

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Syndicat Intercommunal de
Beautheil – Mauperthuis -
Saints

PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal

**Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**

2

Arrêté par délibération du Conseil Syndical en date du : 23 octobre 2015

Approuvé par délibération du conseil Syndical en date du :



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

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
A. LE ROLE DU PADD.....	3
B. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES.....	3
CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU TERRITOIRE	4
A. LES ORIENTATIONS GENERALES.....	4
B. UN TERRITOIRE QUI RECOUVRE DES ENJEUX MULTIPLES	5
ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLU INTERCOMMUNAL.....	7
CONCEVOIR UN URBANISME RAISONNE ET COHERENT : INSCRIRE LE PROJET DE PLU INTERCOMMUNAL DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE	9
A. MAITRISER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN	9
B. VALORISER LE CADRE DE VIE/ ANTICIPER LES BESOINS EN EQUIPEMENTS	10
C. ASSURER/ CONFORTER LA DIVERSITE ECONOMIQUE	10
D. ORGANISER ET ANTICIPER LES BESOINS DE DEPLACEMENTS	11
E. CONCEVOIR UN URBANISME PLUS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DU TERRITOIRE	11
INSTAURER UNE GESTION DURABLE ET VALORISANTE DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET BATIS : LE PROJET DE TERRITOIRE.....	13
A. PRESERVER LES PAYSAGES ET LES ELEMENTS NATURELS GAGES D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE ET D'UNE RICHESSE INTRINSEQUE DU TERRITOIRE.	13
B. ASSURER LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.	13
C. ASSURER LA PERENNITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE	14
D. PRESERVATION ET VALORISER LES PATRIMOINES.....	14
OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	16
A. RAPPEL SUR LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	16
B. OBJECTIFS EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	16
C. OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	17

PREAMBULE

A. LE ROLE DU PADD

Instauré par la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble exposé dans le rapport de présentation. Il exprime les objectifs et projets de la collectivité en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 10-20 ans.

Les dispositions apportées par la Loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010 impliquent que le PADD doit, en complément des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, définir les orientations en matière d'équipements, de protection des espaces agricoles et forestiers et de préservation et de remise en état des continuités écologiques.

Il doit également arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Il doit par ailleurs fixer des objectifs de modération et de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Toute évolution du PLU restera conditionnée au respect de l'économie générale du PADD, dès l'instant où les changements envisagés seront susceptibles de porter atteinte à l'économie générale du PADD, seule la procédure de révision pourra être envisagée.

B. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

Article L151-5 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

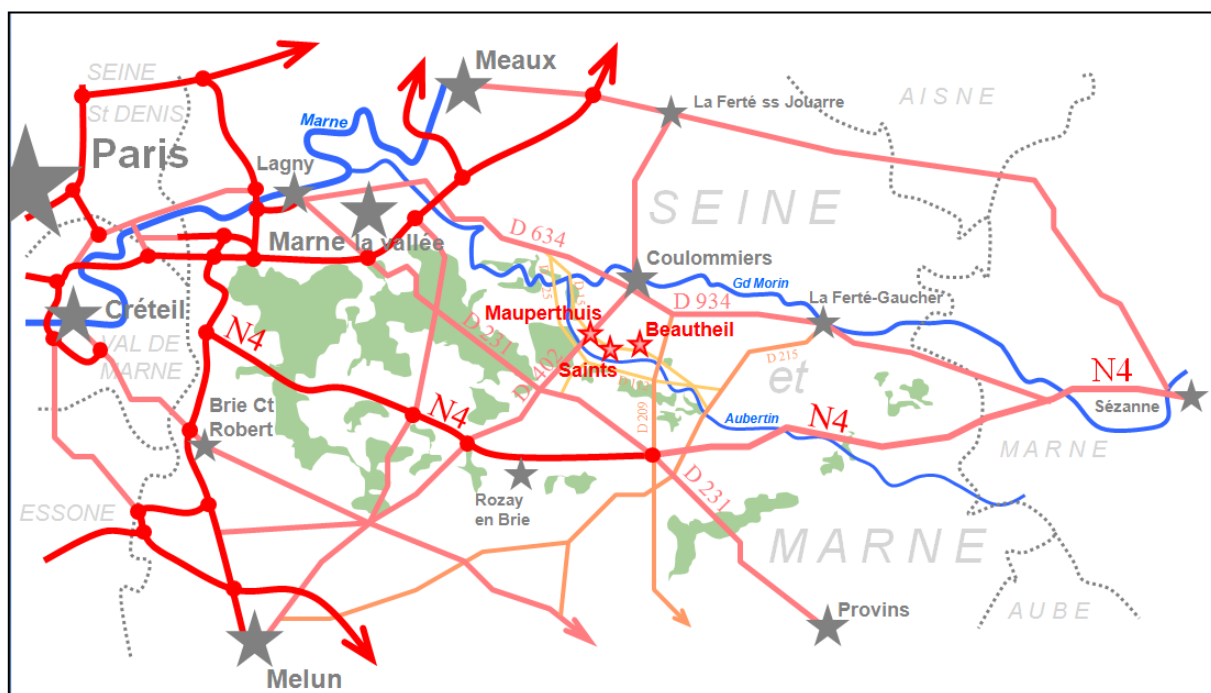
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU TERRITOIRE

A. LES ORIENTATIONS GENERALES

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

Ces trois communes ont souhaité se regrouper afin d'élaborer un projet de territoire commun au sein d'un syndicat intercommunal. Ce syndicat qui a précédemment porté le Plan d'Occupation des Sols intercommunal de ces trois communes, a souhaité définir un nouveau projet de territoire au travers de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.



A l'interface entre Nationale 4 et Route départementale 634, le territoire couvert par ces trois communes est largement dévolu à l'agriculture sur sa partie Nord et à une occupation des sols mixtes où les boisements occupent une part plus importante sur sa partie Sud, et aux abords de l'Aubetin.

Ce territoire rural connaît cependant une périurbanisation progressive liée à sa relative proximité avec les pôles d'emplois franciliens, avec un développement de l'urbanisation au cours des trente dernières années.

Au delà de ces vastes ensembles agricoles et naturels qui s'organisent à l'échelle du plateau et au sein de la vallée de l'Aubetin, la trame bâtie de ce territoire s'organise non seulement à l'échelle de chaque village, mais également de manière fortement étalée à l'échelle de

l'ensemble du territoire de ces trois communes. Cette trame bâtie « dispersée » se compose de hameaux, d'écarts mais également de nombreuses constructions isolées.

La prise en compte de cette typicité de l'organisation de la trame bâtie, la volonté des collectivités d'organiser leur développement en limitant un mitage qui s'avère préjudiciable tant pour la préservation des espaces agricoles et naturels que pour la gestion des équipements (linéaires de voirie, de réseaux,...). La détermination de la politique d'aménagement et de développement durable de ce territoire se doit d'intégrer une nécessaire maîtrise du développement de la trame urbaine, ceci afin de répondre aux enjeux de préservation des espaces agricoles et naturels, de rationalisation de la consommation de l'espace.

C'est à partir de ce constat de base et dans le respect des prescriptions législatives et réglementaires en matière d'aménagement et de protection de l'espace que va s'élaborer la politique intercommunale en matière d'aménagement et de développement durables pour les trois communes de Saints, Beauthiel et Mauperthuis. Ces éléments clés vont s'appuyer sur les objectifs suivants :

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

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

B. UN TERRITOIRE QUI RECOUVRE DES ENJEUX MULTIPLES

Les communes de Beauthiel, Mauperthuis et Saints ont connu de profondes mutations au cours des dernières décennies ; en effet, à l'instar de nombreuses communes rurales de la Brie, même si l'agriculture reste le mode principal d'occupation des sols, le territoire a connu une forte progression démographique (la population a doublé depuis le début des années 80 ; s'accompagnant d'un taux de croissance annuel de l'ordre de 2,5 %). Cette évolution démographique s'est accompagnée d'un profond développement de la trame bâtie et d'un mitage important avec un développement des écarts.

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

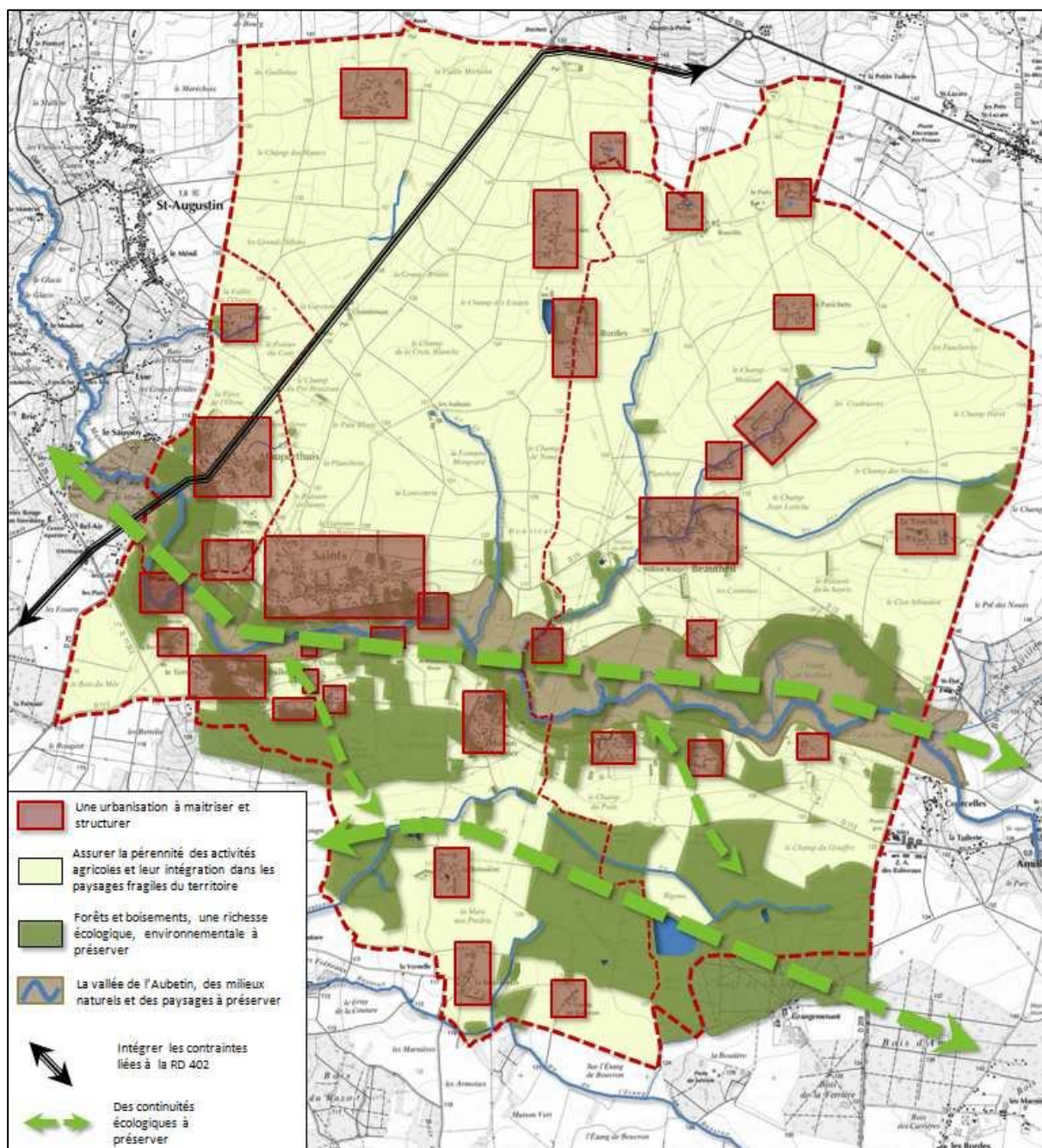
Les territoires concernés (trois communes), les similitudes physiques et démographiques qui les caractérisent ont amené les communes à tenter de répondre au travers de ce projet de territoire à un ensemble de problématiques interdépendantes liées à la nécessaire maîtrise du développement urbain, et la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

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

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

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

ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLU INTERCOMMUNAL



Ces différents objectifs sont abordés selon les deux grandes thématiques suivantes :

Concevoir un Urbanisme Raisonné et Cohérent : Inscrire le projet intercommunal dans une logique de développement durable :

- Maitriser et organiser le développement urbain
- Valoriser le cadre de vie/ Anticiper les besoins en équipements
- Assurer/ conforter la diversité économique
- Organiser et anticiper les besoins de déplacements
- Concevoir un urbanisme plus respectueux de l'environnement et du territoire et des nouveaux enjeux du foncier

Instaurer une Gestion Durable et Valorisante des espaces agricoles, naturels et bâtis : le projet de territoire

- Préserver les paysages et les éléments naturels gages d'un cadre de vie de qualité et d'une richesse intrinsèque du territoire.
- Assurer la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques
- Assurer la pérennité de l'activité agricole
- Préservation et Valoriser les Patrimoines

CONCEVOIR UN URBANISME RAISONNE ET COHERENT : INSCRIRE LE PROJET DE PLU INTERCOMMUNAL DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

A. MAITRISER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Territoire rural, les communes de Saints, Beauthel et Mauperthuis s'inscrivent peu à peu dans un contexte de périurbanisation, lié à la pression foncière issue de l'Ouest, qui s'est caractérisé par un développement urbain relativement « diffus » qui au fil du temps accentue le morcellement des espaces agricoles et naturels.

L'un des objectifs majeur du projet intercommunal va être de contenir et d'encadrer ce développement urbain « anarchique » en mettant en œuvre les conditions réglementaires à même d'assurer la préservation des espaces agricoles, de limiter le mitage, et de rationaliser la consommation d'espaces.

Ce principe de maîtrise du développement urbain doit s'inscrire dans une logique de développement cohérent, rationalisant la consommation foncière, mais s'appuyant également sur les grands équilibres du territoire (prendre en compte la place occupée par Coulommiers dans l'organisation du territoire).

Ce principe de maîtrise et d'équilibre du développement urbain va s'appuyer sur les objectifs suivants :

- **Assurer la densification de la tache urbaine**
- **Limiter l'étalement urbain en rationalisant et en favorisant le remplissage des « dents creuses »**
- **Anticiper les évolutions du bâti et les besoins en logements dans une logique de mixité sociale**
- **Organiser le développement de l'urbanisation dans un objectif de renforcement de l'offre locative**
- **Intégrer une réflexion sur les potentialités d'évolution à long terme de la commune en s'appuyant sur des objectifs de croissance cohérent avec les capacités des équipements et du territoire**
- **Penser une urbanisation future intégrée en liaison avec l'existant**
- **Faciliter l'usage de matériaux et de techniques de constructions à même de réduire les émissions de Gaz à effet de Serre**

B. VALORISER LE CADRE DE VIE/ ANTICIPER LES BESOINS EN EQUIPEMENTS

Le territoire des communes de Saints, Beauthel et Mauperthuis s'inscrit au sein d'un ensemble intercommunal dynamique, qui a doté le territoire d'équipements de proximité (aire d'accueil de loisirs, pôle sportif,...) mais également d'équipements techniques permettant de répondre à de nombreux enjeux tant en matière de communication numérique que de gestion des eaux usées.

Cette valorisation du cadre de vie s'inscrit non seulement à l'échelle des trois communes mais sur l'aire globale de la Communauté de Communes du Pays de Coulommiers et concerne non seulement les équipements publics mais également les différents services offerts à la population. Dans ce cadre il convient de noter qu'en matière de communication numérique, l'ensemble des habitants du PLUi dispose d'une possibilité de raccordement à la fibre optique.

Dans le cadre du projet intercommunal de PLU la prise en compte de cet objectif de préservation du cadre de vie et de développement des équipements va s'appuyer sur les objectifs suivants :

- **Favoriser les circulations douces et les liaisons avec les équipements**
- **Conforter l'offre d'équipements de loisirs**
- **Intégrer une réflexion sur les potentialités d'évolution à long terme du territoire en termes de déplacements et d'accessibilité aux pôles d'emplois**
- **Identifier et préserver les éléments du patrimoine bâti**
- **Préserver et valoriser les éléments naturels et les espaces verts**
- **Anticiper le développement des communications numériques**

C. ASSURER/ CONFORTER LA DIVERSITE ECONOMIQUE

L'organisation territoriale en matière de développement économique est définie à l'échelle intercommunale avec une concentration au droit du pôle de Coulommiers et la définition de pôles relais destinés principalement au développement de l'activité artisanale.

L'offre locale en matière de commerces et de services reste faible et s'explique par le caractère résidentiel des communes et la proximité de Coulommiers.

L'objectif du PLU intercommunal va être de conserver ces objectifs territoriaux de rationalisation de l'accueil des activités économiques tout en permettant le développement d'activités au sein de la trame bâtie existante, principalement en termes de commerces et de services.

Cette volonté d'assurer la diversité économique de la commune va s'appuyer sur les principes suivants :

- **Encourager le développement de la diversification économique**
- **Hiérarchiser et organiser l'implantation des activités dans une logique intercommunale**
- **Intégrer la mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services,...)**

D. ORGANISER ET ANTICIPER LES BESOINS DE DEPLACEMENTS

A proximité d'axes routiers structurants, le territoire du PLUi se doit d'intégrer dans sa réflexion la gestion et les besoins locaux en termes de déplacements. Cette prise en compte à l'échelle local se doit de prendre en compte non seulement les déplacements vers l'extérieur mais également les déplacements internes au territoire. En effet la structure très éclatée de la trame urbaine comporte un réseau viaire important, pas toujours adapté à une augmentation des trafics.

De plus ces déplacements en raison d'une trame bâtie très lâche, bien qu'il existe une offre locale en matière de transport en commun, sont fortement tributaires de l'utilisation des véhicules individuels. La prise en compte des circulations internes et externes au périmètre du PLUi, mais également la gestion des stationnements revêt un caractère d'importance dans la définition de la politique de déplacements.

Dans le cadre de la définition du projet intercommunal, les principes retenus en matière de gestion des déplacements vont être les suivants :

- **Organiser et rationaliser le développement urbain en fonction des trames viaires existantes**
- **Privilégier la densification des espaces urbanisés existants et anticiper les besoins en matière de stationnement**
- **Prendre en compte les dessertes dans l'organisation du développement urbain**

E. CONCEVOIR UN URBANISME PLUS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DU TERRITOIRE

Dans le respect des engagements de l'Etat, dans le cadre du protocole de Kyoto en matière de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre et des mesures issues du Grenelle de l'environnement, les choix opérés dans le cadre du projet de PLUi visent à faciliter le développement des dispositifs contribuant à la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre, à la réduction de la consommation d'énergie et à la production d'énergie à partir des Energies Renouvelables.

Le projet de PLUi se doit de faciliter et promouvoir un urbanisme plus respectueux de l'environnement en facilitant le recours à des dispositifs et des techniques de construction permettant une réduction des gaz à effet de serre. Cette volonté va également se traduire par une rationalisation de la consommation de l'espace, en

privilégiant un développement endogène au sein des espaces déjà urbanisés, en limitant les extensions au droit des espaces agricoles et naturels.

Ces principes vont se traduire au travers des actions et objectifs suivants

- **Permettre l'usage de matériaux et de techniques dans les constructions à même de permettre la réduction des GES**
- **Limiter l'étalement urbain et encadrer le mitage**
- **Favoriser la densification**
- **Préserver et mettre en valeur la qualité du cadre de vie (paysages, espaces verts, bois, vergers,...)**
- **Encadrer le développement des écarts**
- **Préserver et renforcer les espaces tampons entre trame bâtie et espaces agricoles**
- **Assurer la préservation des terres agricoles en limitant l'étalement urbain**

INSTAURER UNE GESTION DURABLE ET VALORISANTE DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET BATIS : LE PROJET DE TERRITOIRE

A. PRESERVER LES PAYSAGES ET LES ELEMENTS NATURELS GAGES D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE ET D'UNE RICHESSE INTRINSEQUE DU TERRITOIRE.

Territoire rural et agricole disposant de milieux naturels de qualité (vallée de l'Aubetin, mosaïque boisée et agricole au Sud du territoire) le développement urbain intervenu au cours des trente dernières années s'est caractérisé par un important mitage du territoire. La préservation des paysages tant à l'échelle de la vallée de l'Aubetin qu'au niveau des vastes espaces ouverts du plateau agricole, revêt aujourd'hui un enjeu d'importance au regard de la qualité du cadre de vie local.

La prise en compte des richesses naturelles et paysagères de Saints, Beauthiel et Mauperthuis doit d'être un élément clé du futur projet de territoire, et le PLUi se doit d'être l'outil à même d'assurer la préservation des diverses composantes paysagères au sein des trois communes.

Ces objectifs de préservation vont se traduire de la façon suivante :

- **Apporter un zonage et des règles adaptés à même d'assurer la conservation et la création d'espaces de transition entre parties bâties et espaces naturels ou agricoles.**
- **Définir des limites précises et aisément identifiables à la trame urbaine voire en créer quand elles sont absentes**
- **Intégrer les principes d'une intégration paysagère des nouvelles constructions ou des nouveaux secteurs d'urbanisation future**

B. ASSURER LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

Cette volonté de préservation et de mise en valeur va s'appuyer sur les objectifs suivants :

- **Protéger les espaces boisés, au travers d'un zonage et d'une protection adaptée (zone N, Espaces Boisés Classés, ...)**
- **Protéger et valoriser les continuités écologiques (vallée de l'Aubetin,...) par le maintien de leurs caractéristiques au travers des dispositions graphiques et réglementaires du document**
- **Apporter un zonage de protection (Zone N) adapté à ses espaces naturels de qualité**
- **Assurer la préservation de la ressource en eau et des zones humides**

C. ASSURER LA PERENNITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Principale mode d'occupation de l'espace à l'échelle du territoire, l'agriculture a connu de profondes mutations au cours des dernières décennies. Cette activité n'est restée pas moins prégnante à l'échelle du territoire. L'objectif général au travers du PLUi va être de conforter le statut de cette forme d'occupation de l'espace, mais également d'anticiper les besoins d'évolution des exploitations existantes.

La prise en compte de l'agriculture sous-entend également la gestion des nombreuses entités bâties qui ponctuent le territoire, en distinguant les espaces à vocation agricoles, et les autres constructions qui ont perdu cette fonctionnalité.

Cette préservation de l'espace agricole à même de permettre d'assurer la pérennité de cette activité à l'échelle de la commune va s'appuyer sur les objectifs suivants :

- **Garantir la préservation des terres agricoles en limitant l'extension de l'urbanisation et en apportant des éléments de protection au travers d'un zonage et d'un règlement adaptés**
- **Préserver les effets d'ouverture sur l'espace agricole en ménageant des espaces d'évolution en liaison avec les exploitations existantes**
- **Anticiper les besoins d'évolution des structures agricoles existantes et futures**
- **Prévoir la mutation des bâtiments existants**

D. PRESERVATION ET VALORISER LES PATRIMOINES

Riche d'un patrimoine naturel de qualité, les communes de Beauthail, Mauperthuis et Saints bénéficient également d'un patrimoine bâti de qualité. Ce patrimoine emblématique à l'échelle de Mauperthuis (Pyramide, fontaine,...) est également présent dans les autres communes (châteaux, demeures bourgeoises,...). A ce patrimoine emblématique vient s'adjoindre un ensemble d'éléments traditionnels (lavoirs, ancien moulin, constructions anciennes,...) qui participent aujourd'hui à l'identité de la commune.

A ces éléments du patrimoine bâti, historique et architectural du territoire vient s'adjoindre un ensemble de milieux naturels de qualité (Bois, forêt, vallée de l'Aubetin,...) et de paysages qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

Cette volonté de préservation va également s'appuyer sur la mise en valeur des déplacements doux à l'échelle de l'intercommunalité. Des cheminements existants sont déjà mis en valeur il conviendra d'assurer leur pérennité.

Ces volontés intercommunales de préservation des patrimoines vont s'appuyer sur les principes et objectifs suivants :

- **Maintenir grâce au règlement et au zonage une homogénéité au sein de la trame bâtie**
- **Assurer la préservation des espaces de transition entre parties bâties et espaces naturels et agricoles (vergers, jardins,...)**
- **Mettre en place les conditions à même d'assurer la préservation du patrimoine emblématique du territoire (Protection des éléments bâtis, paysagers, ...)**

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

A. RAPPEL SUR LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Depuis 1990 ce ne sont plus de 70 ha qui ont changé d'affectation et sont devenus des espaces urbanisés ou liés aux espaces urbains (espaces verts urbains, jardins,...). Ces extensions se sont essentiellement faites au détriment des espaces agricoles. L'enveloppe urbaine à vocation d'habitat à l'échelle du PLUi s'est étendue de plus de 24 ha, et celles des espaces verts urbains (jardins, ...) de 23 ha. Ces formes d'occupation des sols liés à l'habitat représentent près des 2/3 de la réduction des espaces agricoles.

A l'échelle des trois communes ces variations sont cependant hétérogènes avec une enveloppe urbaine qui varie de 9 ha à Beauthail, de 2 ha à Mauperthuis et de 12 ha à Saints.

Sur la même période 1990-2011 se sont plus de 230 logements qui ont été créés à l'échelle des trois communes soit une croissance moyenne annuelle de l'ordre de 10 logements.

B. OBJECTIFS EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Comme cela l'a été évoqué tout au long de la présentation des objectifs et des principes mis en œuvre dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, la politique d'aménagement et de développement durables mis en œuvre par les communes de Beauthail, Mauperthuis et Saints s'inscrit dans une démarche cohérente, adaptée tant à l'échelle du territoire du SIVU que du bassin de vie de Coulommiers, ceci dans le respect des grands principes d'équilibre du territoire.

Dans ce cadre le projet va s'attacher à respecter les principes législatifs et réglementaires en vigueur, respect qui s'inscrit à la fois dans le respect des prescriptions du SDRIF (limitation de la consommation de l'espace au prorata des espaces urbanisés existants) mais également dans une démarche prospective avec la définition d'objectifs de **croissance modérée** de l'ordre de **6 à 8 logements par** an en moyenne à l'échelle des trois communes.

La volonté générale au sein du SIVU est d'appréhender le projet de PLUi non pas comme « un outil à construire » mais comme la base d'un projet de développement cohérent avec la nature et les capacités fonctionnelles de chaque village, en favorisant le comblement des trous dans le tissu urbain plutôt que le développement de nouveaux secteurs d'urbanisation. Ce principe va se traduire par une limitation de la consommation d'espace dans le respect des prescriptions du SDRIF et du SCoT de

Coulommiers, à savoir **une extension maximale des enveloppes urbaines et à urbaniser de moins de 5 % des espaces urbanisés existants (soit un impact maximal de 10ha à l'échelle des trois communes)**. Le PLUi doit également permettre de définir un cadre juridique et réglementaire aux nombreux écarts présents à l'échelle du territoire.

Dans ce le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'inscrit dans une volonté d'organisation spatiale du développement en privilégiant une **urbanisation intégrée** par comblement des dents creuses et l'identification de secteurs **d'extension en continuité avec la trame urbaine** existante. Ces extensions resteront circonscrites en liaison avec le tissu bâti existant permettant ainsi de favoriser uen densification effective des espaces urbains.

Cette logique a pour but d'assurer une **préservation optimale des terres agricoles et des espaces naturels**, mais également d'organiser le développement urbain en le concentrant sur les cœurs de bourg et en encadrant le développement des écarts et des hameaux.

C. OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Cet objectif de protection et de préservation et d'encadrement du développement urbain va s'appuyer sur des limites physiques aisément identifiables (chemins agricoles, espaces de vergers existants ou à créer,...) à même de renforcer l'image de la trame bâtie.

Cette logique de **maîtrise du développement urbain et de lutte contre l'étalement urbain** va également se retrouver dans la réflexion sur les espaces d'extension future qui sont aussi définis dans une logique de cohérence et d'intégration avec la trame bâtie existante. Ceci afin de permettre une densification effective à même de lutter contre l'étalement urbain et une dispersion de la construction à l'échelle du territoire communal.

Cette volonté d'encadrement doit permettre à chaque commune de **maîtriser et d'organiser son développement** sans pour autant à avoir à agir sur le foncier, mais surtout de prescrire des principes d'aménagement et de développement à même de renforcer le caractère durable de ces futurs lieux de développement (exigence en terme de nature des constructions, de traitement des espaces verts, de gestion des eaux, de densité) et de garantir voire de renforcer la protection de l'environnement et de la biodiversité.

Dans ce cadre le projet de PLUi va s'appuyer sur la définition d'objectif chiffrés à même de permettre la densification effective des nouveaux espaces d'urbanisation (l'exigence d'un ratio moyen de **15 à 20 logements/ha** est à envisager) ; par ailleurs il va également s'attacher à limiter son impact sur les terres agricoles et les milieux naturels en limitant le développement de l'urbanisation et en privilégiant le comblement des espaces encore libres au sein de la trame bâtie de chaque village.

Pour mémoire entre 1990 et 2008 la consommation d'espaces agricoles et naturels au bénéfice des zones urbanisées (hors activités) et des espaces verts attenants a concerné une emprise globale de 23 ha.

L'objectif du présent PLU est de diminuer au minimum de moitié (**10 ha au maximum à l'horizon 2030**) cette consommation en privilégiant la valorisation des espaces résiduels présents au sein des espaces bâtis tout en conservant le caractère rural des différents villages et en limitant strictement l'étalement des hameaux et des écarts.

La valorisation des espaces bâtis existants et des potentialités foncières encore présentes au sein des tissus bâtis, la hiérarchisation des espaces et la limitation du développement des écarts doit permettre de répondre de manière efficiente à l'étalement urbain.