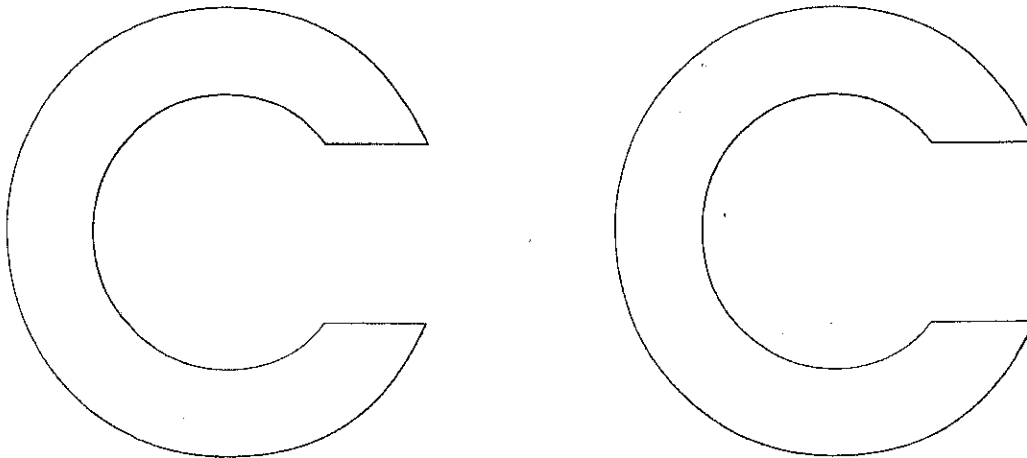



Vu pour être annexé à la délibération
du 19.12.06

Le Maire,
H. Bastraud.



CARTE COMMUNALE

Reçu le

29 JAN. 2006

SUH/P.U.

RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à mon arrêté sur la Préfet

du 4 FEV. 2007

et par délégation
Le Secrétaire Général
Simone
Simone MIELLE

ESPACES - Atelier d'Urbanisme - Perrine CHASSEUR
13, Avenue de COUCY - 02200 SOISSONS - Tél : 03 23 93 03 69 - Fax : 03 23 93 25 69

2/2006

SOMMAIRE

INTRODUCTION - L'EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME COMMUNAL	4
PREMIERE PARTIE : ANALYSE DE LA SITUATION COMMUNALE et PREVISIONS de DEVELOPPEMENT	5
I - SITUATION de COINCY	6
II - LES OBLIGATIONS DE LA COMMUNE ET LES INTERETS SUPRA-COMMUNAUX	6
1 LES OBLIGATIONS LEGALES QUI S'IMPOSENT DIRECTEMENT AU DOCUMENT D'URBANISME	6
1.1 Les dispositions législatives réglementaires	7
1.2 Les servitudes d'utilité publique	8
1.3 Les Projets d'Intérêt Général (P I G)	8
1.4 Les documents d'aménagement, d'urbanisme, de planification ou de protection et mise en valeur supra communaux	8
2. LES INFORMATIONS UTILES A PRENDRE EN COMPTE	9
2.1 Informations relatives à la préservation de l'économie agricole	9
2.2 Informations relatives à la pollution de l'environnement	9
2.3 Informations relatives aux nuisances et aux risques	10
2.4 Informations relatives aux infrastructures routières	10
3. EFFETS et CONSEQUENCES des CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES	10
III - LE TERRITOIRE COMMUNAL : SES ATOUTS ET SES CONTRAINTES	11
ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	
1 Analyse paysagère	11
2 Structure urbaine	11
3 Insertion dans le site - patrimoine bâti	11
4 Sensibilité du paysage	11
5 Contraintes de l'environnement, les nuisances et les risques	11
6 Opportunités en rapport avec le tissu bâti	12

IV - LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES	13
1. LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE	13
1.1 La commune dans son environnement démographique local	13
1.2 Les tendances démographiques de COINCY	14
1.3 Caractéristiques de la population communale	14
2. LE LOGEMENT	16
2.1 Structure du parc de logements	16
2.2 Nature du parc de logements	17
2.3 Statut de l'occupant	17
2.4 La construction récente	18
2.5 Lotissements - opérations groupées - logements sociaux	18
3. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION	19
3.1 Les équipements d'infrastructure	19
3.2 Les équipements de superstructure et les services à la population	19
4. LES ACTIVITES ECONOMIQUES	20
4.1 Les activités agricoles	20
4.2 Les commerces et services	20
5. L'EMPLOI	21
 EXTRAIT DE L'ETUDE PAYSAGERE PREALABLE A L'ELABORATION DU POS	 22
 V - Les PREVISIONS de DEVELOPPEMENT	 23
1.1 Les projets supra-communaux ou inter-communaux	23
1.2 Les prévisions communales	23
1.3 Les projets privés	23

DEUXIEME PARTIE - LA CARTE COMMUNALE, LES OPTIONS RETENUES	24
I - TRADUCTION du PROJET dans la CARTE COMMUNALE	25
1. La NOTION d'EQUILIBRE	25
2. La NOTION de DIVERSITE	25
3. La NOTION d'ECONOMIE et de DIVERSITE	27
II. Les DISPOSITIONS de la CARTE COMMUNALE EXPOSE des OPTIONS COMMUNALES	28
1 Le DECOUPAGE EN ZONES	28
1.1 La zone constructible (ZC)	28
1.2 La zone non constructible (ZNC)	29
2 Le DROIT de PRÉEMPTION pour EQUIPEMENTS PUBLICS	29
3 L'application du REGLEMENT NATIONAL d'URBANISME - RNU	29
3.1 Le principe de constructibilité de la zone ZC	29
3.2 Le principe de non constructibilité de la zone ZNC	29
3.3 Les dispositions pouvant justifier un refus	30
3.4 Les dispositions du code de l'urbanisme	30
TROISIEME PARTIE - INCIDENCE DES OPTIONS COMMUNALES SUR L'ENVIRONNEMENT	36
I - COHERENCE avec le PROJET de DEVELOPPEMENT	37
II - PRISE EN COMPTE des ELEMENTS SUPRACOMMUNAUX	37
III - DISPOSITIONS GENERALES du CODE de l'URBANISME	38
IV - PRESERVATION de l'ENVIRONNEMENT et MISE en VALEUR	38

INTRODUCTION

L'EVOLUTION du DOCUMENT d'URBANISME COMMUNAL : des MODALITES d'APPLICATION du RNU - MARNU à la CARTE COMMUNALE

La commune de COINCY a fait l'objet d'études en vue de l'élaboration d'un POS mais celles-ci n'ont pas abouti.

Avant de lancer les études du POS, la DDE de l'Aisne avait confié à l'atelier Pierre Girardin une étude paysagère faisant apparaître un diagnostic et des orientations.

Cette étude est disponible tant en mairie qu'à la DDE et partiellement reprise en annexe du présent rapport.

En outre, certains éléments peuvent être intégrés dans ce rapport et, dans ce cas, les éléments issus de l'étude DDE - Atelier Girardin apparaissent avec un graphisme différent pour respecter le travail de son auteur.

A ce jour, la commune se trouve donc régie par le règlement national d'urbanisme (R.N.U.) et soumise à la règle de constructibilité limitée de l'article L 111-1-2 du code de l'urbanisme.

La municipalité de COINCY, face aux demandes de constructions et au manque de terrains à bâtir, a décidé, courant 2005, d'élaborer une carte communale.

La volonté communale de mettre en oeuvre un projet tourné vers l'avenir, se trouve favorisée par la dernière réforme législative qui modifie sensiblement les documents d'urbanisme communaux.

En effet, la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, institue notamment les Cartes Communales - en remplacement des anciennes MARNU.

Au delà du changement de dénomination, c'est une évolution dans l'approche de l'aménagement et de l'urbanisme que traduit cette réforme pour l'ensemble de l'urbanisme réglementaire.

Les Cartes Communales deviennent des documents d'urbanisme à part entière ; elles font l'objet d'une enquête publique et sont désormais opposables aux tiers.

Reconnue comme l'un des "outils" de l'aménagement soumis aux mêmes principes généraux que les deux autres documents d'urbanisme (SCOT et PLU), et, comme eux, soumise à l'enquête publique, la carte communale acquiert une force juridique, permettant de répondre à la problématique de petites Communes, pour un développement limité mais organisé.

PREMIERE PARTIE

ANALYSE de la SITUATION COMMUNALE
et PREVISIONS de DEVELOPPEMENT

I - SITUATION de COINCY

1 Situation géographique et administrative

COINCY est située dans le sud du département de l'Aisne ; elle appartient au canton de FERE EN TARDENOIS.

Elle est distante de 16 km de Château Thierry et donc de l'autoroute A 4.

Bien que traversée par un axe à grande circulation, la RD 310, elle est à l'écart de la RD 1 Soissons-Château Thierry, axe particulièrement fréquenté.

COINCY bénéficie d'un dynamisme commercial et associatif important pour sa taille de 1200 habitants.

2 Conséquences de la situation de COINCY

De fait, grâce à sa position par rapport aux villes importantes et au réseau de communication, la commune de COINCY bénéficie d'une situation favorable.

Situation favorable aussi par la proximité de la ville sous-préfecture comportant tous les commerces, services et équipements.

Ceci représente un atout quant aux potentialités démographiques mais aussi une fragilité pour une commune qui veut conserver son caractère rural.

Il faut noter que le SCOT de la région de Château Thierry ne concerne pas la commune de COINCY qui fait pourtant partie de la Communauté de Communes.

II - LES OBLIGATIONS DE LA COMMUNE ET LES INTERETS SUPRA-COMMUNAUX

Comme toute commune élaborant ou révisant son document d'urbanisme, la commune de COINCY doit respecter ou prendre en compte des intérêts supra-communaux et des dispositions législatives ou réglementaires spécifiques qui s'appliquent indépendamment du document d'urbanisme communal et de celles qui régissent les Cartes Communales.

Ces éléments qui peuvent avoir des incidences sur l'orientation de la politique d'urbanisme de la commune et donc sur les dispositions prises par le document d'urbanisme qui en est la traduction, sont synthétisés par le représentant de l'Etat dans le département, dans le cadre du "Porter à connaissance".

Dans cette synthèse, le Préfet indique à la commune ses obligations et les données qui doivent être prises en compte selon les indications des différents services de l'Etat : Direction de l'Équipement, de l'Agriculture et de la Forêt, de l'Action Sanitaire, des Affaires Culturelles, de l'Environnement, ...

Ces données peuvent être classées en deux grandes catégories :

- Les obligations légales que doit respecter la commune,
- Les informations utiles qui doivent être prises en compte et qui peuvent éventuellement s'appuyer sur d'autres dispositions législatives ou réglementaires, voire sur des Directives Européennes ou des conventions internationales

1 LES OBLIGATIONS LEGALES QUI S'IMPOSENT DIRECTEMENT AUX DOCUMENTS D'URBANISME

Il s'agit principalement des dispositions législatives et réglementaires qui régissent les Cartes Communales des servitudes d'utilité publique qui s'imposent à tout territoire communal et des projets d'intérêt général qui peuvent concerner certaines parties du territoire.

1.1 Les dispositions législatives réglementaires

Ces dispositions sont contenues dans le Code de l'Urbanisme.

Il serait fastidieux d'en dresser l'inventaire dans le cadre du présent rapport, mais il convient de rappeler au minimum les principes essentiels qui régissent les documents d'Urbanisme.

Ceux-ci sont définis par deux articles du Code : l'article L. 110 de portée générale sur la responsabilité de chaque collectivité publique dans l'exercice de leurs compétences et l'article L. 121-1 concernant les obligations faites aux documents d'urbanisme mais aussi l'article L. 124-2 relatif aux Cartes communales.

Art. L. 110

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisant, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisations de l'espace.

Art. L. 121-1 (Extrait)

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Art. L. 124-2

Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Il en résulte que les communes doivent, par leur document d'urbanisme communal, rechercher un équilibre entre différents facteurs, souvent très divers et présentant des intérêts parfois divergents, et organiser en conséquence leur territoire pour rendre compatible la nécessaire protection du patrimoine et de l'environnement et le développement des activités humaines.

Cette obligation a été renforcée par la loi relative à la Solidarité et aux Renouveau Urbain (loi SRU du 13 décembre 2000) qui institue les Cartes communales en remplacement des MARNU.

1.2 Les servitudes d'utilité publique

Ces servitudes régies par des dispositions législatives et réglementaires spécifiques à chacune d'entre elles peuvent avoir des effets très variables sur les dispositions d'un document d'urbanisme et sur son application dans le cadre de la gestion du Droit des Sols.

Ainsi, une servitude d'alignement le long des voies peut constituer une contrainte lourde pour le bâti existant, alors qu'une servitude liée aux transmissions radio-électriques (protection contre les obstacles) n'a généralement que très peu d'incidences en rase campagne ou dans un village traditionnel.

Il convient également de préciser que les servitudes d'utilité publique s'appliquent même en l'absence de document d'urbanisme. Celui-ci doit les prendre en compte, dans un objectif de cohérence de l'organisation de l'espace, mais ne peut les supprimer.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes :

- **Monuments Historiques**

Château de Buisson sur la commune de Brécy: chapelle, salle des gardes située dans le pavillon ancien des communs, escalier à deux volées droites, façades et toitures du château et du pavillon ancien des communs (B13): classé le 23 juillet 1981.

Eglise Saint-Michel sur la commune de Brécy: classée le 10 août 1920.

Eglise Saint-Pierre et Paul: classée le 19 février 1921.

Ancienne abbaye: cellier et caves: inscrite le 5 juin 1928.

- **Site**

Les 42 bornes de délimitation datées de 1770 situées à leur emplacement initial le long des limites communales du village et la borne de la Dame Blanche de Coincy: inscrites le 18 octobre 2004.

- **Construction et exploitation de Pipelines**

Le territoire de la commune est concerné par un projet d'oléoduc de Défense Commune devant relier Mitry Mory à Reims. La société des Transports Pétroliers par Pipeline (TRAPIL) est bénéficiaire de cette servitude, celle-ci ayant été consentie par les propriétaires des terrains traversés.

- **Liaisons hertziennes**

Des servitudes relatives aux transmissions radioélectriques grèvent le territoire communal.

- **Alignement**

Le Département ne demande pas le report des plans d'alignement sur les routes départementales.

1.3 Projet d'intérêt général

La commune n'est concernée par aucun projet d'intérêt général.

1.4 Les documents d'aménagement, d'urbanisme, de planification, de protection ou de mise en valeur, supra-communaux

La commune est couverte par le périmètre du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la Région de Château Thierry approuvé par délibération du 16 octobre 1996 mais ne fait pas l'objet de zonage par ce document.

Un plan de déplacement urbain est à l'étude (PDU) : la carte communale devra être compatible avec ce document quand il sera approuvé ou être mise en compatibilité dans les 3 ans.

2 LES INFORMATIONS UTILES A PRENDRE EN COMPTE

Un certain nombre de facteurs pouvant avoir une incidence sur les orientations du document d'urbanisme communal a été signalé par les différentes Personnes Publiques Associées ou consultées, dans l'exercice de leurs compétences.

Ces données peuvent être classées en 4 catégories relatives :

- à la préservation de l'économie agricole,
- à la protection de l'environnement,
- aux nuisances et risques naturels ou technologiques,
- aux infrastructures routières.

2.1 Informations relatives à la préservation de l'économie agricole

Il s'agit ici d'un rappel, puisque ce principe repose sur des dispositions législatives (cf notamment art. L.110 cité en début de chapitre).

Il est à noter que ce principe de préservation de l'économie agricole a été réaffirmé par la loi SRU (précédemment citée).

A noter qu'il n'existe aucun bâtiment d'élevage dans le bourg(une seule exploitation agricole pratiquant l'élevage tout au bout du hameau de la Poterie, en limite de zone agricole, sans desserte par les VRD).

2.2 Informations relatives à la protection de l'environnement

Celles-ci émanent de plusieurs services publics et particulièrement de la DDAF, la DIREN et la DDASS. Sont notamment mis en évidence :

- La nécessaire préservation du patrimoine bâti et naturel (obligation renouvelée par la loi SRU) et des espaces boisés.
- Captage
La commune est alimentée par un captage dont la régularisation est en cours ; l'eau y est consommable. La réalisation de boisement est souhaitable sur le périmètre protégé.
Il n'existe pas d'étude permettant de savoir si la capacité est suffisante en cas d'augmentation des besoins.
- Le SDAGE assigne des objectifs de protection contre les inondations (protection des personnes et des biens, non implantation de constructions ou d'activités en zone inondable et préservation des champs d'expansion de crues).
- Assainissement : le zonage est réalisé et il doit y avoir cohérence entre zonage assainissement et carte communale
- Projet d'arrêté de biotope à la "Hotée du diable".
- Richesses archéologiques
Elles génèrent des contraintes et l'application de l'article R 111-3-2 du code de l'urbanisme.
- Chemins de randonnée
Les chemins de randonnée, inscrits dans le Plan départemental d'itinéraires de promenade et randonnées, doivent être préservés.
- Zones humides
Leur préservation est d'intérêt général.
- Cours d'eau
Les travaux dans les cours d'eau doivent, pour la plupart, faire l'objet d'une autorisation préalable.
- ZNIEFF
La présence de deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (zones identifiées qui constituent un milieu écologique riche où certaines espèces animales ou végétales sont protégées), toutes 2 à l'est du territoire de la commune, est indiquée.
Il s'agit de la ZNIEFF de la Hotée du Diable (blocs de grès et pelouses acides) et de celle du Bois des Usages de Coincy et de la Tournelle, massif forestier important.

2.3 Informations relatives aux nuisances et aux risques

Parmi les nuisances existantes et les risques identifiés, on relèvera particulièrement :

- Dossier départemental des Risques majeurs
La commune de COINCY est répertoriée pour le risque "inondations" qui doit être pris en compte. A noter que la commune a connu de très fortes inondations récemment.
Par contre, la commune n'a jamais connu de mouvements de terrains.
- Elaboration d'un PPR
Par arrêté préfectoral du 5 mars 2001, l'élaboration d'un PPR a été prescrite pour les risques "inondation et coulées de boue". Aucun projet de zonage n'a été porté à la connaissance de la commune.
- Les risques d'inondation du bassin Seine Normandie.
Les orientations du SDAGE approuvé en 1996, respectées à savoir, conserver les zones d'expansion des crues et ne plus implanter dans les zones inondables d'activités susceptibles de subir des dommages.
- Les installations classées et établissements d'élevage
Il existe 2 installations classées sur le territoire soumises à déclaration, une liée à de l'élevage et la seconde liée à l'utilisation de vernis et peintures (garage).
Le seul bâtiment d'élevage se situe au bout du hameau de la Poterie.

2.4 Informations relatives aux infrastructures routières

- RD 310
Les accès à cet axe, classé à grande circulation, sont réputés dangereux et soumis à autorisation préalable.
- Sécurité et abords des voies départementales
La RD 310 du fait de son classement en route "à grande circulation", est soumise aux prescriptions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (en dehors des parties agglomérées, recul imposé de 75 m ou mesures spécifiques justifiées pour préserver les entrées d'agglomération).

3 EFFETS ET CONSEQUENCES DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

L'examen des données relevées ci-dessus, tant en ce qui concerne les Servitudes d'Utilité Publique que les différentes prescriptions ou suggestions à prendre en compte, font apparaître en première analyse, des contraintes assez fortes qui auront des incidences sur les options communales : il faudra prendre en compte les risques naturels d'inondations et ceux liés à la dangerosité de la voie (aménagement de la traversée d'agglomération à l'étude).

III LE TERRITOIRE COMMUNAL : SES ATOUTS ET SES CONTRAINTES ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Introduction

Cf Etude DDE - Atelier GIRARDIN en fin de rapport.

I ANALYSE PAYSAGERE

Cf Etude DDE - Atelier GIRARDIN en fin de rapport.

II STRUCTURE URBAINE

Cf Etude DDE - Atelier GIRARDIN en fin de rapport.

III INSERTION DANS LE SITE PATRIMOINE BATI

Cf Etude DDE - Atelier GIRARDIN en fin de rapport.

IV SENSIBILITE PAYSAGERE

Cf Etude DDE - Atelier GIRARDIN en fin de rapport.

V CONTRAINTES DE L'ENVIRONNEMENT NUISANCES ET RISQUES

5.1 Les sites sensibles ou de valeur écologique

Compte tenu de la géographie du territoire, les sites les plus sensibles correspondent à l'est du territoire et aux zones humides.

Outre la richesse paysagère de ces sites boisés voire plus fermés qui contrastent avec les zones de grande culture, c'est leur richesse écologique qui doit être soulignée.

Cette richesse, d'intérêt régional, est reconnue par deux inscriptions en ZNIEFF et un projet d'arrêté de biotope .

5.2 Les nuisances

Les nuisances recensées sur la commune sont de 2 ordres : celles liées à la route et les risques d'inondation.

Dans le domaine des transports, la localisation de la commune apporte une contrainte importante qui devrait être partiellement réduite lorsque les travaux prévus par l'étude de traversée d'agglomération réalisée par le Conseil général auront été réalisés.

Pour les zones inondables, l'importance du sinistre qu'a connu Coincy récemment ne peut que conduire à exclure des zones constructibles, les zones qui ont été inondées et celles qui auraient pu l'être dans l'attente du PPR.

Coulées de boue et mouvements de terrains sont aussi à prendre en compte.

Il n'existe pas de risque technologique à COINCY .

5.3 La présence des gens du voyage

Il existe une situation particulière à COINCY liée à la présence importante et déjà ancienne de gens du voyage dans la commune.

Ils sont, pour la plupart, installés dans des zones non constructibles mais plus ou moins sédentarisés (leurs véhicules n'ayant plus de moyens de déplacement).

dans le cadre de la carte communale, qui ne constitue pas un cadre pour régler ce problème, les secteurs dans les quels ils sont installés resteront en zone non constructible mais les Elus sont conscients qu'une solution, devra, à terme, être trouvée.

VI LES OPPORTUNITÉS EN RAPPORT AVEC LE TISSU BATI

Comme pour tout village, le tissu bâti ne constitue pas un espace fini. Il évolue par compléments ou renforcements internes, ou croissances successives vers l'extérieur.

Dans le cas de COINCY, le projet de POS découlant de l'étude paysagère précitée, avait prévu, outre le comblement de toutes les dents creuses et espaces libres dans le bâti, plusieurs sites de développement :

- derrière la nouvelle école, à l'ouest du bourg au nord de la RD 310,
- entre Coincy et Chennevières, de part et d'autre de la voie,
- un développement linéaire ouest du hameau de la Poterie au droit du bâti existant,
- au sud-est du bourg, le long de la RD 80.

Ces sites correspondaient aux objectifs d'un POS - plus importants que ceux d'une carte communale (destinée à une croissance limitée des communes rurales) - et étaient phasés dans le temps sur du court, moyen et long terme.

A ce jour, les sites qui ont fait l'objet d'un premier examen entre les Elus et l'Etat sont les suivants :

- derrière la nouvelle école, à l'ouest du bourg au nord de la RD 310,
- un développement linéaire ouest du hameau de la Poterie au droit du bâti existant,
- à la sortie nord-est du bourg vers Fère en Tardenois, entre la RD et le chemin de Coincy à Villeneuve sur Fère.

Un autre site a été évoqué au lieu dit "le Moulin de Coincy" : il ne serait destiné qu'à recevoir une habitation mais devra être compatible avec les risques d'inondation.

IV LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

1.1 La commune dans l'environnement démographique local

Située dans le canton de Fère en Tardenois, la commune de COINCY se trouve dans une situation particulière puisque sa population connaît une progression beaucoup plus importante que celle du canton : 6 à 8 fois plus.

Il est donc nécessaire de resituer la commune dans le contexte démographique local, c'est à dire le canton et l'ensemble du département.

Evolution comparative de la population de 1975 à 1999

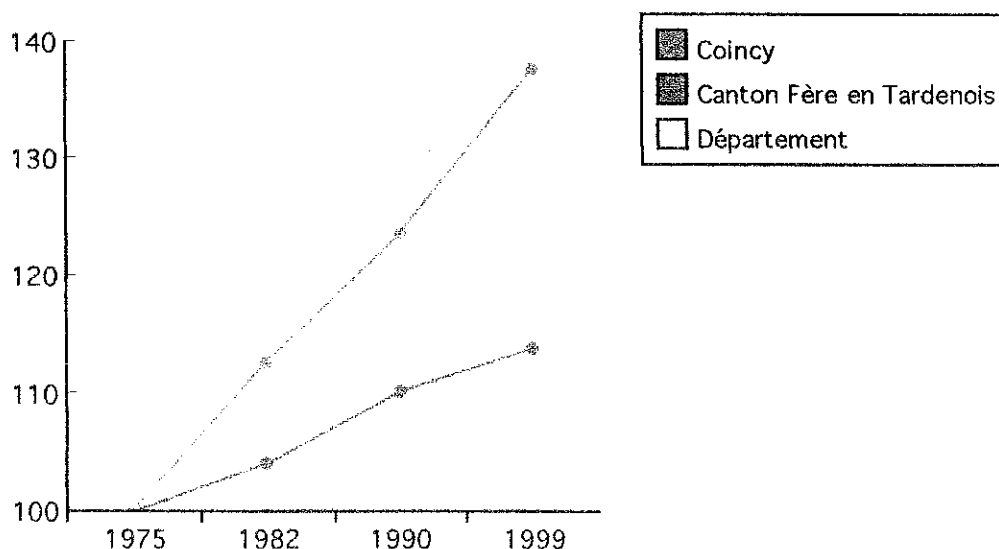
	Année de recensement				Taux d'évolution % an			
	1975	1982	1990	1999	68/75	75/82	82/90	90/99
Coincy	840	946	1039	1156	1,60	1,70	1,18	1,19
Canton Fère en Tardenois	7 822	8 136	8 615	8 913	- 0,19	0,22	0,30	0,18
Département	533862	533970	537259	535489	+ 0,21	+ 0,00	+ 0,08	- 0,04

Si la commune a connu une très forte poussée démographique entre 1968 et 1982, celle-ci s'est maintenue mais beaucoup modestement depuis 1982 ; à ce jour, la commune estime sa population à 1260 habitants soit un gain de 104 habitants en 6 ans ou 17 habitants par an (environ 6 foyers par an).

Le canton connaît sa plus forte progression entre 1982 et 1990 et poursuit, depuis cette date, une croissance régulière mais modérée.

Quand au Département de l'Aisne, depuis 1975, la population est quasiment stable avec même une légère décroissance sur la dernière période intercensitaire.

Evolution comparées - base 100 en 1975



Dans ce contexte, la Commune de COINCY apparaît comme un cas atypique avec une évolution

Dans ce contexte, la Commune de COINCY apparaît comme un cas atypique avec une évolution totalement différente des autres collectivités étudiées.

Cette situation démographique particulière apparaît dans le graphique ci-dessus où sont comparées les évolutions démographiques respectives de la Commune, du Canton, ainsi que du Département de l'Aisne.

1.2 Les tendances démographiques de COINCY

Le taux de variation global repose sur la conjugaison de deux facteurs :

- le solde migratoire : différentiel entre le départ d'une population et l'arrivée d'une population nouvelle,
- le solde naturel : différentiel entre naissances et décès.

Evolution de la population de 1968 à 1999

	1968		1975		1982		1990		1999
Population	752		840		946		1039		1149
Variation % an									
- totale		1,60		1,75		1,18		1,19	
- Solde naturel		- 0,60		- 0,05		0,13		0,63	
- Solde migratoire.		2,20		1,70		1,05		0,56	

Les taux de variation font apparaître l'importance des flux migratoires dans l'évolution constatée entre 1968 et 1982 : en effet, le solde naturel quand il n'est pas négatif, est très faible et la croissance de la population repose exclusivement sur le solde migratoire.

Très important jusqu'en 1975, le solde migratoire décline fortement ensuite pour être inférieur au solde naturel lors de la dernière période intercensitaire, signe ou amorce d'un rajeunissement de la population.

1.3 Caractéristiques de la population communale

1.3.1 Les ménages

Les augmentations de population observées lors des recensements ne s'accompagnent d'une évolution parallèle du nombre de personnes par ménage.

Entre 1982 et 1990, période de croissance de population, le nombre de personnes par foyer a légèrement diminué pour à nouveau augmenter lors de la période suivante.

Taille des ménages

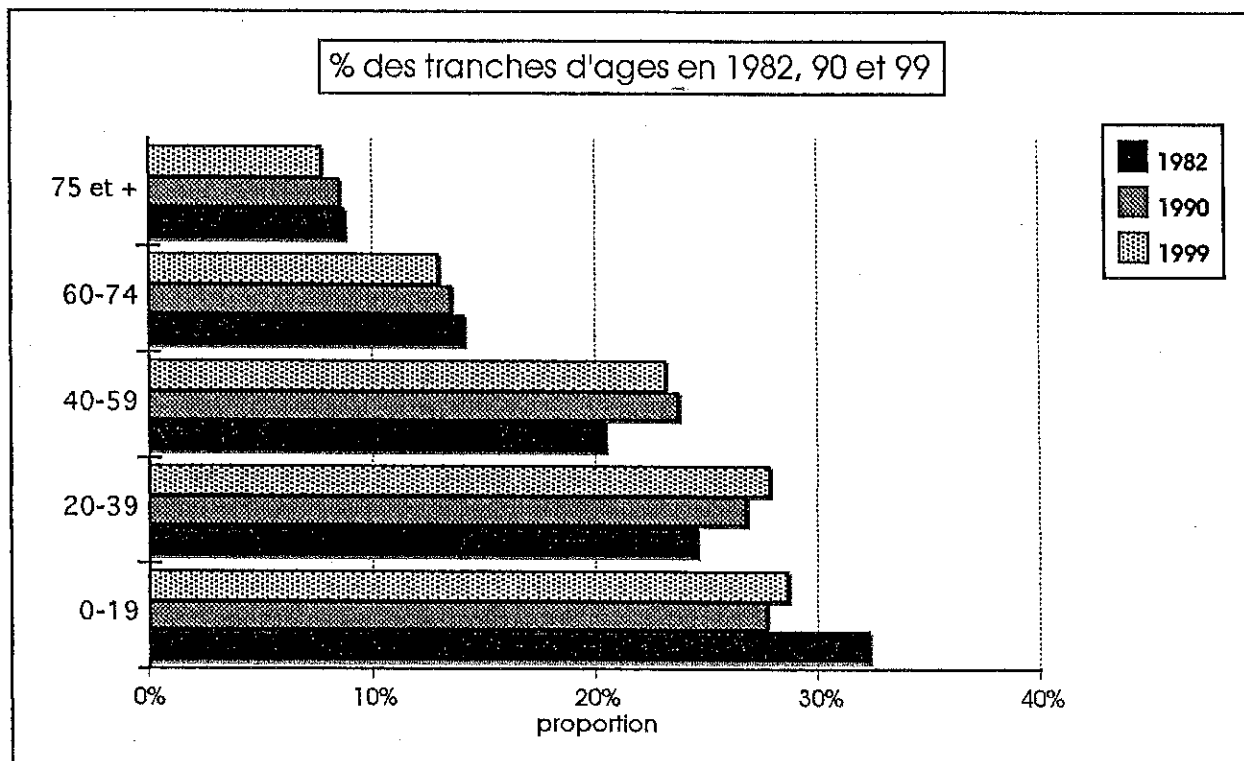
Année	1982	1990	1999
Nb personnes par ménage	2,9	2,7	2,9

Cette stabilité d'un nombre relativement important de personnes par ménage constitue un phénomène rare dans la population française, puisque, dans le Département, la moyenne est de 2,71 en 1999 et dans le Canton de 2,61.

On peut en conclure l'existence d'une population jeune composée de familles plutôt que de foyers de personnes âgées.

1.3.2 Structure par âge

Comme le montre le graphique ci-après, si la population reste globalement jeune (près de 30 % de moins de 20 ans), cependant une amorce de vieillissement semble apparaître, puisque les tranches d'âge des 20-60 ans, augmentent au détriment des 0-20 ans, les plus de 75 ans restant stables tant en nombre (82 à 88) qu'en pourcentage.



Ceci fait apparaître la montée des classes d'âge intermédiaires supérieures, qui vieillissent sur place.

Corrélativement, le nombre de jeunes (moins de 20 ans) diminue faiblement passant de 305 en 1982 à 287 en 90 pour remonter à 328 en 1999 : ce phénomène doit comparé avec l'évolution des effectifs scolaires (cf ci-après) et il y a lieu de favoriser l'arrivée maîtrisée d'une nouvelle population assurant le renouvellement des générations.

Ces éléments peuvent trouver une explication partielle dans le coût de l'immobilier : en effet, la commune connaît une reprise de la construction avec un prix de l'immobilier qui est plus raisonnable à Coincy, tant pour l'acquisition de maisons que pour la construction neuve, que d'autres communes peu éloignées mais plus proches de l'autoroute.

2 Le LOGEMENT

2.1 Structure du parc de logements

Il est intéressant de constater que tous les paramètres subissent la même évolution : la population augmente, le nombre de résidences principales aussi mais le nombre d'habitants par logements se maintient avec une légère baisse en 1990 (2,7 contre 2,9 avant et après).

Autre élément à noter : la baisse spectaculaire du nombre de résidences secondaires qui représentaient encore 25 % du parc en 1982 et est descendu à 10 %.

Composition du parc de logements

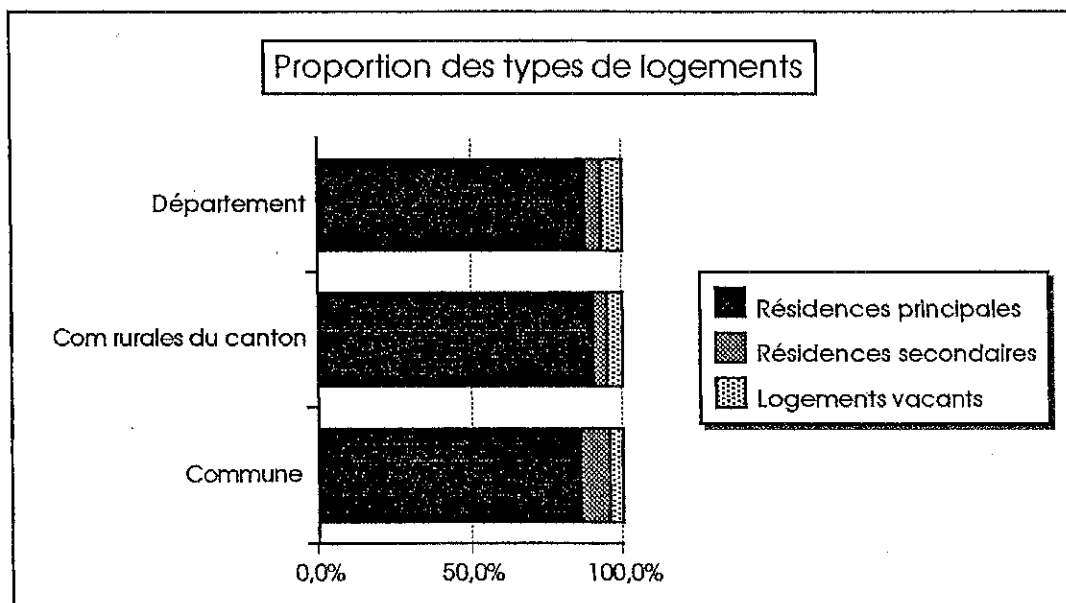
	19 82		19 90		19 99	
	Nbe abs	%	Nbe abs	%	Nbe abs	%
Résidences principales	313	69,7%	354	78,3%	391	80,8%
Résidences secondaires	114	25,4%	74	16,4%	52	10,7%
Logements vacants	22	4,9%	24	5,3%	41	8,5%
Total du parc	449	100,0%	452	100,0%	484	100,0%

Enfin, le nombre de logements vacants, stable jusqu'en 1990, augmente considérablement pour atteindre 8,5 % du parc ou 41 unités en 1999.

Il paraît intéressant d'en connaître les raisons.

Par comparaison la Commune de COINCY se distingue du Département par un taux plus important de résidences secondaires dans la composition du parc de logements (plus 4%) alors que le Canton compte plus de 12 % de résidences secondaires.

Enfin, le pourcentage de logements vacants à COINCY est plus fort que celui du canton et du département.



2.2 Nature du parc de logements

Comme le montre le tableau ci-dessous la répartition du parc de logements en 1999, selon la date de construction, fait apparaître une part importante de logements anciens (68%), alors que les logements récents - moins de 18 ans - sont peu nombreux (10 % construits depuis 1982).

Cet élément renforce la nécessité de la protection du patrimoine architectural en grande majorité ancien.

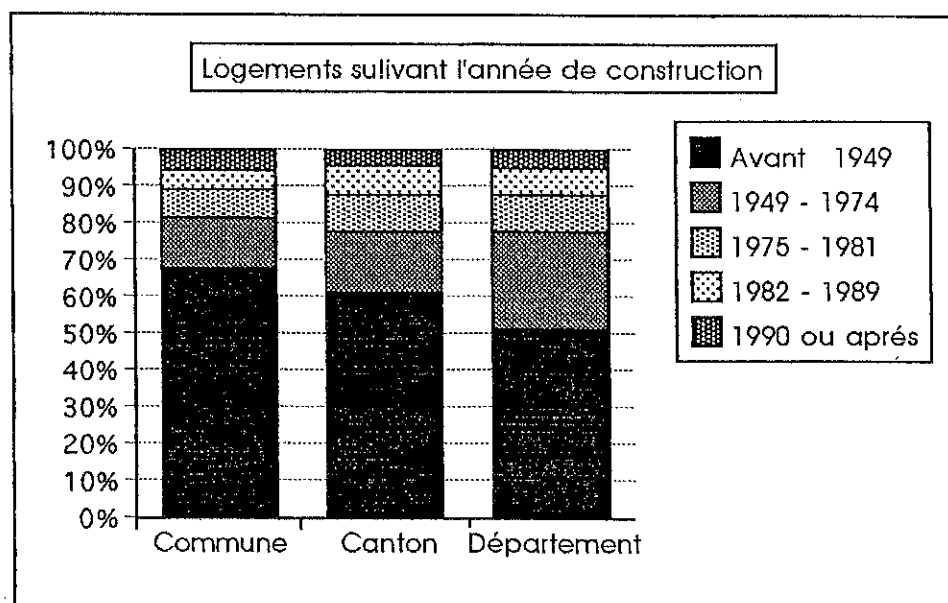
Il est intéressant de noter que sur la période de 1990-1999 la population augmente de 117 habitants alors que 26 nouveaux logements sont construits soit 4,5 personnes par logement contre les 2,9 de moyenne communale.

Sur cette période, 22 résidences secondaires ont disparu mais on dénombre 17 logements vacants supplémentaires.

Age du parc de logements

Année de construction	Nb Abs	%
Avant 1949	330	68%
1949 - 1974	65	13%
1975 - 1981	38	8%
1982 - 1989	26	5%
1990 ou après	26	5%
TOTAL	485	100%

Si l'on compare ces données avec celles du Canton et du Département, il y a des modifications notables de structure : le parc ancien est plus important à COINCY mais surtout la construction neuve beaucoup moins importante de 1950 à 1990 pour reprendre sur la dernière période intercensitaire.



2.3 Statut de l'occupant

L'élément le plus caractéristique du tableau qui suit est l'augmentation du parc locatif entre les 2 recensements : plus 43 unités.

A noter que le CIL a réalisé en 1995, 15 logements locatifs sociaux.

La répartition selon le statut d'occupation par les ménages s'établit comme suit :

Ménage selon statut d'occupation du logement

	19 90		19 99	
	Nb Abs.	%	Nb Abs.	%
Propriétaire	303	85%	293	75%
Locataire	38	11%	81	21%
Logé gratuitement	14	4%	17	4%
Total	355	100%	391	100%

Entre 1990 et 1999, le nombre de propriétaires occupants diminue non seulement en pourcentage mais aussi en nombre absolu ce qui mérite explication.

2.4 La construction récente

Comme le montre le tableau ci-dessous, le nombre de permis de construire délivrés pour la construction neuve varie considérablement de 3 à 8 ; la tendance jusqu'en 2005 est à la baisse.

Evolution des permis de construire

	2001	2002	2003	2004	2005
Certificats d'urbanisme	4	5	5	1	4
Permis de construire	8	5	6	3	6
ayant abouti à construction	7	5	4	2	1

Pour les années 2001-2004, la moyenne est de moins de 4 nouveaux foyers par an représentant 14 habitants environ par an.

Entre 1990 et 1999, le nombre de logements nouveaux (tous types confondus) a été de 26 en 9 ans, soit moins de 3 par an ; on peut envisager qu'il ait repris de la demande et donc de la construction sachant qu'une opération de permis groupés pour locatifs a été réalisée.

2.5 Les lotissements et opérations groupées Les logements locatifs sociaux

La commune n'a connu qu'une seule opération de lotissement en 1978, d'initiative privée et comportant 14 lots : la Mare aux Pigeons.

Les effets de cette opération de lotissements de la période 1980 se sont prolongés sur plusieurs années (jusqu'au recensement de 1990).

Même si certains pavillons font l'objet de mutation, une grande partie - s'agissant de lotissements en accession - sont encore habités par les premiers occupants qui vieillissent sur place et dont les enfants ne sont plus scolarisés dans la commune.

La commune dispose d'un parc de logements locatifs sociaux de 30 logements qui représente moins de 8% des résidences principales.

Ces logements ont été réalisés en 2 opérations de 15 unités chacune, l'une en 1958 à la Croix Bouquet et l'autre en 1995 à la Mare aux Pigeons.

A noter que les 3 opérations (lotissement et permis groupés) sont localisées dans le même quartier.

3 LES EQUIPEMENTS et SERVICES A LA POPULATION

3.1 Les équipements et infrastructures

3.1.1 La structure viaire

La commune est traversée par les RD 310, 803, 80 et 470 ; la RD 310 est celle qui connaît le trafic le plus important.

Complète ce maillage, la voirie communale (7,7 km) qui dessert l'ensemble du territoire.

Toutefois, cette trame viaire présente quelques inconvénients :

- La RD 310, qui traverse le bourg, connaît un trafic important, une étude "traversée d'agglomération" a été réalisée pour inciter les automobilistes à ralentir ; les travaux sont prévus pour 2006/2007.
- La présence de la rivière implique des franchissements par ponts.

3.1.2 Les transports

Le véhicule individuel est le moyen de transport le plus utilisé (y compris pour rejoindre la gare de Château Thierry)

La commune bénéficie du ramassage scolaire et d'une liaison tous les jours ouvrables vers Château Thierry et Soissons.

De plus, un taxi est installé dans la commune.

3.1.3 Desserte en eau et assainissement

La commune est dotée d'un réseau d'eau potable qui dessert tout le territoire ; il est en régie communale. Le captage ne fait pas l'objet de périmètres de protection et la capacité du réseau correspond, selon les élus, à un équivalent 3000 habitants.

Il n'existe pas à ce jour de réseau collectif d'assainissement. La réalisation d'un assainissement collectif est prévue pour 2010/2015 ; l'étude "assainissement" est réalisée. La quasi totalité du bourg et de hameaux seront en assainissement collectif, les écarts restant en individuel.

3.2 Les équipements de superstructure et les services à la population

3.2.1 Les équipements scolaires

La commune dispose d'un groupe scolaire récent comportant 4 classes maternelles et 5 classes primaires, sur son territoire.

Un RPI est organisé avec Rocourt Saint Martin, Brécy, et Nanteuil Notre Dame, toutes les classes étant à COINCY.

Pour le collège, les adolescents vont à Fère en Tardenois et pour le lycée à Château Thierry.

Les effectifs scolaires ont évolué comme suit :

Evolution des effectifs scolaires depuis 2001

	Maternelle	Primaire
2001	75	107
2002	80	99
2003	85	131
2004	87	143

On constate une augmentation significative des effectifs scolaires même si elle n'est pas linéaire, surtout en primaire. La réalisation de 15 logements locatifs sociaux par le CIL en 1995 a des impacts sur les effectifs scolaires.

Il n'existe ni cantine ni garderie ; un projet de halte garderie itinérante doit voir le jour en 2006.

Le ramassage scolaire dessert tout le territoire du RPI.

3.2.2 Les équipements de sports, de loisirs et socioculturels

Village rural, COINCY dispose d'un bon niveau d'équipement compte tenu de sa taille.

Equipements culturels et de loisirs :

- salle de polyvalente pouvant accueillir 200 personnes (nouvelle cuisine en cours)
- bibliothèque en construction
- terrain de football
- terrain multisports en construction
- jeu d'arc.

La commune est traversée par un GR et par de circuits de randonnée.

3.2.3 Les équipements administratifs

Outre la Mairie, on trouve à COINCY, l'école, la poste et une caserne de pompiers.

4 LES ACTIVITÉS ECONOMIQUES

4.1 Les activités agricoles

L'agriculture constitue une activité importante dans cette commune rurale, pour la culture (330 ha) en tout) et il y a une activité d'élevage au hameau de la Poterie, tout au bout du hameau en limite du terroir agricole, dans un secteur non desservi en VRD où aucune urbanisation n'est envisagée.

Il y a 4 exploitations dans la commune et, compte tenu de l'âge de exploitants, leur pérennité est assurée pour 10 à 15 ans.

4.2 Les activités de production, de commerce et de services

4.2.1 Les activités industrielles et artisanales

Une seule entreprise (litterie) est implantée à COINCY et crée 4 emplois dans la commune.

4.2.2 Les commerces et services

COINCY dispose de plusieurs commerces 3 alimentaires, 2 cafés, 2 garages, un marchand de vêtements, un coiffeur et 2 restaurants, *1 pharmacie*

L'ensemble représente une vingtaine d'emplois.

Pour le marché ou la grande surface, les habitants vont à Fère en Tardenois.

En matière de services privés, on trouve un médecin et 3 infirmières.

5 L'EMPLOI

Selon une évaluation réalisée par la commune en 2005, l'emploi local se décomposerait comme suit :

- Activité agricole : 5 emplois
- Artisanat et industrie : 4 emplois
- Commerce et service : 25 emplois
- Services publics 20 emplois.

Globalement, on estime à environ 54 emplois sur la commune, toutes activités confondues.

Or le recensement de 1999 révèle :

- une population active ayant un emploi de : 380 personnes
- une population sans emploi (chômeurs) de : 80 personnes
- soit une population active totale de : 460 personnes.

Parmi la population active ayant un emploi, 87 personnes vivent et travaillent dans la commune, ce qui représente plus d'emplois que ceux recensés ci-dessus.

La fermeture d'une entreprise explique cette différence.

Il apparaît donc que le nombre d'emplois sur la commune est inférieur au nombre d'actifs et que les habitants travaillent sur les bassins d'emplois aux alentours : Laon, Reims; Château Thierry,...

ANNEXE
EXTRAIT DE L'ETUDE PAYSAGERE
PREALABLE A L'ELABORATION DU POS

Atelier GIRARDIN - DDE



Ministère
de l'Équipement,
des Transports
et du logement

Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement

D.D.E. de l'Aisne

Département de l'Aisne

COMMUNE DE COINCY

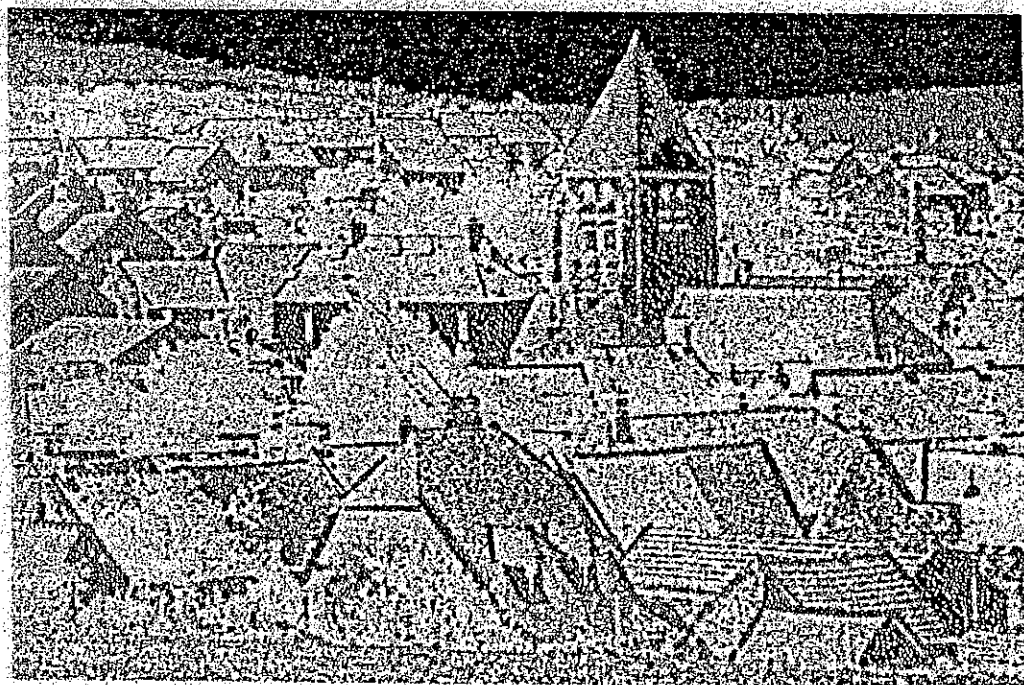


DIRECTION RÉGIONALE DE

ÉQUIPEMENT, TRANSPORTS ET LOGEMENT
PICARDIE

EXTRAITS

ETUDE PAYSAGERE
PREALABLE A L'ELABORATION
DU PLAN
D'OCCUPATION DES SOLS



portable
06 03 65 60 65

ATELIER PIERRE GIRARDIN

12, rue de la Pompe 94210 La Varenne Saint Hilaire tel : 01 48 89 75 81

INTRODUCTION

La commune de Coincy appartient au canton de Fère - en - Tardenois, arrondissement de Château - Thierry dans le sud du département de l'Aisne. Elle se situe entre Fère et Château -Thierry.

Le sud de l'Aisne est constitué par un entablement de calcaires de l'étage éocène de l'ère tertiaire, qui constitue le plateau de Soissons.

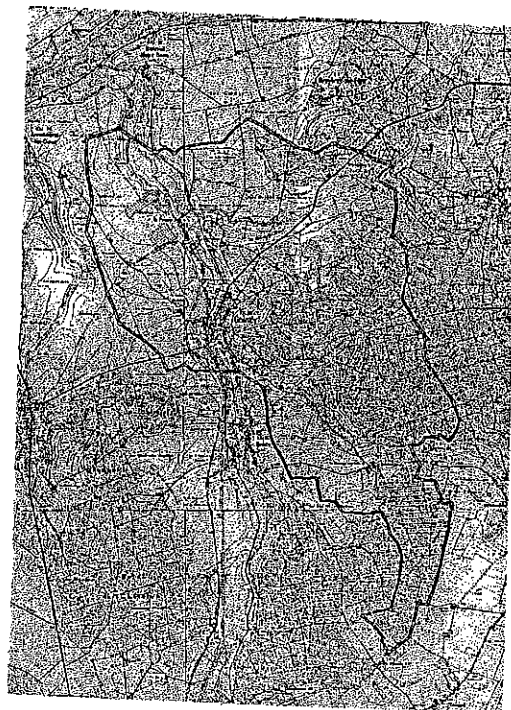
Au sud de la Marne, les calcaires et éocènes sont recouverts de sédiments tertiaires plus récents (étage miocène) composés de sables et grès et de roches dures (meulière).

L'érosion de cette couche a laissé une cuesta fortement disséquée, au pied de laquelle coule la Marne.

Les dépôts du miocène constituent sur le calcaire sous jacent un système de buttes aux formes douces qui ponctuent le plateau. C'est l'un des traits originaux du plateau du sud soissonnais qui se déploie entre le cours de l'Ourcq et celui de la Marne.

Ces buttes souvent sableuses présentant des qualités agrologiques inférieure à celles du calcaire - souvent recouvert du fertile loess. Elles sont fréquemment boisées d'un maigre taillis à chêne pubescent et accacias. Les collines boisées qui émaillent le plateau rompent sa monotonie et lui confèrent une échelle.

Au sud de Fère - en - Tardenois, les couches miocènes (sables et grès puis meulière) constituent un escarpement nord-sud au pied duquel coule le ruisseau de l'Ordrimouille, affluent de l'Ourcq. C'est là que s'est développée la commune de Coincy, au pied de l'escarpement, là où l'Ordrimouille est grossi de deux rus : le ru de Beuwardes et celui de Lua.

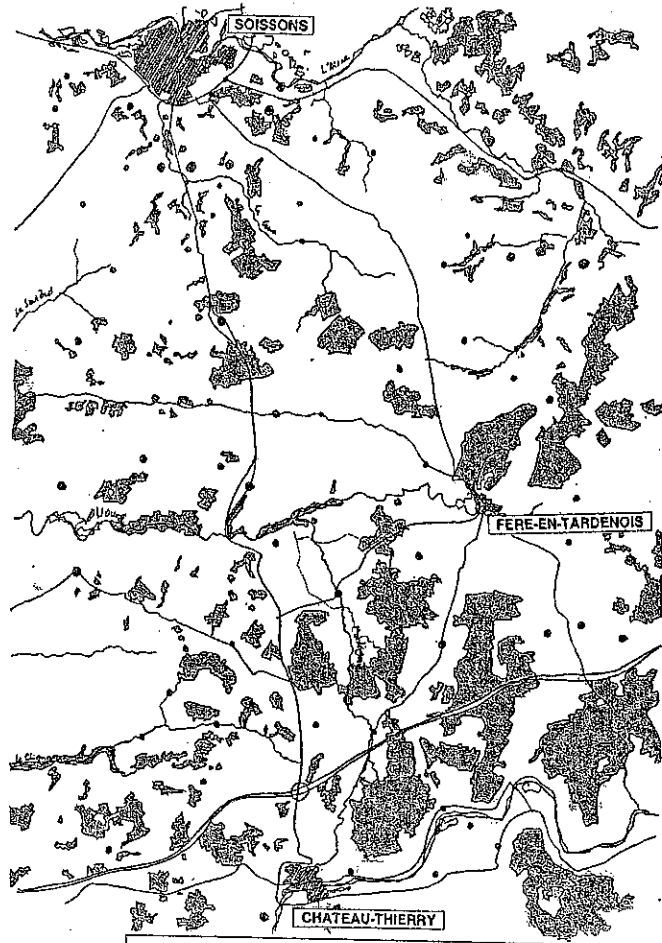


Les documents graphiques de la page suivante montrent :

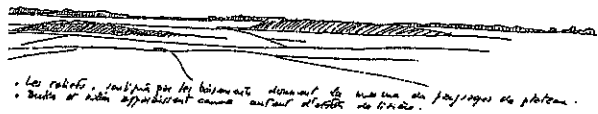
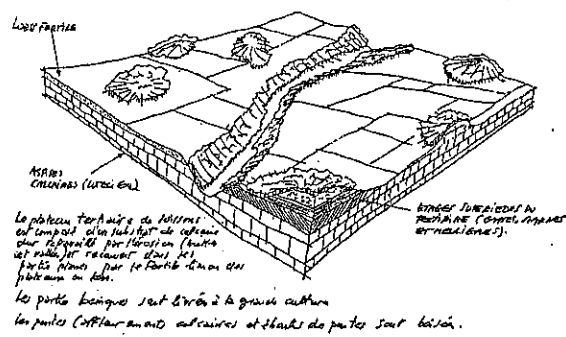
- la situation de Coincy dans le sud de l'Aisne et le maillage de boisements, qui se densifie vers le sud,
- la carte topographique qui met en évidence l'escarpement miocène au pied duquel s'étend la commune,
- deux croquis qui expriment la structure de cette portion de plateau avec ses buttes boisées et la situation de Coincy au pied de l'escarpement.

COINCY L'ABBAYE - RELIEF ET STRUCTURES PAYSAGERES

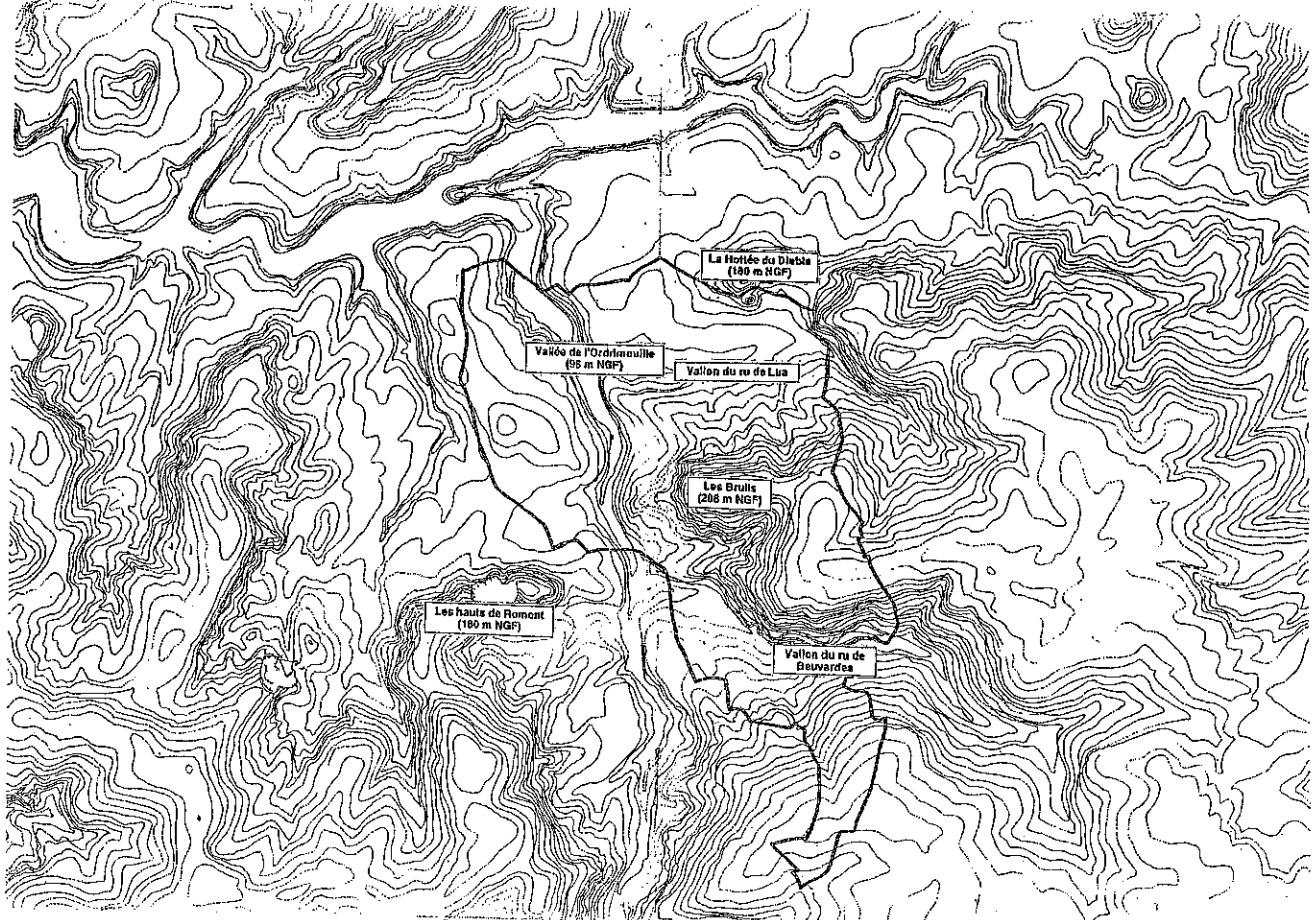
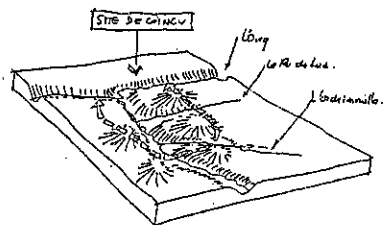
D.D.E. 02 - service urbanisme - étude paysagère - atelier Pierre Girardin



Coincy, au centre du plateau de Fère, mosaïque de grandes cultures, ponctuée de buttes aux flancs boisés et creusée de vallées accompagnées par leur galerie forestière. Un paysage mixte, fait de vastes horizons bornés de haies qui dominent sa mesure au plateau.
Le hâil s'y concentre en gros bourgs organisés sur les vallées et les axes de communication.



On mentionne de Coincy.
L'ordonnement est de N-E au sud-ouest. Le hâil est au N-E et au S-O. Le hâil est au N-E et au S-O. Le hâil est au N-E et au S-O.
La prairie au sud dans les vallées de l'Oise et de l'Aisne, au N-E et au S-O. Le hâil est au N-E et au S-O.



Coincy s'est établie au pied des haies à moulins et à grès qui limitent à l'est la vallée de l'Ordrinoille, affluent de l'Oise à Nantouil.
Les hauteurs des Brûles et de la Hattée du Diabla ferment le paysage vers l'est, tandis qu'il s'ouvre vers le plateau à l'ouest.

ANALYSE PAYSAGERE

Dans un premier temps, nous avons tenté de comprendre les mécanismes constitutifs de l'image de Coincy, les fondements du paysage communal.

La première planche (analyse paysagère 1) exprime par une série de coupes la structure spatiale du site de la commune. Une série de profils, bâtis du nord vers le sud montrent la vallée de l'Ordrimouille et les modes d'implantation de la structure urbaine. La vallée est disymétrique avec un versant occidental qui plonge doucement vers le cours de l'Ordrimouille et un versant oriental, plus abrupt qui est constitué par l'escarpement miocène.

La végétation accentue cette disymétrie : le plateau se descend en pente douce tandis que l'escarpement est comme amplifié par la couverture boisée qui l'habille (bois des Usages et forêt de Coincy).

Cette planche montre également l'approche du site par le plateau (azimut ouest) et la découverte très progressive de Coincy, qui n'émerge que tardivement, masquée par la topographie. Elle montre enfin l'image initiale du bourg, "ramassé" dans le fond du talweg. Coincy "village de vallée".

La planche n°2 montre l'approche du bourg par le nord est (route de Fère - en Tardenois. L'entrée dans la commune à travers le bois des Bruyères constitue une véritable porte d'entrée dans le territoire communal. La première séquence est un enclos paysager très pur, avec une ambiance rurale intacte et une échelle très particulière, qui domine Coincy dont l'urbanisation se devine, nichée au fond du talweg.

Au fur et à mesure que l'on descend le bourg se dessine mais comme un ensemble assez éclaté et disparate : on perçoit les extensions nord et l'urbanisation discontinue de la Poterie, jusqu'à mi-pente, l'image est assez confuse, puis, passé le ru de Lua, on aperçoit en fond de tableau sur la gauche la silhouette du vieux bourg, d'où l'église émerge à peine.

Sur la droite de la route, l'image est brouillée par des extensions récentes : pavillons, haies de conifères, habitat sauvage constituent une scène qui manque de cohérence et fait presque oublier la connivence entre Coincy et son site.

La planche n° 3 montre successivement :

- le contraste entre la vue par l'ouest à large distance (lecture du site global) et l'approche, perturbée par des "objets récents" : bâtiments sportifs, extension pavillonnaire de la Mare aux Pigeons,
- la relation entre Coincy et Brécy (continuité paysagère, cohérence de l'installation dans la vallée,
- les extensions récentes sur le Val d'Ordrimouille au nord et à la Poterie.

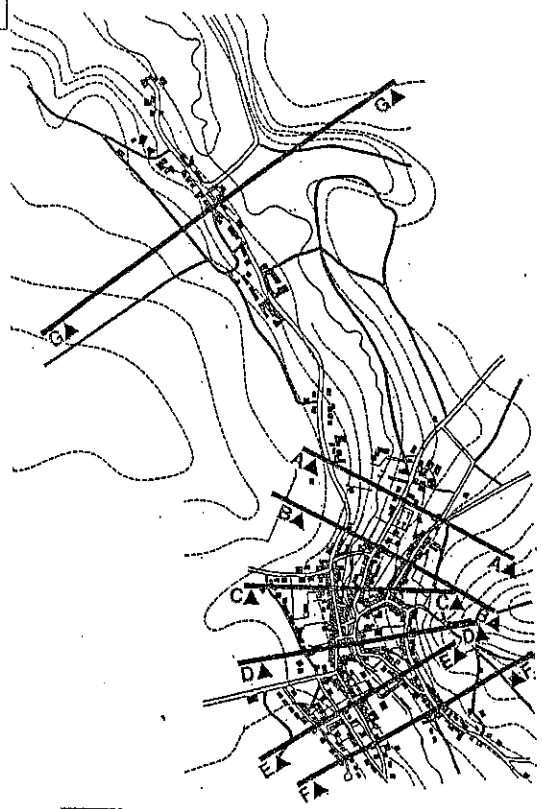
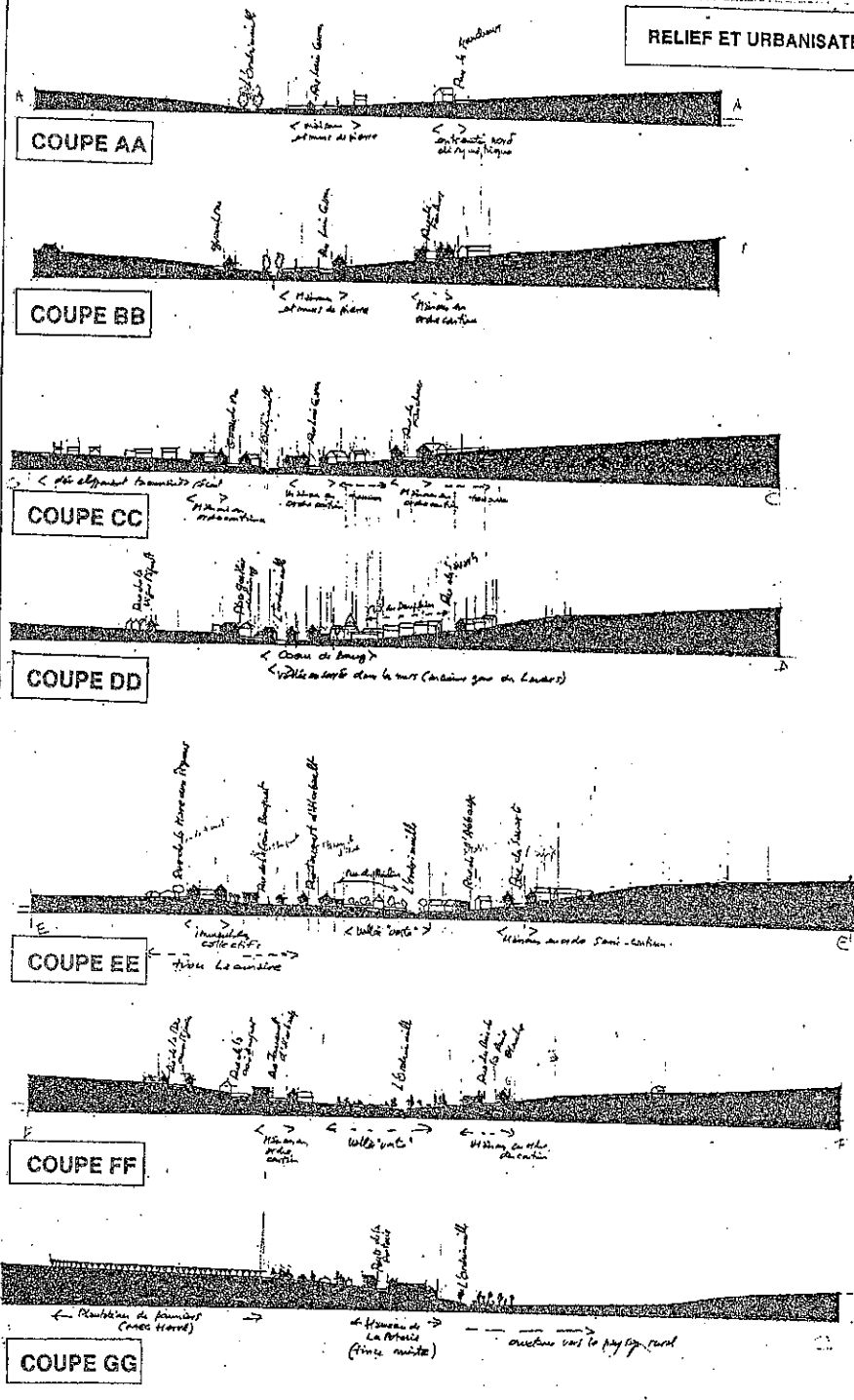
La planche n° 4 montre :

- les détails des extensions nord (quartier de la Mare aux Pigeons) et la relation entre les rues structurant l'urbanisation et la vallée de l'Ordrimouille
- le parallèle paysager qui existe entre les 3 bourgs voisins de Coincy, Brécy et Rocourt qui expriment chacun à leur manière leur situation paysagère par leur structure urbaine :
 - Coincy : village de vallée . . . l'église s'installe au creux de la vallée
 - Brécy : village de versant. . . l'église à mi-pente
 - Rocourt : village de plateau. . . l'église, perchée sur un "socle", métaphore des buttes du plateau

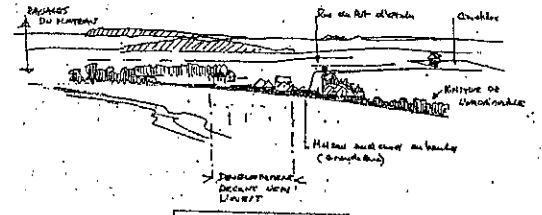
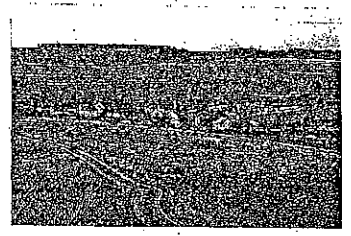
COINCY L'ABBAYE - ANALYSE PAYSAGERE 1

D.D.E. 02 - service urbanisme - étude paysagère - atelier Pierre Girardin

RELIEF ET URBANISATION



PLAN DE SITUATION DES COUPES



Les "dérives récentes"

L'image initiale, d'un village installé sur les 2 versants de la vallée, n'a jamais investi les cotaux, forcé la qualité du rapport entre bâti et paysage. Cette image fait contraste avec celle de Pécourt, Saint-Martin "village perché" ou de Brecy qui "pescade les versants et insalle son cœur" et son église sur la ligne de crête. Cette "personnalité de Coincy" se dit progressivement tandis que se développe un bâti lacunaire sur les versants dominant la vallée.

- L'APPROCHE DE COINCY PAR LE NORD (CÔTÉ DE PÉCOURT) : LE VILAGE "NICHÉ" DANS LA VALLÉE



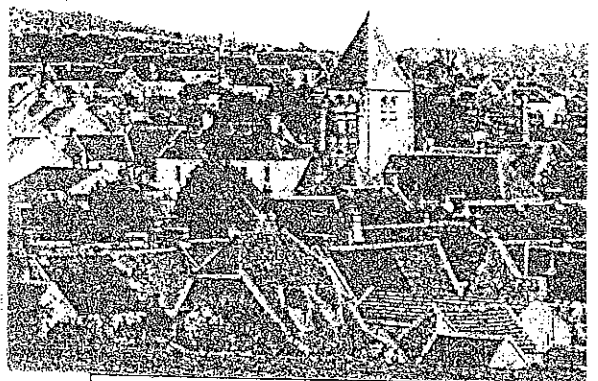
COINCY: L'APPROCHE DU BOURG PAR L'EST (CÔTÉ DE BRECY)

- LECTURE DE LA VILLE COMME FORME DOMINANTE, EMPRIE DE FRONT DES BÂTIMENTS DÉVOTÉS
- IMPORTANCE DES VERTICALES (BOISSEMENT DE FAÇADES AU REGARD PLAIN)
- LE BOURG, NICHÉ DANS LA VALLÉE ACCOMPAGNÉ LES CÔTÉS DE FORÊTS D'ORNEMENT - QU'ON ARRIVE AU LE CÔTÉ DE BRECY (L'ÉGLISE NON VISIBLE, AU DE LOUQUE DE LA PÉCOURT)



A L'EST DU CÔTÉ DE BRECY, COINCY APPARAÎT ENCORE COMME "NICHÉ" DANS LA VALLÉE

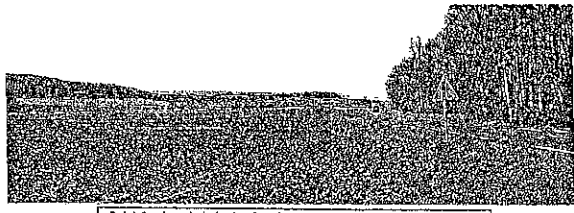
- IMPORTANCE DU FOND DE TRAVERSÉ (BÂTIMENTS AU REGARD PLAIN ET LA PÉCOURT)



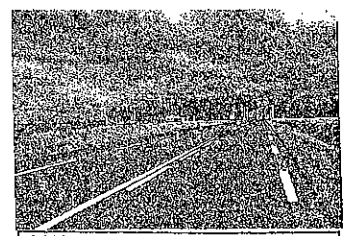
L'image initiale : Coincy adossé au relief

L'arrivée à Coincy, depuis la route de Fère-en-Tardenois, traverse les paysages du vallon de Lus. Le plateau vient mourir en molles ondulations vers le thalweg du ru de Lus et s'insère dans une série de reliefs couronnés de boisements (bois de Bruyères, qui enserrment en leur sein la Hôlle du Diable au nord, bois de Vendières à l'est puis mont des Brûlés au sud-est). C'est un paysage en écran, d'où la découverte de Coincy est très progressive, avec de fortes variations qualitatives au fur et à mesure que l'on progresse vers le bourg.

LES PAYSAGES A L'EST DU BOURG



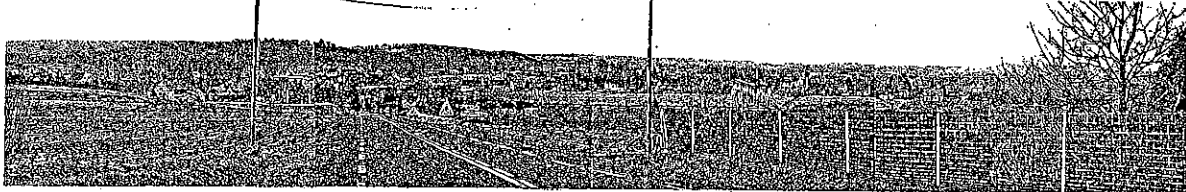
Point 1 : dans le bois des Bruyères, perception de l'écran paysager de Coincy mais non du bourg.



Point 2 : en sommet de crête, le bois de Bruyères et une balise regrettable...



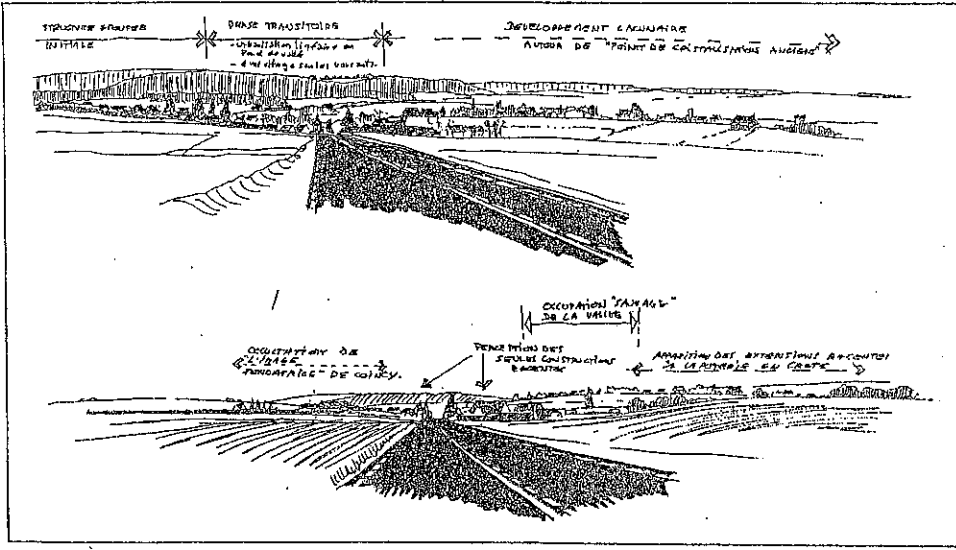
Point 3 : vue vers le nord sur les coteaux qui limitent le grand site de Coincy. C'est un "paysage canaliculé" où tout événement prend une importance singulière : ce petit hanger de tôle rouillée à droite, ou le bouquet d'arbres qui signale modestement l'antique présence du château de Lus.



Point 4 : découverte globale de Coincy et ses contradictions : l'image typique à gauche et les développements récents à droite.



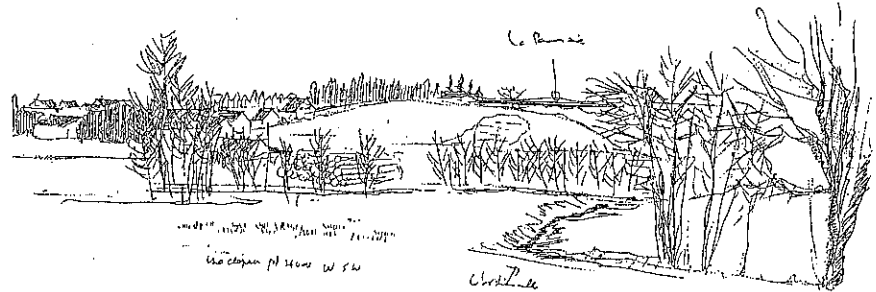
Point 5 : lorsque l'on descend au-dessous de la cote 115 m NGF le vieux village disparaît, seuls apparaissent les extensions récentes (voir schémas ci-dessous).



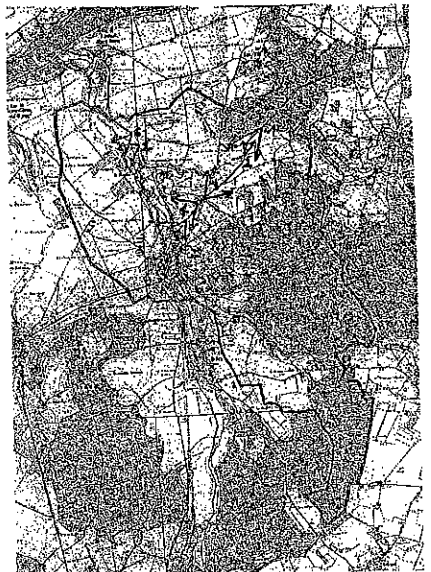
Depuis la route de Fère, on sortit des bois de Bruyères, l'œil embrasse le site dans sa complexité : les coteaux boisés en fond de tableau, le vieux village qui s'enfonce dans la vallée à gauche modestement marqué par le clocher de Notre Dame et les extensions récentes, qui s'éclairent vers la Poterie et investissent progressivement le coteau. Le croquis du haut souligne en vert les éléments qui fondent la typicité de l'image canaliculée et en rouge les édifices qui perturbent cette image et en altèrent la qualité. A gauche, on observe les agencements des toitures de la rue des Faucheurs, tandis qu'à droite de l'image, la lecture du paysage est brouillée par la présence de pignons soulignés par leurs toitures claires, disposés sans ordonnancement apparent. Lorsque l'on descend vers Coincy, seuls subsistent les "éléments perturbateurs" : pavillons de part et d'autre de la rue Louis Cesaion - zone d'habitat sauvage dans le val de l'Ordrimoulle - pavillons en crête sur la Poterie.



Accès par la vallée au nord-est (route de Nanteuil). L'image est ici fondée par un investissement anarchique du coteau de rive gauche de l'Ordrimoulle.

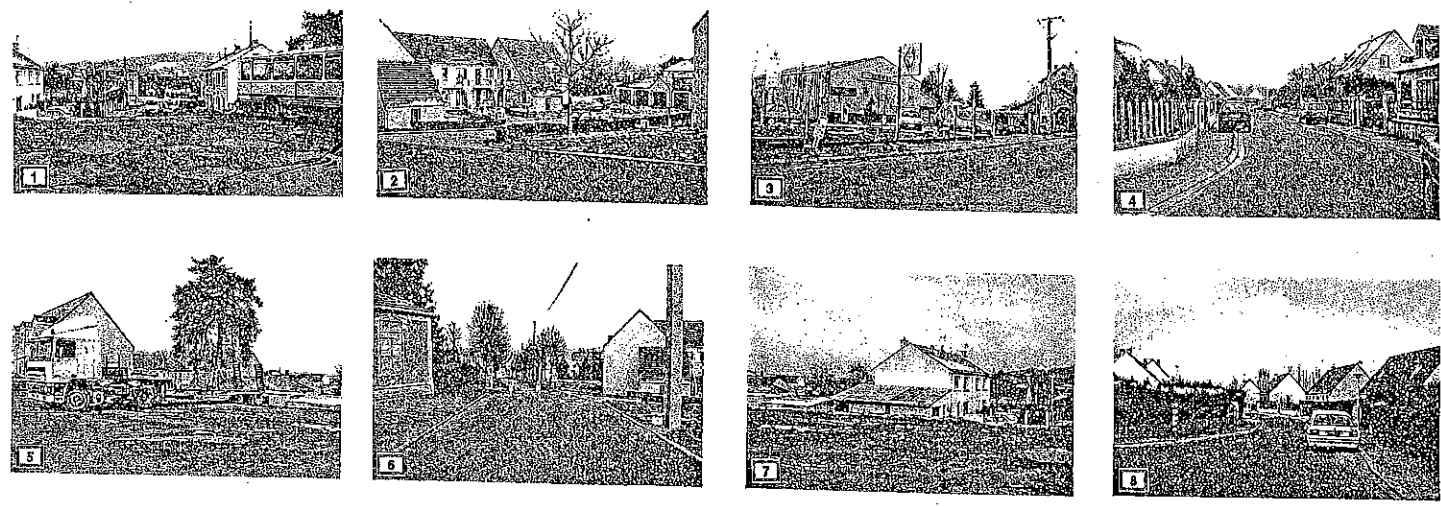


Point 7 : le coteau de rive gauche, transition entre les développements de la Poterie et le bourg.

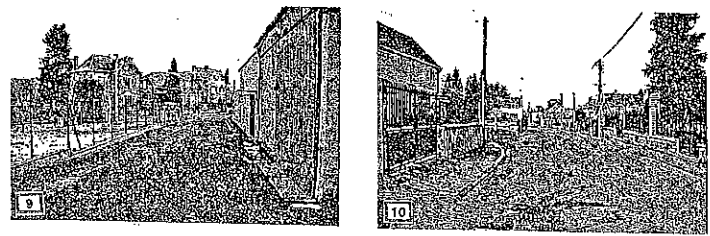


COINCY L'ABBAYE - ANALYSE PAYSAGERE 4

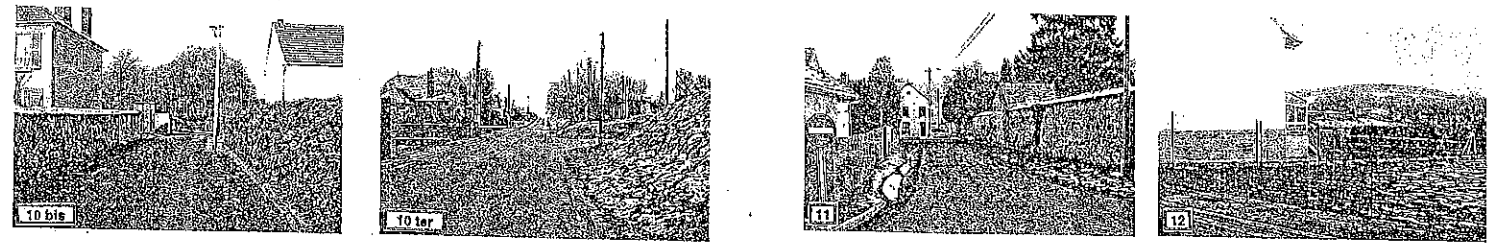
D.D.E. 02 - service urbanisme - étude paysagère - atelier Pierre Girardin



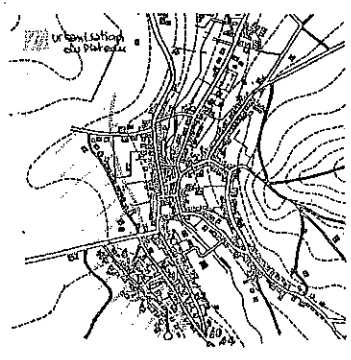
PHOTOS 1 à 6 : urbanisation le long de la rue de la Bière aux Pigeons. Sur le rebord du plateau, cette allée en impasse occupe approximativement la trace de l'ancienne voie ferrée et s'arrête sur la route de Rocourt au droit de l'ancienne gare. Le mall de l'écoule (photo 6) est l'ancienne avenue de la gare. Un front bâti discontinu, fait de collectifs (2 et 5), d'ateliers et de pavillons marque la limite plateau - vallée et offre encore quelques parcelles sur la vallée et le site bâti ancien de Coincy (photo 1), comme d'étroites fenêtres.



Les ruelles perpendiculaires mettent en relation les divers strates construits du village.
Photo 10 ter : la sortie de Coincy vers Brécy par la rue Tavenot d'Herbault. La ligne de crête correspond à peu près à la limite communale.



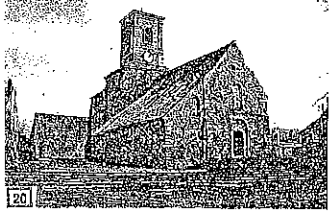
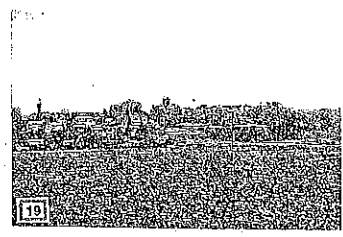
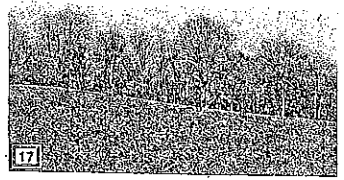
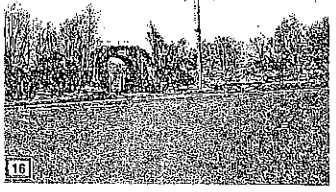
Les PHOTOS 9 à 14 montrent la liaison entre plateau et fond de vallée sur la rive gauche de l'Ordismouille. La rue de la Croix Bouquet (photo 9), rejoint la rue Tavenot d'Herbault (photos 10 et suivantes). Ces rues retrouvent un habitat de l'entre deux guerres (maisons de maillères, murs de pierre), en ordre plus ou moins continu. Densification progressive du plateau vers la vallée, transition graduelle entre les deux images de Coincy.



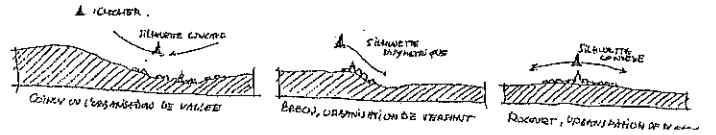
AU SUD DE LA COMMUNE : L'INTERPENETRATION COINCY - BRECY



Brécy et Coincy, villages jumeaux, aux formes complémentaires, intimement liées par la forme de leurs limites communes.



15 : vue de la limite entre Coincy et Brécy ; Interpénétration au pied des Brûles.
16 : vue vers Coincy depuis le carrefour de Brécy, à gauche le remblai de l'ancienne voie ferrée.
17 : le château de Brécy et les maisons de l'extrémité sud de Coincy
18 : maison présente d'un ouvrage désaffecté du chemin de fer
19 : le château de Brécy, jouxtant la limite communale
20 : le bourg de Brécy descend du versant, dominé par l'église (image inverse de celle de Coincy)
21 : vue générale de Brécy : plateau, versant et vallée
Comparaison entre les formes urbaines de Coincy et de ses 2 voisins (Rocourt et Brécy).
Photo 21 : l'église de Brécy, qui manifeste son rôle dominant par ses aménagements. Cette image est à rapprocher de celle de Notre Dame, comme blotie dans l'urbanisation, et se mirant dans l'eau de l'Ordismouille.

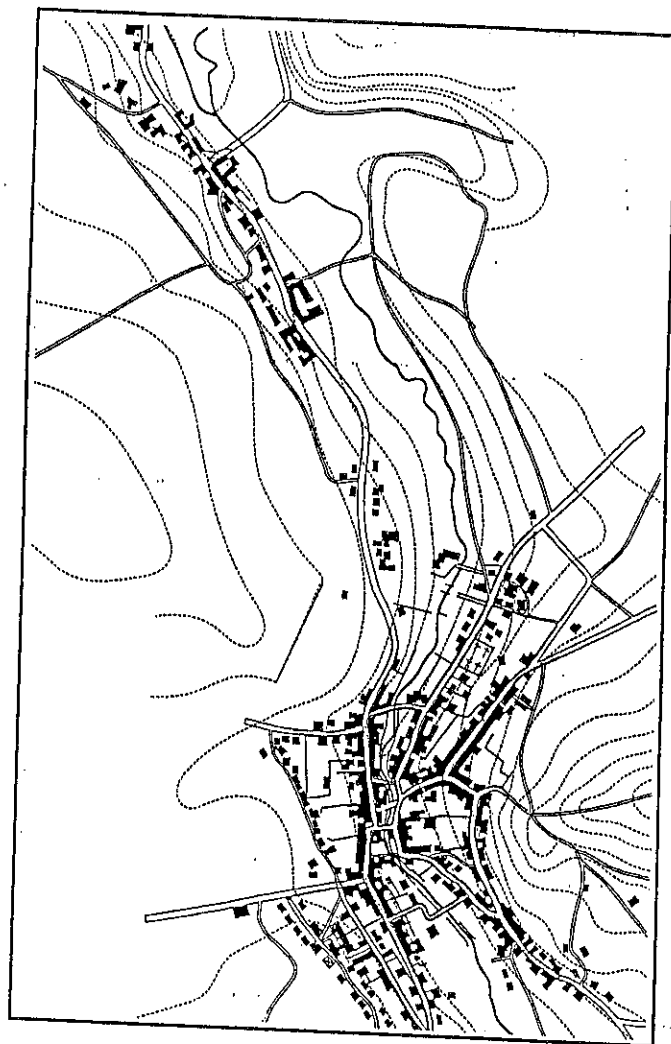


COINCY - STRUCTURE URBAINE

La commune de Coincy se décompose en deux entités urbanisées : le bourg proprement dit et le hameau de la Poterie.

Le bourg se déploie sur les 2 versants de la vallée de l'Ordrimouille tandis que la Poterie est installée sur le coteau de rive gauche. Cette organisation qui - nous le verrons - correspond à l'image originelle de la commune est peu à peu contredite par des développements plus ou moins anarchiques dans l'espace compris entre Coincy - bourg et la Poterie :

- construction au nord du bourg le long de la route de la Poterie,
- développement de l'habitat sauvage lié aux implantations de nomades semi sédentaires dans la vallée de l'Ordrimouille et sur les coteaux de sa rive droite.



LE BOURG DE COINCY

Il s'organise autour des franchissements du ruisseau et selon les courbes de niveau.

La structure de Coincy l'affirme comme un village de vallée, dont les constructions se sont édifiées en front de rues parallèles à la rivière ; le coeur du bourg est fait de ces rues parallèles, étagées sur la pente et bordées de maisons en ordre continu, enserrant un noyau central primordial, en rive droite, qui correspond à l'emplacement de l'ancienne abbaye.

A partir du noyau central, la rive droite (ou versant est) comporte une rue "amont", la rue du Bois de la Reine Blanche, qui se dédouble en une rue haute (rue des Savarts) et une rue descendant vers la rivière (la rue de l'Abbaye), au droit de la Tour aux Moines. La rue du Dauphin, à forte pente, boucle le noyau central par le nord.

Au nord de cette dernière, marquée par la présence de l'église au bord de la rivière se développent une rue amont (la rue des Faucheurs) et une rue en fond de vallée, (la rue Louis Cesson).

En rive gauche, le coeur de bourg se développe le long d'un axe parallèle à la rivière : la rue Thavenot d'Herbault et rue des Bordeaux au sud et la grande rue au nord ; cet axe s'articule autour du centre qui fait face à l'abbaye : la place Gauthier de Coincy, avec la mairie et les écoles et le pont au change, principal franchissement de la rivière et centre actif de la commune (commerces).

Ces "rues anciennes" sont bordées soit de maisons en façade sur rues mitoyennes (rue des Faucheurs, rue des Bordeaux, partie nord de la rue du Bois) soit de maisons à pignons sur rue prolongées de murs de pierre qui "tiennent le volume de la rue".

Les interstices entre les rues parallèles sont constituées par des jardins "dos à dos", fréquemment structurés par des systèmes de terrasses et de murs de pierre qui marquent fortement l'espace. Ce système de bandes et terrasses fonde l'originalité de l'urbanisation de Coincy.

La partie occidentale de la commune, de développement plus récent s'organise également en strates parallèles aux courbes de niveau (rue de la Croix Bouquet, rue de la Mare aux Pigeons, rue de la Vigne Mignot), entourées d'une urbanisation plus discontinue, faite de volumes hétérogènes : collectifs, bâtiments d'activité et pavillons.

Ces développements tendent à investir le plateau, contredisant par là l'image cohérente de "village de vallée". On observe également quelques signes de "développements paradoxaux" en rive droite et en fond de vallée vers Brécy (sud du bourg).

LA POTERIE

Le hameau s'est développé autour de quatre noyaux anciens constitués par des fermes, entre lesquelles se construit un tissu lâche, fait de pavillons fortement perchés car ils sont édifiés à flanc de coteau. Le même phénomène se développe au nord de Coincy bourg, le long de la route de la Poterie et de la rue du Pot d'Étain qui remonte sur le coteau, engendrant un début de colonisation du plateau.

L'image du contact entre le village et le plateau agricole s'en trouve altérée par un effet de "flou" dommageable.

UNE QUALITE FONDEE SUR L'INSERTION DANS LE SITE ET LE PATRIMOINE BATI

La qualité de l'urbanisation de Coincy repose sur trois fondements :

- l'insertion dans le site
- la cohérence de la structure urbaine
- la qualité du bâti.

L'analyse paysagère a montré toute la cohérence qui existe entre l'urbanisation de Coincy et son site : la commune se situe dans le fond de vallée, au pied de l'escarpement rehaussé de boisements, les lignes de faîtage des toitures s'inscrivent "naturellement" dans les lignes de force du site. La photographie de maquette ci-dessous montre les principaux traits de la "connivence" entre le bourg et son site d'accueil qui constituent un remarquable ensemble paysager.

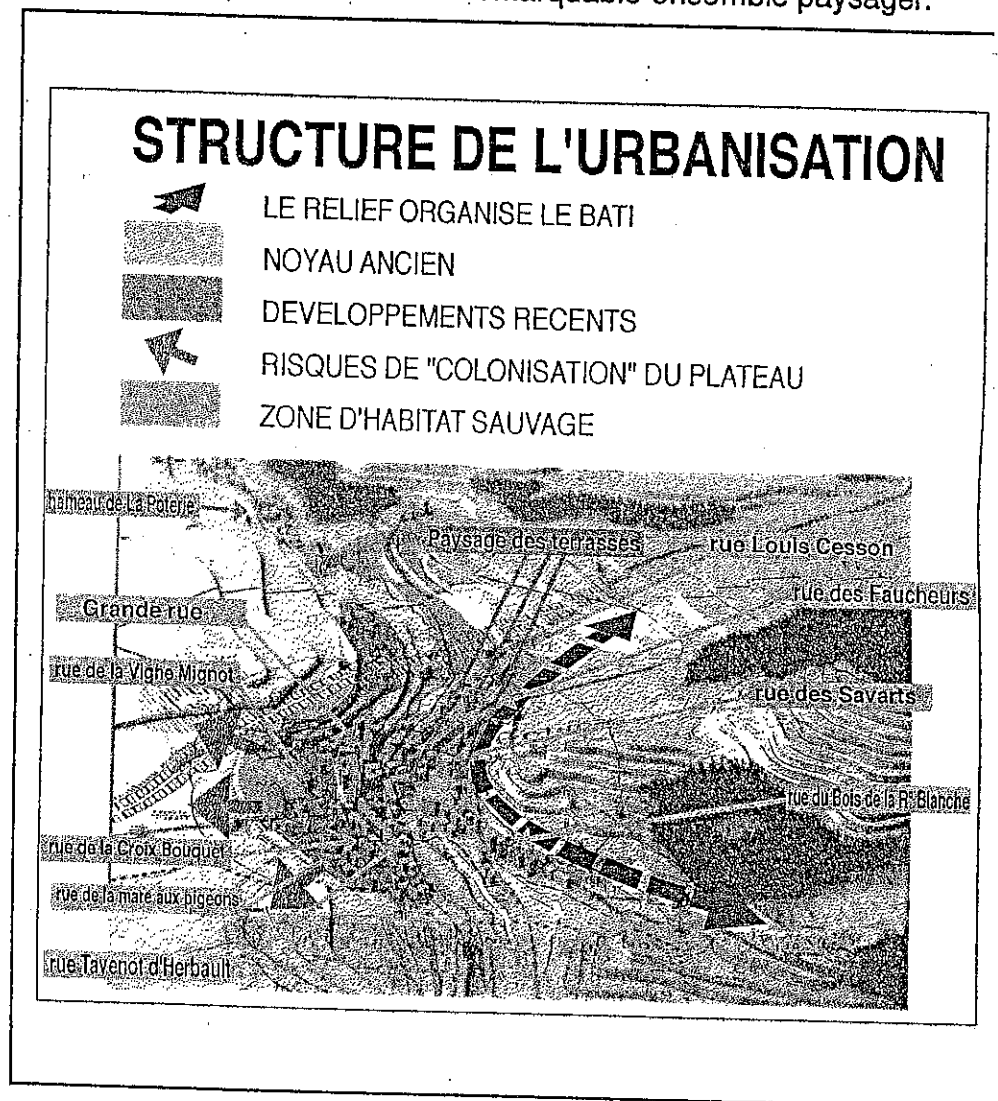
Elle attire également l'attention sur les portions urbanisées les plus porteuses de cette image d'harmonie (teinte bistre) et celles qui viennent la contredire (teintes mauves).

La cohérence de la structure urbaine se fonde également sur la répartition des volumes bâtis et la continuité qui existe entre les façades des édifices et les murs qui structurent terrasses, jardins et espaces publics.

Il convient de souligner également la grande qualité paysagère du rapport initial entre l'urbanisation et la rivière. Ce rapport est (hélas!) en train de se dégrader par une perte du lien à la rivière qu'offraient les lavoirs et les descentes vers le cours d'eau que possédait chaque jardin, voir images

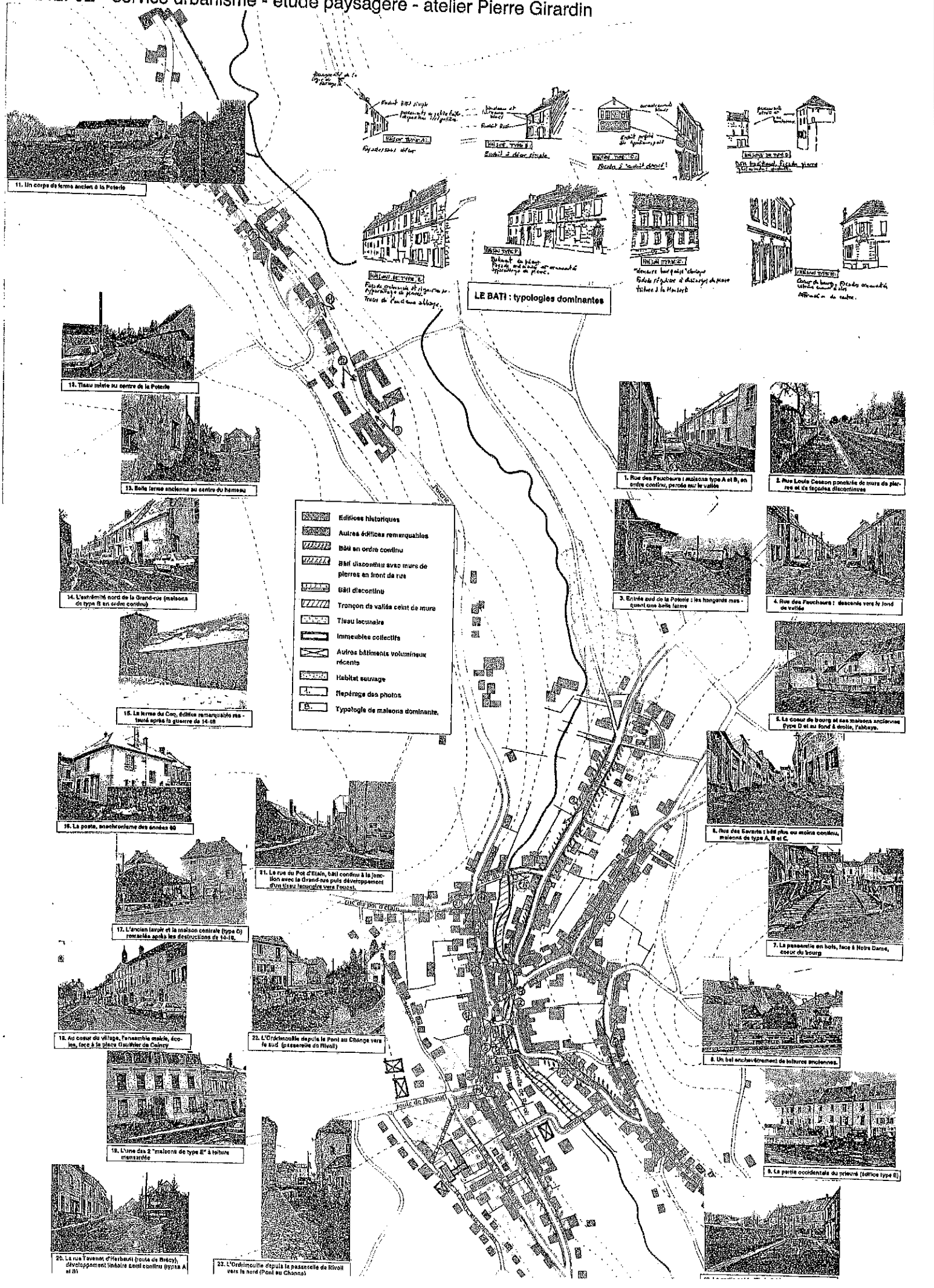
anciennes, en page 15, et une altération du paysage du fond de vallée au nord du bourg (développement de l'habitat sauvage lié aux implantations des nomades).

La planche suivante montre les différentes natures du rapport entre le bâti et l'espace public. A partir de quelques "bâtiments types", le rapport bâti- non bâti se décline entre deux extrêmes : la façade continue sur rue (rue des Faucheurs) et le bâti discontinu des extensions "modernes", en passant par l'intermédiaire où maisons et murs de pierre " se relaient " pour définir le volume de la rue (Louis Cesson par exemple). Enfin l'urbanisation est émaillée de bâtiments remarquables, traces visibles du passé de Coincy (Abbaye, Tour aux Moines, ferme du Coq etc...)



COINCY L'ABBAYE - TYPOLOGIES DU BATI

D.D.E. 02 - service urbanisme - étude paysagère - atelier Pierre Girardin



11. Un corps de ferme ancien à la Poterie

MAISON TYPE A
Région de la vallée
Région de la vallée
Région de la vallée

MAISON TYPE B
Région de la vallée
Région de la vallée

MAISON TYPE C
Région de la vallée
Région de la vallée

MAISON TYPE D
Région de la vallée
Région de la vallée

MAISON TYPE E
Région de la vallée
Région de la vallée

MAISON TYPE F
Région de la vallée
Région de la vallée

MAISON TYPE G
Région de la vallée
Région de la vallée

MAISON TYPE H
Région de la vallée
Région de la vallée

LE BATI : typologies dominantes

- Edifices historiques
- Autres édifices remarquables
- Bâti en ordre continu
- Bâti discontinu avec murs de pierres en front de rue
- Bâti discontinu
- Tronçon de vallée ceint de murs
- Tissu lacunaire
- Immeubles collectifs
- Autres bâtiments volumineux récents
- Habitat sévage
- Repérage des photos
- Typologie de maisons dominante

12. Tissu isolé au centre de la Poterie

13. Belle ferme ancienne au centre du hameau

14. L'extrémité nord de la Grand-rue (maisons de type B en ordre continu)

15. La ferme du Coc, édifice remarquable restauré après la guerre de 14-18

16. La poste, synchronisme des années 60

17. L'ancien lavoir et la maison centrale (type D) restaurés après les destructions de 14-18

18. Au cœur du village, l'ancienne école, école, face à la place Guilhaud de Coincy

19. L'Oratoire depuis le pont au Change vers le sud (réservoir de Rivoli)

20. L'une des 2 "maisons de type E" à toiture mansardée

21. L'Oratoire depuis la passerelle de Rivoli vers le nord (Pont au Change)

22. L'Oratoire depuis la passerelle de Rivoli vers le nord (Pont au Change)

1. Rue des Faucheurs : maisons type A et B, en ordre continu, perdue au le vallée

2. Rue Louis Casson ponctuée de murs de pierre et de façades discontinues

3. Entrée sud de la Poterie : les hangars masquant une belle ferme

4. Rue des Faucheurs : écartée vers le fond de vallée

5. Le cœur de Bourg et ses maisons anciennes (type D) et au fond à droite, l'abbaye

6. Rue des Savants : bâti plus ou moins continu, maisons de type A, B et C

7. La passerelle en bois, face à Notre Dame, cœur du Bourg

8. Un bel ancrage d'ensemble de toitures anciennes

9. La partie occidentale du village (édifice type E)

10. La partie occidentale du village (édifice type E)

SENSIBILITE PAYSAGERE

Les deux cartes de la page suivante mettent en évidence la hiérarchie des sensibilités paysagères sur le territoire communal de Coincy.

Rappelons tout d'abord que cette sensibilité se fonde essentiellement sur le rapport entre l'urbanisation et son site d'accueil. Elle repose également sur un certain nombre d'évènements paysagers qui tirent leur qualité soit de l'harmonie de leurs proportions, soit de leur nature exceptionnelle ou remarquable.

IMPORTANCE DU RAPPORT ENTRE COINCY ET SON SITE

Cette notion renvoie à deux choses : la nature même de l'urbanisation dont les points forts sont la structure en bandes, les terrasses, le rapport à la rivière et la qualité du bâti. Ces qualités nous l'avons vu, sont ponctuellement contredites par des modes d'occupation du sol "en rupture d'image".

Un autre élément fondamental de la qualité paysagère de l'ensemble et la marge de recul qui existe entre les parties boisées des coteaux et le bâti. L'installation de l'urbanisation dans le fond de vallée met le village comme "à l'abri" des crêtes nues. La netteté de ce contraste entre les crêtes ouvertes et le fond de vallée bâti est une des caractéristiques essentielles de Coincy. Les courbes de niveau de 120 et 125 mètres NGF constituent une "frontière virtuelle" qui définit le site de Coincy.

LES LIEUX D'EXCEPTION

Les deux sites de sables et cahos de grès qui accueillirent les installations néolithiques constituent deux ensembles ponctuels tout à fait remarquables : la Hottée du Diable et la Sablonnière. Le vallon de Lua, par ses proportions tout à fait remarquables, écrin boisé qui entoure la route de Fère est un véritable "sanctuaire paysager".

Citons enfin la ferme de la Grange aux Bois, nichée dans un enclos forestier au sud de la commune.

DES ELEMENTS A METTRE EN VALEUR

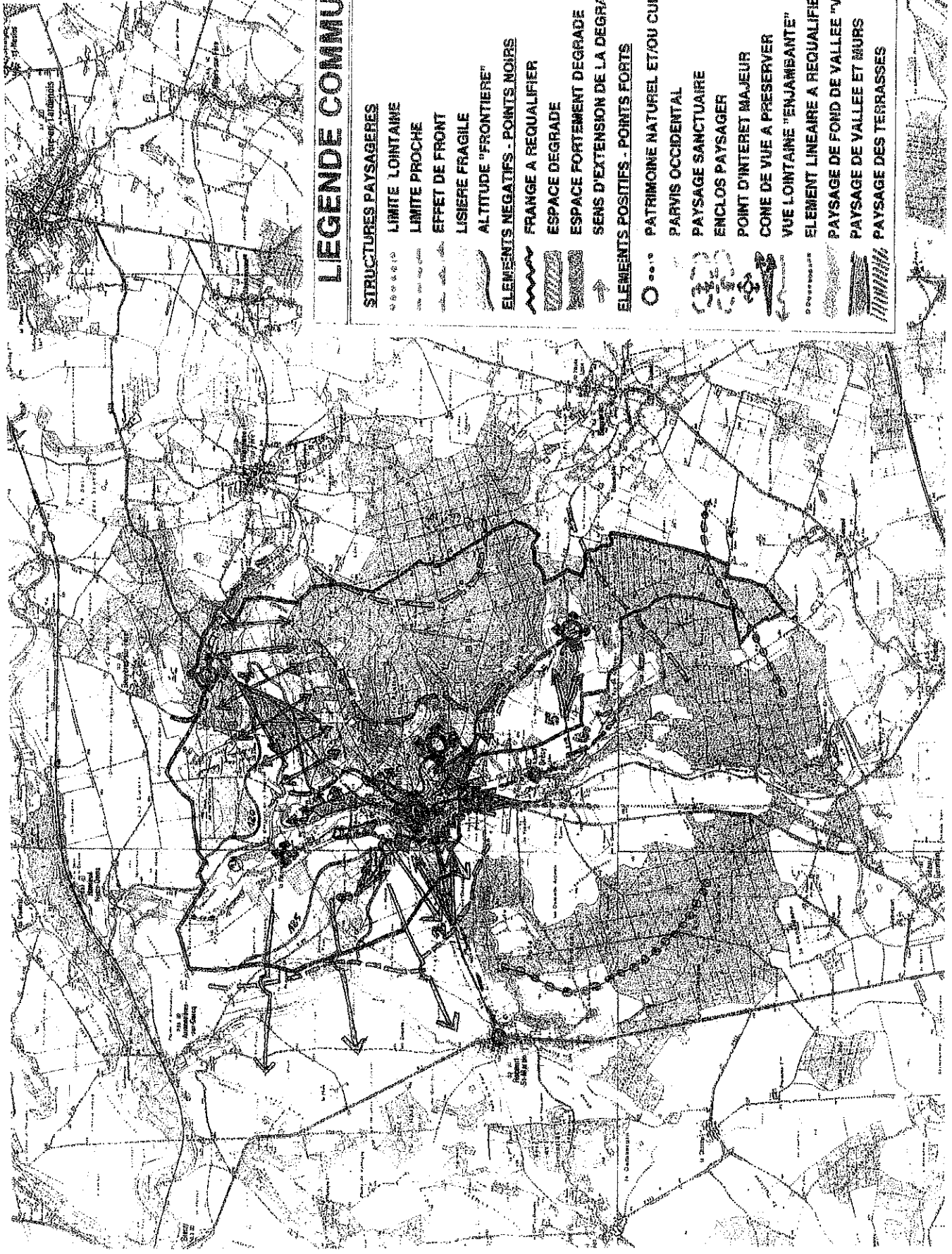
- Un certain nombre d'espaces méritent requalification pour retrouver la cohérence de l'ensemble :
- le fond de vallée (habitat sauvage) et les abords de la route de Fère au nord du bourg,
 - la frange ouest, dans la partie qui "déborde sur le plateau"
 - il conviendrait de retravailler sur le rapport global à la rivière,
 - la relation avec Brécy au sud mérite d'être repensée : les constructions neuves le long de la rivière apparaissent bien peu pertinentes,
 - il existe un véritable enjeu de découverte (traces de l'histoire, patrimoine bâti et naturel, aujourd'hui insuffisamment exploité,
 - une réflexion sur le traitement des espaces publics s'impose (rapport à la rivière, traitement de la place Gauthier de Coincy, trottoirs des rues en ordre continu, espaces publics des extensions récentes),
 - restaurer l'aspect cahotique de l'urbanisation de la Poterie.

UN PROJET GLOBAL

Tout ceci conduit à penser que la mise en place de Plan d'Occupation des Sols devrait être l'occasion d'une réflexion globale sur le devenir de Coincy : **un véritable projet communal**. En effet la réponse réglementaire du POS est un outil parmi d'autres mais elle n'apportera pas de solutions à tous les problèmes. Au-delà d'un contrôle de l'occupation du foncier certes nécessaire, il y a lieu de proposer une réelle stratégie d'aménagement.

COINCY L'ABBAYE - SENSIBILITE PAYSAGERE

D.D.E. 02 - service urbanisme - étude paysagère - atelier Pierre Girardin



LEGENDE COMMUNE

STRUCTURES PAYSAGERES

- LIMITE LOINTAINE
- LIMITE PROCHE
- EFFET DE FRONT
- LISIERE FRAGILE
- ALTITUDE "FRONTIERE"

ELEMENTS NEGATIFS - POINTS NOIRS

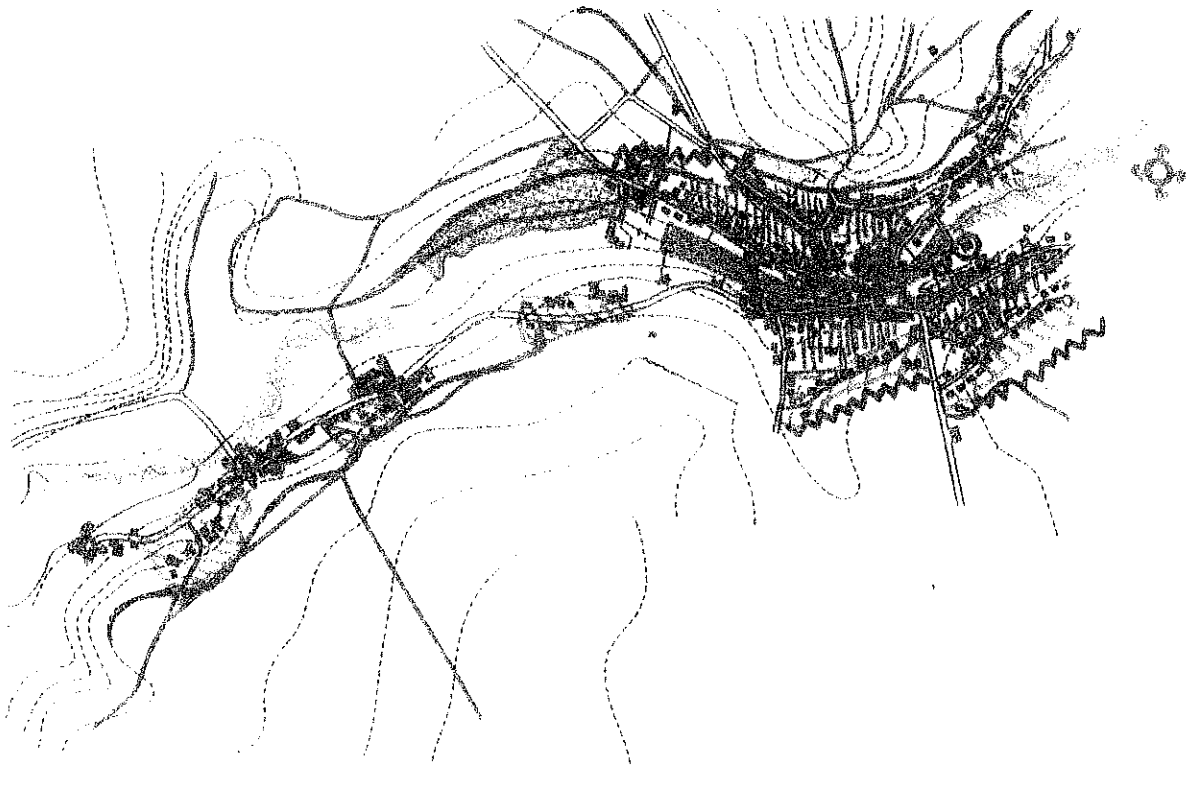
- FRANGE A REQUALIFIER
- ESPACE DEGRADE
- ESPACE FORTEMENT DEGRADE
- SENS D'EXTENSION DE LA DEGRADATION

ELEMENTS POSITIFS - POINTS FORTS

- PATRIMOINE NATUREL ET/OU CULTUREL
- PARVIS OCCIDENTAL
- PAYSAGE SANCTUAIRE
- ENCLOS PAYSAGER
- POINT D'INTERET MAJEUR
- CONE DE VUE A PRESERVER
- VUE LOINTAINE "ENJAMEANTE"
- ELEMENT LINEAIRE A REQUALIFIER
- PAYSAGE DE FOND DE VALLEE "VERTE"
- PAYSAGE DE VALLEE ET MURS
- PAYSAGE DES TERRASSES

COINCY L'ABBAYE - SENSIBILITE PAYSAGERE

D.D.E. 02 - service urbanisme - étude paysagère - atelier Pierre Girardin



LEGENDE COMMUNE

STRUCTURES PAYSAGERES

LIMITE LOINTAINE

LIMITE PROCHE

EFFET DE FRONT

LISIERE FRAGILE

ALTITUDE "FRONTIERE"

ELEMENTS NEGATIFS - POINTS NOIRS

FRANSE A REQUALIFIER

ESPACE DEGRADE

ESPACE FORTEMENT DEGRADE

SENS D'EXTENSION DE LA DEGRADATION

ELEMENTS POSITIFS - POINTS FORTS

PATRIMOINE NATUREL ET/OU CULTUREL

PARVIS OCCIDENTAL

PAYSAGE SANCTUAIRE

ENCLOS PAYSAGER

POINT D'INTERET MAJEUR

COMBE DE VUE A PRESERVER

VUE LOINTAINE "ENLAMBANTE"

ELEMENT LINEAIRE A REQUALIFIER

PAYSAGE DE FOND DE VALLEE "VERTE"

PAYSAGE DE VALLEE ET MURS

PAYSAGE DES TERRASSES



V LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

1.1 Les projets supracommunaux ou intercommunaux

COINCY fait partie d'une structure intercommunale, la Communauté de Communes de Château Thierry mais n'est pas incluse dans le SCOT, ayant intégré récemment l'intercommunalité.

Un plan de déplacement urbain est à l'étude, tout comme le plan de prévention des risques mais sans zonage connu.

1.2 Les prévisions communales

1.2.1 Les prévisions en matière de développement économique

Dans la continuité de ce qui est constaté précédemment, la commune souhaite accueillir au sein de son tissu urbanisé des activités compatibles avec le caractère dominant de l'habitat, et surtout conserver voire renforcer son rôle de pôle commercial.

1.2.2 Les prévisions en matière d'équipements publics

La commune souhaite réaliser un terrain de jeux dans le secteur qui connaîtra un accroissement de population, ce terrain étant destiné à jouer un rôle fédérateur pour les différentes opérations réalisées, en cours ou projetées sur ce quartier du Chauffour.

Elle envisage, si nécessaire, l'extension de l'école (à ce jour, il ne s'agit que de ne pas obérer ce projet par des constructions et de laisser libre le nord de la parcelle 41.

La réalisation de la station d'épuration est prévue et la parcelle concernée fera l'objet d'un droit de préemption.

Enfin, la réalisation du SDIS est prévue.

1.2.3 Les prévisions en matière de logements

Les objectifs communaux en matière d'habitat sont importants pour une carte communale mais justifiés compte tenu de la taille de COINCY (1260 habitants) : il s'agit d'accueillir environ 5 maisons par an soit 50 logements sur 10 ans pour augmenter la population mais aussi permettre aux jeunes de rester à COINCY et maintenir les écoles,

Par contre, ces objectifs sont associés à un objectif qualitatif fort : maintien de l'équilibre entre espaces bâtis et naturels, prise en compte des sites présentant un risque d'inondation, utilisation des "dents creuses" (espaces libres compris entre les sites de bâti existant), maintien de coupures vertes entre les entités bâties, ...

1.3 Les projets privés

Les projets privés pouvant avoir une incidence sur l'organisation de la commune ont été pris en compte.

SECONDE PARTIE

La CARTE COMMUNALE
Les OPTIONS RETENUES

I - TRADUCTION du PROJET dans la CARTE COMMUNALE au REGARD des DISPOSITIONS des ARTICLES L 110 et L 121-1

1. La NOTION d'EQUILIBRE

Si le législateur insiste aujourd'hui sur les notions d'équilibre, c'est notamment parce que l'espace n'est pas infini et que le passé nous a appris que trouver cet équilibre constitue parfois un travail difficile.

1.1 Equilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural

Le premier équilibre qui doit être pris en compte concerne les domaines respectifs des sites naturels et urbains.

Si pour se renouveler, se développer même modérément, l'urbain a besoin de nouveaux espaces, le choix de ceux-ci et leur emprise doivent être judicieux et limités.

Dans le cadre de la Carte Communale de COINCY, l'option est de concentrer le développement dans les limites de l'urbanisation actuelle telle que l'a défini la DDE en mai 2005 et de prévoir une extension plus importante au lieu dit "le Chauffour" et à proximité de l'école.

En effet, le bourg peut, en partie, croître intra muros et son développement sur le milieu aujourd'hui naturel sera marginal ; en outre, les atteintes seront limitées aux nécessités d'une croissance de 5 logements par an en moyenne.

Le zonage fait apparaître une capacité d'accueil de 29 dents creuses auxquelles s'ajoutent les 20 possibilités autorisés par la DDE en mai 2005 et la carte communale autorise environ 20 logements supplémentaires (13 au Chauffour et 7 derrière le futur SDIS) soit 69 logements dans l'ensemble de la ZC (zone constructible unique), ce qui laisse une marge pour prendre en compte la rétention foncière sans atteinte trop importante aux sites naturels.

1.2. Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable

La Carte communale de COINCY s'attache à la protection des espaces naturels et forestiers mais aussi à la préservation des activités agricoles.

Ce thème a amené à classer en zone non constructible (ZNC) toute les parties du territoire dévolues à l'agriculture mais aussi tous les sites boisés.

2. La NOTION de DIVERSITE

2.1 Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale

Afin d'assurer la satisfaction des besoins présents et futurs en matière :

- d'habitat,
- d'activités économiques, notamment commerciales
- d'activités sportives ou culturelles,

Le document d'urbanisme communal doit prévoir des capacités suffisantes.

En fonction des éléments portés à la connaissance des élus, aucun projet lié à des activités ou des équipements n'est obéré par la carte communale.

La mixité urbaine est possible partout, que ce soit dans le bourg ou dans les zones d'extension.

Le tourisme est présent à COINCY par ses chemins de randonnée et ses 2 restaurants et le document d'urbanisme contribue à préserver paysage et environnement naturel et urbains.

Pour être exhaustif, citons en matière d'équipement, le problème de l'assainissement où les travaux seront réalisés progressivement pour concerner toutes les parties agglomérées.

La station d'épuration est localisée et l'acquisition de la parcelle prévue.

Enfin, l'aménagement de l'aire de jeux au centre du site du Chauffour participera à la qualité de vie.

2.2 Equilibre entre emploi et habitat

Si l'équilibre emploi-habitat constitue un objectif fondamental d'une ville pour conserver sur place ses actifs, éviter le caractère de cité-dortoir, il ne dépend pas exclusivement de la volonté communale qui ne peut que favoriser l'implantation d'activités.

Certes, cet équilibre est souhaitable mais doit être examiné à l'échelle de la micro-région ; en l'espèce, il s'agit de la communauté de communes qui crée des zones d'activités destinées tant à la production qu'aux services.

2.3 Moyens de transport

Là encore, il s'agit d'un service qui ne peut être mis en place et géré qu'à l'échelle intercommunale et la commune bénéficie de l'existence du réseau de bus régulier mis en place à l'échelle intercommunale.

2.4 Gestion des eaux

La desserte en eau potable est assurée sur tout le territoire et la capacité du réseau permet l'extension des habitations.

A ce jour, les habitations utilisent des dispositifs individuels de traitement des eaux usées. Les travaux d'assainissement collectif doivent démarrer en 2006 ; les écarts resteront en système individuel contrôlé.

Enfin, la préservation, voire l'amélioration, de la qualité des eaux reste une préoccupation communale.

3. La NOTION d'ECONOMIE et de DIVERSITE

3.1 Espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux

Commune rurale bien préservée du mitage, COINCY ne connaît que de rares cas de constructions isolées même si des hameaux existent ; la différenciation des espaces y est nette entre urbains et ruraux.

Les coupures entre les entités bâties sont préservées de tout développement linéaire.

Pour préserver cet état de fait, aucune nouvelle habitation n'est autorisée en dehors des parties agglomérées (sauf habitation liée et nécessaire à une activité agricole) et l'évolution des constructions isolées est strictement encadrée par le code de l'urbanisme (article L 111-1-2).

3.2 Maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile

Malgré l'existence d'un moyen de transport collectif, les habitants de la commune ont recours au véhicule individuel et il n'est pas possible de maîtriser les déplacements sans réduire les libertés.

3.3 Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains

Si la qualité de l'air, du sol et du sous-sol ne font pas, compte tenu des circonstances locales, l'objet de protections particulières, il apparaît que l'ensemble du document d'urbanisme s'attache à la qualité des sites et paysages naturels et urbains et des écosystèmes.

La qualité de l'eau et l'approvisionnement en eau ne posent pas de problèmes et la réalisation progressive de l'assainissement collectif est prévue.

3.4 Réduction des nuisances sonores

Le territoire de la commune est concerné par ce type de nuisances sur la RD 310 qui va faire l'objet d'aménagements et dont les nuisances existent plus en terme de sécurité que de bruit.

3.5 Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti

Disposant d'un patrimoine urbain et architectural remarquable, la commune a réalisé des aménagements urbains qui le mettent en valeur. Cette politique doit se poursuivre.

3.6 Prévention des risques naturels et technologiques, des pollutions et des nuisances

La commune est située à l'écart des sites de risques technologiques et des principales sources de pollution.

Aucune construction n'est prévue dans les zones inondables répertoriées et le site évoqué au lieu dit "le Moulin de Coincy" n'est pas retenu pour l'urbanisation.

II - Les DISPOSITIONS de la CARTE COMMUNALE - EXPOSE des OPTIONS

1 Le DECOUPAGE en ZONES

Depuis l'intervention de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain en décembre 2000, il existe 4 types de zones qui peuvent concerner le territoire communal.

Il s'agit de la zone constructible (ZC), de la zone non constructible (ZNC) et de la zone d'activités (ZI) et éventuellement de la zone où la reconstruction à l'identique n'est pas autorisée après sinistre pour des raisons de paysage et d'environnement (ZIRS).

Le territoire de la commune de COINCY ne sera concerné que par 2 zones, ZC et ZNC.

1.1 La zone constructible (ZC)

Afin de permettre une bonne gestion des demandes d'occupation du sol, la DDE et la commune avaient défini en mai 2005 les limites du périmètre aggloméré.

Celui-ci n'a, bien entendu, pas été remis en cause par la présente carte communale, qui exclut, en outre, toute urbanisation des zones inondables.

Il comporte 29 terrains disponibles dans le bâti existant (dents creuses) dont 1/3 sera retenu pour les possibilités d'accueil sous 10 ans en tenant compte de la rétention foncière.

Les autres terrains compris dans le périmètre aggloméré définie par la DDE (terrain communal sur la RD 310 et sortie nord-est) peuvent accueillir 20 logements.

Pour les dents creuses, les parcelles comptabilisées ont une surface de 500 m² minimum ; pour les sites d'extension, le calcul a été fait sur la base de 1000 m² par parcelle (y compris VRD et espaces verts).

Le solde pour atteindre l'objectif défini ci-avant d'une cinquantaine de constructions en 10 ans (soit 20 logements représentant 2 hectares) a été localisé sur des terrains qui seront rendus constructibles par la carte communale.

Les sites envisagés ont été les suivants :

- RD 80 vers l'est. Au droit des constructions existantes et jusqu'au talus, une urbanisation a été envisagée ; elle est compatible avec l'étude paysagère réalisée antérieurement (6 à 8 logements).
Ce site n'a pas été retenu car la commune a souhaité concentrer son développement soit à proximité de l'école soit au lieu dit "le Chauffour".
- Derrière le bâtiment SDIS (terrain communal) : 7 logements sont envisageables sans empêcher une extension ultérieure de l'école.
Ce site a été retenu.
- La Chomelaine : actuelle coupure verte entre 2 hameaux, elle peut accueillir 15 logements. Ce site n'a pas été retenu car il générerait la suppression des coupures vertes entre sites bâtis et constituait un développement linéaire.
- Le Chauffour : la parcelle 234 représente 1 ha . Pour éviter un nombre de constructions trop important et des implantations en double rideau, la collectivité va engager des négociations pour l'acquisition du carré sud-ouest non desservi directement par les voies existantes pour réaliser un espace vert. A défaut, un droit de préemption sera instauré.
La capacité retenue par les Elus sur ce site est de 10 logements maximum.

Les parcelles 137 à 140 ont aussi été retenues en front de rue sur une profondeur de 30 m (pas de double rideau possible).

1.2 La zone non constructible (ZNC)

La zone non constructible (ZNC) couvre le reste du territoire et notamment la vallée, les domaines agricole et forestier, les rus et les entrées d'agglomération dont l'importance paysagère a été soulignée.

Il y a lieu de noter que dans les zones non constructibles sont autorisées en application de l'article L 124-2 du code de l'urbanisme :

- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs,
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- des constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

Le classement en zone ZNC n'interdit pas les constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agricole, habitation comprise, réalisées par un agriculteur.

Cette solution est valable pour l'ensemble du territoire communal et toutes les constructions isolées.

2 Le DROIT de PRÉEMPTION

Le Droit de Préemption, instauré par l'article L 211-1 du code de l'urbanisme, pourra être mis en oeuvre pour les opérations suivantes :

N°	DESTINATION	Bénéficiaire	Parcelles	Surface
1	Espace vert	Commune	ZD 234	18 599 m ²
2	Station d'épuration	Commune	ZD 190	16 599 m ²

3 L'APPLICATION du REGLEMENT NATIONAL d'URBANISME

3.1 Le Principe de Constructibilité de la zone ZC

Sous réserve des dispositions du règlement nationale d'urbanisme rappelées ci-après, la zone ZC est constructible.

Pour une opération de lotissement, l'avis favorable est subordonné aux articles R.315-28 et L.421-5, en plus des dispositions particulières qui peuvent être exigées en application des autres articles du règlement national d'urbanisme, en particulier les articles R.111-7 (espaces verts et aires de jeux), R.111-13 (équipements) et R.111-21 (aspect extérieur).

3.2 Le Principe de Non Constructibilité de la zone ZNC

Sont autorisées en application de l'article L 124-2 du code de l'urbanisme :

- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs,
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- des constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

Sont cependant applicables les articles:

- R.111-14-1 : mitage et protection des espaces naturels agricoles.
- R.111-7, R.111-14-2 et R.111-21: protection de l'environnement et aspect des constructions.
- R.315-28: interdiction des lotissements à usage d'habitation
- L.421-5: desserte par les réseaux.
- R.111-2: protection de la sécurité et de la salubrité publique.

3.3 Les Dispositions pouvant motiver un refus

Dispositions particulières pouvant motiver le refus	Dispositions générales pouvant motiver le refus RNU
I - Dispositions générales	Accès et voirie : L 111-2, R 111-2 et R 111 4
Directives territoriales d'Aménagement : R 111-15	Desserte par les réseaux : L 421-5, L 111-6, R-111 -8 à R-111-12
Environnement : R 111-14-2, R 111-21 et R 315-28	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Articles L.111-1-4, R.111-5, R.111-6, R.111-18 et R.111-24
II - Dispositions spécifiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Articles R.111-19 et R.111-20
Nuisances graves : R 111-3-1	Implantation des constructions sur une même propriété
Risques naturels : R 111-2	Articles R.111-16 et R.111-17
Archéologie : R 111-3-2	Hauteur et volume des constructions
Finances locales : R 111-113 et R 315-29	Articles R.111-14-2, R.111-21 et R.111-22
Déclaration d'utilité publique : L 421-4	Aspect des constructions
Installations et travaux divers : R 442-1 et R 442-2	Articles R.111-21, R.111-23 et R.441 -1
III - Participations exigibles	Stationnement des véhicules : Article R.111 4
L 332-6, L 332-6-1, L 332-8 et L 332-15	Espaces verts et plantations
	Articles R.111-7 et R.111-24

3.4 Les Dispositions du Code de l'Urbanisme : RNU et Dispositions complémentaires (document à jour au 1er octobre 2005 - susceptible de modifications)

I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Article L. 111-1-2 - En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune:

- 1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes;
- 2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles, et à la réalisation d'opérations d'intérêt national;
- 3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
- 4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Article R. 111-2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111-3-1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R. 111-3-2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-13 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation ou leur importance, imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R. 111-14-1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination:

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés;
- b) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées au 2° et 3° de l'article L.126-1 du code rural;
- c) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques;
- d) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R. 111-14-2 - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L.200-1 du code rural. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-15 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983.

Article R. 111-21 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R. 315-28 (Lotissements) - L'autorisation est refusée si le projet de lotissement n'est pas conforme aux dispositions du plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Dans les communes ne disposant pas des documents mentionnés à l'alinéa précédent, l'autorisation peut être refusée si le projet vise à équiper des terrains destinés à recevoir des bâtiments pour lesquels les demandes de permis de construire pourraient être rejetées pour l'une des raisons mentionnées aux articles R.111-2 à R.111-17, ou si le lotissement est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune ou de l'agglomération.

Dans tous les cas, l'autorisation de lotir peut également être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, sur le fondement des observations mentionnées à l'article R.111-1, lorsque, notamment par la situation, la forme ou la dimension des lots, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains ou à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 332-15 (Cession de terrains ou de locaux) - L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotissement ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 % de la surface du terrain sur lequel doit être édifiée la construction projetée ou faisant l'objet de l'autorisation de lotissement.

Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation.

Si un coefficient d'occupation du sol a été fixé, la superficie des terrains ainsi cédés gratuitement est prise en compte pour le calcul des possibilités de construction au regard du plafond légal. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme.

Article L. 4214 (Déclaration d'utilité publique) - Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Article R. 442-1 (Installations et travaux divers) - Les dispositions du présent chapitre (chapitre Installations et travaux divers) sont applicables dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes ci-après énumérées:

- a) Dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé;
- b) Dans les zones d'environnement protégé, sauf s'il en est disposé autrement par l'acte instituant la zone;
- c) Dans les communes figurant sur une liste dressée à cet effet par arrêté du préfet pris sur proposition du responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme et après avis du maire de chaque commune intéressée.

La liste établie en application du c ci-dessus fait l'objet des mesures de publicité et d'information du public mentionnées aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 441-1. Toutefois, pour ce qui concerne le garage collectif des caravanes, ces dispositions sont applicables sur tout le territoire national. Il en va de même pour les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.442-3-1.

Article R. 442-2 - Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R.442-1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois:

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public;
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 ou de l'article R.443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442-1;
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés, et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

II - ACCES ET VOIRIE

Article R.111-4 - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur contiguïté ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) Stationnement des véhicules: cf ci-après
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci dessus.

....
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

III - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article L. 421-5 - Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur des réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

Article L. 111-6 - Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L.111-1, L.421-1 ou L.510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

Article R. 111-8 - L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation ou de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12.

Article R. 111-9 - Les lotissements et les ensembles d'habitations doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature. Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Article R. 111-10 - En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Article R. 111-11 - Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que de la nature géologique du sol et le régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R. 111-12 - Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales ni aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

IV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Article L. 111-1-4 - En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées ou motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il en est de même dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lors qu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

Article R. 111-5

- A - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifée à moins de:
- cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes;
 - trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R.1 du code de la route.
- B - Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées, la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du code de la route.
- C - Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

Article R. 111-6 - Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres.

Article R. 111-18 - Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.
L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R. 111-24 - La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

V - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article R. 111-19 - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R. 111-20 - Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

D'autre part, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R.111-18 et R.111-19, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

VI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article R. 111-16 - Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article R. 111-17 - Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes:

La moitié au moins des façades percées de baies servant à l'éclairage des pièces principales doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au dessus du plan horizontal. Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus. Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

VII - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article R. 111-14-2 - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L.200-1 du code rural (ancien article 1 de la loi n° 7-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature).

Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-21 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de conditions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R. 111-22 - Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

VIII - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Article R 111-21 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de conditions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R. 111-23 - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

IX - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Article R. 1114 : La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surfaces hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

X - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Article R. 111-7 - Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R. 111-24 - La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

TROISIEME PARTIE

**INCIDENCE DES
OPTIONS COMMUNALES
SUR L'ENVIRONNEMENT**

I - COHERENCE avec le PROJET de DEVELOPPEMENT

Le premier objectif qui a présidé à l'élaboration du document d'urbanisme est de permettre un développement cohérent, raisonnable et structuré du bourg.

Le zonage reprend intégralement cet objectif, en prévoyant les espaces nécessaires aux évolutions décidées pour l'avenir (8 à 10 ans environ).

Les zones naturelles sont préservées de tout mitage qu'il s'agisse de constructions ou de tout autre mode d'occupation du sol sauf extension très mesurée du bâti existant autorisée en l'absence même de carte communale.

La zone inondable est préservée de toute atteinte par son classement, tout comme les zones humides.

Les commerces, services et activités pourront connaître le développement dont elles ont besoin et l'agriculture est préservée.

Enfin, l'hypothèse retenue par les élus est une hypothèse de croissance raisonnable compte tenu de la taille de la commune située autour de 5 logements par an. Cette hypothèse pourra être réalisée par le projet d'aménagement retenu.

Les orientations et objectifs définis précédemment se traduisent au titre de la Carte Communale par le découpage du territoire communal en zones.

II - PRISE EN COMPTE des ELEMENTS SUPRA COMMUNAUX

- l'emprise agricole

Le découpage en zone entérine les activités agricoles et en permet le développement, y compris les activités de diversification.

Cependant, le développement urbain n'aboutira à court terme à aucune réduction de l'emprise agricole ; cependant, à plus long terme (lors du prochain document d'urbanisme), une légère réduction des emprises agricoles devra être envisagée.

- les vestiges archéologiques

Les dispositions de la carte communale ne sont pas contraires aux impératifs de protection des Vestiges archéologiques indiqués dans le porter à connaissance.

Si le document d'urbanisme n'a pas d'incidence directe sur ces secteurs, il est rappelé que toute découverte fortuite doit faire l'objet d'une déclaration immédiate à la Direction des Antiquités Historiques.

- l'assainissement

La réalisation d'un assainissement collectif participera à l'amélioration de la situation écologique de la commune.

- les sites écologiques

Qu'il s'agisse des ZNIEFF ou du projet d'arrêté de biotope ces secteurs sont préservés et leur richesse ne sera pas remise en cause du fait de l'urbanisation.

- les terrains riverains des cours d'eau, rus et fossés

Les travaux sur les bords des cours d'eau, rus et fossés sont soumis à autorisation.

- la réalisation de l'oléoduc

La carte communale ne remet pas en cause l'éventuelle réalisation de l'oléoduc.

III - DISPOSITIONS GENERALES DU CODE DE L'URBANISME

La Carte Communale est conforme aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, notamment les dispositions qui définissent les principes d'équilibre entre les différents modes d'utilisation de l'espace.

En effet, la Carte Communale assure, dans le cadre des objectifs municipaux, les besoins actuels et futurs, sans méconnaître les impératifs de protection de l'activité agricole et du milieu naturel.

IV - PRESERVATION de l'ENVIRONNEMENT et MISE en VALEUR

Les mesures de protection apparaissent en filigrane dans l'ensemble de ce rapport de présentation mais peuvent être schématiquement résumées ici. Il s'agit principalement :

- De la protection des zones paysagères qui participent au caractère de COINCY : les sites sensibles comme la Hotée du Diable, le bois des Usages et de la Tournelle sont exclus de la zone constructible.
- De l'interdiction de l'urbanisation reliant le bourg aux hameaux ou les hameaux entre eux.
- Du classement en zone non constructible de tous les paysages sensibles.
- De la définition d'un zonage permettant de respecter le paysage naturel en limitant aux cas prévus par le code de l'urbanisme les constructions en dehors de la partie agglomérée.
- De l'absence de toute atteinte aux forêts et bois.

Ces objectifs trouvent une application immédiate dans la carte communale et donnent lieu à des mesures concrètes :

- l'interdiction de la poursuite du développement linéaire

Le développement linéaire aux extrémités urbanisées ou entre entités bâties tend à empêcher toute perception de rupture entre le minéral et le végétal. La carte communale n'autorise aucun développement de ce type.

- une urbanisation privilégiée dans le périmètre aggloméré

On recense encore un nombre non négligeable de dents creuses au sein du bâti : environ 29 auxquelles s'ajoutent les possibilités d'urbanisation découlant des limites du périmètre aggloméré défini en mai 2005 entre la commune et la DDE

Sachant cependant qu'un terrain fait l'objet d'une mutation en moyenne tous les 30 ans (vente ou succession), on peut imaginer qu'un tiers des 29 parcelles aujourd'hui bloquées depuis longtemps seront construites lors de la prochaine décennie.

Compte tenu des capacités d'accueil du périmètre aggloméré (10 plus 20 : 30), il est apparu préférable d'utiliser toutes les possibilités de l'emprise agglomérée existante avant d'empiéter les zones naturelles que la collectivité veut préserver au maximum.

- la définition de 2 zones d'extension en liaison directe avec le bourg et participant à sa densification

La commune de COINCY avait inscrit, dans les études non abouti du POS antérieur, une multitude de sites de développement éparpillés en frange de tout le territoire aggloméré.

Cette erreur n'a pas été commise dans la carte communale et l'ensemble du développement est concentré sur 2 sites.

Le premier site retenu pour l'extension de l'urbanisation est celui situé au lieu dit "le Chauffour" ; il comprendra des logements individuels et un espace vert commun ; certains terrains sont communaux, d'autres privés.

Il s'agira à la fois d'opérations de lotissement (parcelle 234 et parcelle communale) et de constructions isolées (parcelles 137 à 140).

La limite naturelle du chemin rural du Chauffour ne sera pas franchie.

Le second site est contigu à l'école : outre la parcelle 42 sur laquelle la commune a un projet de logements déjà prévu dans le périmètre défini en mai 2005, la commune pourrait construire sur une partie de la parcelle 41 6 à 7 logements derrière le futur SDIS sans obérer une éventuelle extension de l'école ni générer de développement linéaire;

- l'aménagement des entrées de ville et de la traversée d'agglomération

Dans un double souci de sécurité et de qualité, le conseil général doit lancer les travaux d'aménagement de traversée au cours des 2 prochaines années.

- la préservation de la zone naturelle

Enfin, l'environnement naturel sera préservé par le classement en zone non constructible de tout le territoire communal ni urbanisé ni susceptible de recevoir l'extension urbaine, y compris des sites dont la constructibilité avait été envisagée par le POS non abouti ou dont la sensibilité a été mise en exergue.

Sont aussi concernés les sites classés en ZNIEFF et en projet d'arrêté de biotope.