



Commune de **VAUCOURTOIS**

Plan Local d'Urbanisme

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Projet arrêté le 26 novembre 2020

Projet mis à enquête du 7 septembre 2021 au 8 octobre 2021

Projet approuvé le : 16 mars 2023

Cachet et signature du Président



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

**COULOMMIERS
PAYS DE BRIE**
AGGLOMÉRATION



SOMMAIRE

<u>PREAMBULE.....</u>	6
Les objectifs de la révision du P.L.U.	6
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) – définition	6
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) – contenu	7
<u>1^{ERE} PARTIE DIAGNOSTIC COMMUNAL.....</u>	17
<u>I. APPROCHE GLOBALE DU TERRITOIRE.....</u>	17
1.1 Présentation historique	18
1.2 Situation administrative et géographique de la commune	18
1.3 Intercommunalité et structures intercommunales	22
<u>II. LES COMPOSANTES DE LA COMMUNE.....</u>	26
2.1 La démographie	26
2.2 L'habitat	28
2.3 Analyse socio-économique	30
2.4 Les transports et déplacements	35
<u>III - COMPATIBILITE ET ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS OU PROGRAMMES</u>	45
3.1 Les prescriptions territoriales d'aménagement	45
3.2 Patrimoine archéologique	61
<u>IV. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES</u>	63
4.1 Les servitudes d'utilité publique	63
4.2 Les contraintes diverses	64
<u>2EME PARTIE ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</u>	71
<u>I. L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE</u>	72
1.1 Relief et hydrographie	72
1.2 Géologie	73

1.3 Le climat	75
1.4 L'air	77
<u>II. L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER.....</u>	<u>80</u>
2.1 Occupation du sol	80
2.2. Analyse paysagère du territoire	81
2.4 Les zones à risques	92
<u>III. L'ENVIRONNEMENT BATI</u>	<u>94</u>
3.1 Éléments historiques et bâtiments remarquables	94
3.2 Caractéristiques du bâti	95
<u>IV - ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS</u>	<u>98</u>
4.1 - Évolution de l'occupation du sol sur le territoire communal	98
4.2 – Identification des capacités de densification	100
<u>3EME PARTIE PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</u>	<u>103</u>
<u>I. SYNTHESE DES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC ET EXPLICATION DES ENJEUX DEFINIS DANS LE PADD</u>	<u>104</u>
1.1 - Diagnostic environnemental	104
1.2 - Diagnostic paysager et patrimonial	105
1.3 - Diagnostic démographique et socioéconomique	107
<u>II - TRADUCTION ET JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LES DOCUMENTS GRAPHIQUES</u>	<u>110</u>
2.1 - Fondements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	110
2.2 - Traduction des orientations du PADD dans les documents graphiques – Plans de zonage.	112
2.3 - Superficie et capacité d'accueil des zones du PLU	131
<u>III - TRADUCTION DES ORIENTATIONS DANS LES OAP.....</u>	<u>134</u>
3.1 Les OAP sectorielles	134
3.2 Les OAP patrimoniales	135

IV - TRADUCTION DES ORIENTATIONS DANS LE REGLEMENT LITTERAL DU PLU .. 136

4.1 - Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d'habitat	137
4.2 - Dispositions applicables aux zones agricoles	141
4.3 - Dispositions applicables aux zones naturelles	144

V- COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX..... 148

5.1 - Compatibilité avec le Schéma Directeur de Région d'Ile de France (SDRIF)	148
5.2 - Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	155
5.3 Compatibilité avec le SAGE des deux Morin	157
5.4 Compatibilité avec le PGRI	158
5.5 Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)	159

4EME PARTIE ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 161

I - IMPACTS SOCIO-ECONOMIQUES..... 163

1.1 Développement économique et activités	163
1.2 - Impact sur l'agriculture	163

II - IMPACT SUR LE PAYSAGE..... 165

2.1. Le paysage naturel	165
2.2. Le paysage urbain	166

III – IMPACT SUR LE MILIEU NATUREL 167

3.1 Prise en compte des zones humides	167
3.2 Impact sur les sites Natura 2000	167
3.3 Impacts sur les autres milieux naturels	170

IV - IMPACT SUR LA SANTE PUBLIQUE, L'EAU ET LES DECHETS..... 171

4.1. Santé humaine	171
4.2. Le bruit	171
4.3. L'air	172
4.4. La gestion des déchets	172
4.5 L'Alimentation en Eau Potable	172
4.6. L'assainissement	173

4.7. Sur le climat	173
--------------------	-----

V - AUTRES IMPACTS 174

5.1. Les zones à risque du territoire communal	174
--	-----

5.2. Le trafic et la sécurité routière	174
--	-----

5.3. Patrimoine archéologique	174
-------------------------------	-----

CONCLUSION GENERALE..... 175

5EME PARTIE INDICATEURS PROPOSES POUR L'EVALUATION DU PLU..... 177

6EME PARTIE ANNEXES 181

PREAMBULE

Les objectifs de la révision du P.L.U.

La commune de Vaucourtois est dotée d'un PLU approuvé en septembre 2003. Par délibération en date du 13 février 2019, les élus ont lancé la prescription de la révision de leur PLU pour les motifs suivants :

- mettre en conformité le PLU avec les nouveaux textes réglementaires ;
- organiser le développement urbain pour répondre aux objectifs de croissance dans le respect des capacités d'accueil de la commune (équipements publics et réseaux) ;
- revoir les reculs imposés en zones urbaines ;
- préserver le cadre de vie et le patrimoine paysager de la commune ;
- intégrer les problématiques environnementales et participer à la préservation des espaces naturels et agricoles ;
- anticiper la mise en comptabilité du PLU avec les orientations du SCOT à l'étude.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) – définition

Le PLU constitue le document fondamental de la planification locale ; il définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. Il permet d'assurer :

- 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 ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains 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.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) – contenu

Le PLU comprend :

➤ **LE RAPPORT DE PRESENTATION QUI :**

- expose le Diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.
- analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales
- expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers
- justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
- établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.
- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Evaluation environnementale : Les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement sont assujettis au dispositif spécifique de l'évaluation environnementale. Ainsi sont notamment concernés les territoires présentant des sites Natura 2000 et les communes qui sont limitrophes de ces territoires. Le rapport de présentation devra

alors impérativement traiter de cet impact par le biais d'une étude spécifique qui conclura sur les effets du document sur l'environnement.

➤ LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Ce document a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il a donc une place capitale :

- Il définit les orientations générales des politiques :
 - d'aménagement,
 - d'équipement,
 - d'urbanisme,
 - de paysage,
 - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
 - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Il définit les orientations générales concernant
 - l'habitat,
 - les transports,
 - les déplacements,
 - les réseaux d'énergie,
 - le développement des communications numériques,
 - l'équipement commercial,
 - le développement économique et les loisirs.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

➤ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Il existe désormais trois types d'OAP :

- Les OAP sectorielles ; elles sont obligatoires en zone 1AU

Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre de ces OAP est délimité sur le plan de zonage.

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

- **Les OAP des secteurs d'aménagement**

Permettent en zone U et AU de concevoir des OAP qui s'appliquent seules en l'absence de règlement. Cette possibilité s'accompagne des conditions suivantes :

- Les dispositions définies dans ces OAP doivent répondre aux objectifs du PADD
- Elles doivent porter au minimum sur les objectifs suivants :
 - La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
 - La mixité fonctionnelle et sociale ;
 - La qualité environnementale et la prévention des risques ;
 - Les besoins en matière de stationnement ;
 - La desserte par les transports en commun ;
 - La desserte des terrains par les voies et réseaux.
- Elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur

La réalisation d'OAP sans règlement est soumise à une justification particulière dans le rapport de présentation.

De plus, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol (permis ou déclaration préalable), les articles d'ordre public du RNU continueront à s'appliquer.

- **Les OAP à vocation patrimoniale**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique. Cette disposition vise à offrir aux collectivités concernées la possibilité de bénéficier de garanties de protection de leur patrimoine vernaculaire.

Les OAP patrimoniales assurent donc l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

➤ LE REGLEMENT, TRADUCTION DU PADD QUI COMPORTE :

- Les documents graphiques :

Ces documents graphiques sont constitués par un ou plusieurs plans, communément appelés **plans de zonage**. Ils permettent de visualiser à l'échelle communale les choix d'aménagement exposés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et mis en œuvre aux travers des règles contenues dans le règlement. Ces plans divisent le territoire communal en plusieurs types de zone en fonction des caractéristiques locales :

■ **Les zones urbaines dites « zones U ».** Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

■ **Les zones à urbaniser dites "zones AU".** Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il est possible de distinguer deux types de zones AU en fonction de la capacité des réseaux situés à leur périphérie :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, ou si ces réseaux ne sont pas suffisants mais que la commune s'engage à réaliser les renforcements nécessaires, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le PADD et le règlement. Ces secteurs seront classés en zone 1AU
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et si la commune ne peut pas s'engager à réaliser les renforcements de réseaux nécessaires, son ouverture à urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Ces secteurs seront classés en zone 2AU.

■ **Les zones agricoles dites "zones A".** Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Peuvent être autorisées en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'Article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- Les changements de destination de bâtiment existant dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites).

■ **Les zones naturelles et forestières dites "zones N".** Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'Article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- Les changements de destination de bâtiment existant dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites).

■ Les STECAL : peuvent être délimités à titre exceptionnel, en zone naturelle ou agricole des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

Peuvent être autorisées dans ces STECAL :

- Des constructions
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ; dans ce cas le règlement fixe les conditions de hauteur, d'implantation et de densité

des constructions et les conditions relatives aux réseaux publics, à l'hygiène et à la sécurité.

Sur les plans de zonage sont également reportés s'il y a lieu :

- les emplacements réservés :
 - aux voies et ouvrages publics
 - aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier
 - aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques
 - Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.
- Les espaces boisés classés (EBC).
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.
- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
- Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination....
- Etc...
- Les pièces écrites...

Le décret instaurant un contenu modernisé du Plan local d'urbanisme (PLU) est entré en vigueur le 1er janvier 2016. Le règlement « modernisé » sera structuré autour de 3 chapitres et non plus en 15 articles comme c'est le cas actuellement :

- l'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?

- les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment prendre en compte mon environnement ?
- les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

Le tableau ci-après reprend les différentes règles qui pourront être Instituées par le PLU :

Mixité fonctionnelle et sociale	- Imposer mixité des constructions sur une même unité foncière - Définir majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur - Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ; - Identifier les quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale - Délimiter les secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur - Délimiter les secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur.	
	- Fixer une proportion de logement d'une taille minimale - Fixer un pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement	
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et des implantation des constructions	- Règles maximales d'emprises au sol - Hauteur des constructions - Fixe un objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	- Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures - Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger - Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	-Imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière -Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. - Fixer les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ; - Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ; - Identifier les éléments de paysage - Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ; - Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.
	Stationnement	-Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques) compte tenu de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité. -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires
Equipement et réseaux	Desserte par les voies publiques ou privées	-Codifions de desserte des voies publiques ou privées
	Desserte par les réseaux	-Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et

		d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif ; -Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement. -Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. -Emplacements réservés
--	--	---

➤ LES ANNEXES SANITAIRES ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE...

...qui comprennent notamment à titre informatif :

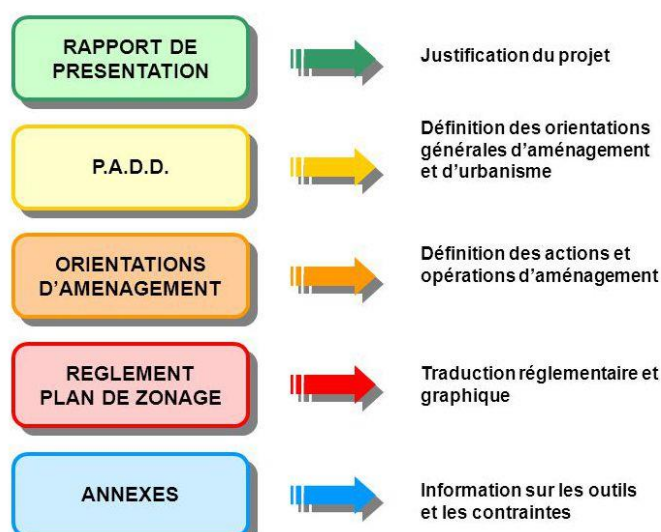
Les pièces écrites

- Liste des servitudes d'utilité publique qui grèvent le territoire communal,
- Données concernant le système d'alimentation en eau potable, le système d'assainissement, les ordures ménagères...

Les documents graphiques qui font apparaître :

- Le plan des servitudes d'utilité publique.
- Les plans des réseaux d'eau et d'assainissement etc...

SCHEMA DE SYNTHESE DU CONTENU DU PLU



1^{ERE} PARTIE

DIAGNOSTIC COMMUNAL



I. APPROCHE GLOBALE DU TERRITOIRE

1.1 Présentation historique

1.1.1 Toponymie

Valle Cortois est un hameau de la commune de Lihout. Lihout deviendra à son tour un hameau de Vaucourtois, au XVIII^e siècle.

Le nom de la localité est mentionné sous les formes suivantes :

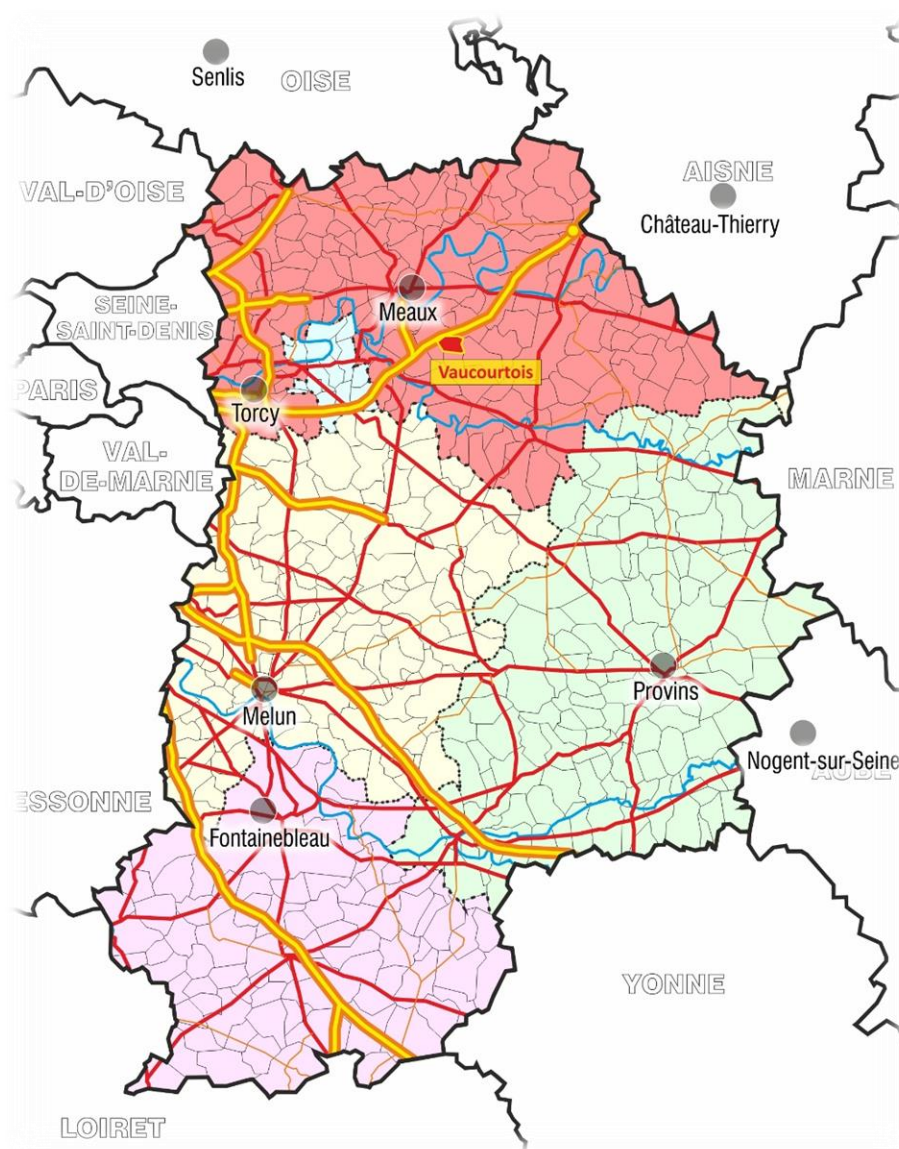
- M. de Valle Cortois en 1217
- Valcortois en 1225
- Vallis Curialis en 1234
- Villa de Valle Curiali en 1284
- Vaulcourtoys en Brye en 1481
- Vaucourtoys prez Saint Fiacre en Brye en 1489
- Vaulcourtois en 1612.

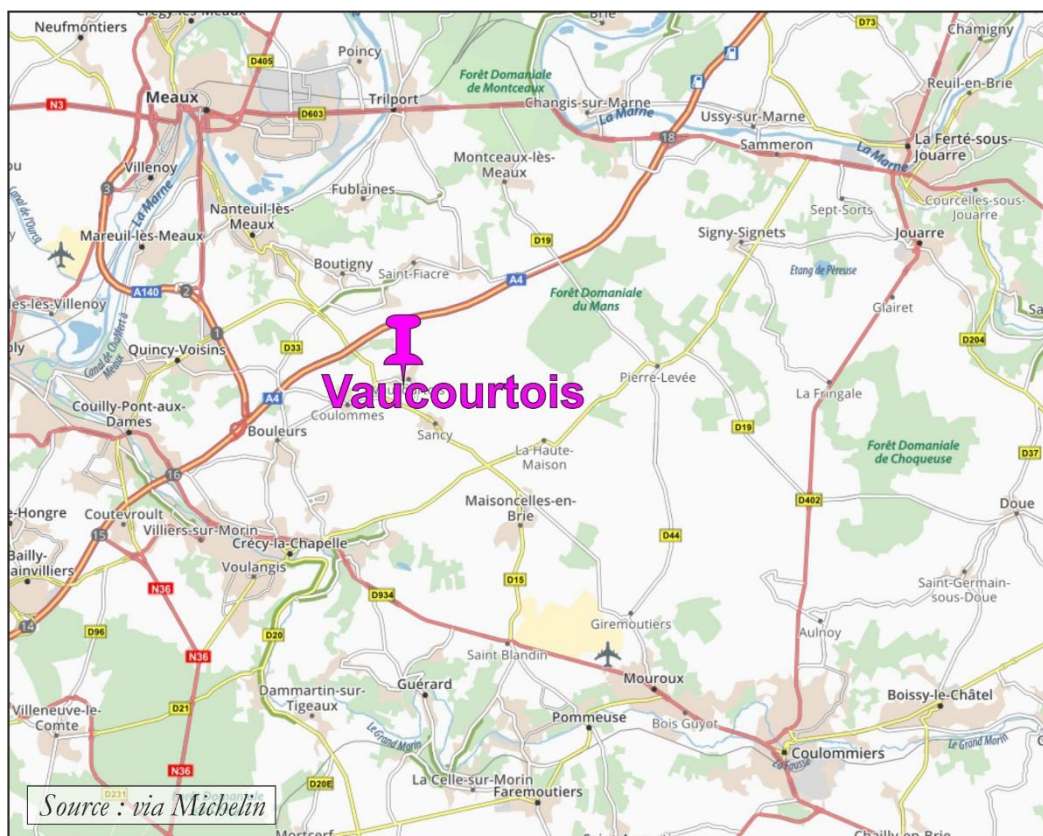
C. Val Crosum : « val du creux » où il y a là la Fontaine Saint-Quirin qui alimente un bel étang.

1.2 Situation administrative et géographique de la commune

Canton	SERRIS
Arrondissement	MEAUX
Département	SEINE-ET-MARNE
Population	246 HABITANTS ¹
Superficie	468 HECTARES

¹ Population légale en vigueur au 1^{er} janvier 2019





Vaucourtois se situe dans la moitié nord du département des Seine-et-Marne, à environ 20 kilomètres au Sud-Est de Meaux et 16 km au Nord-Ouest de Coulommiers.

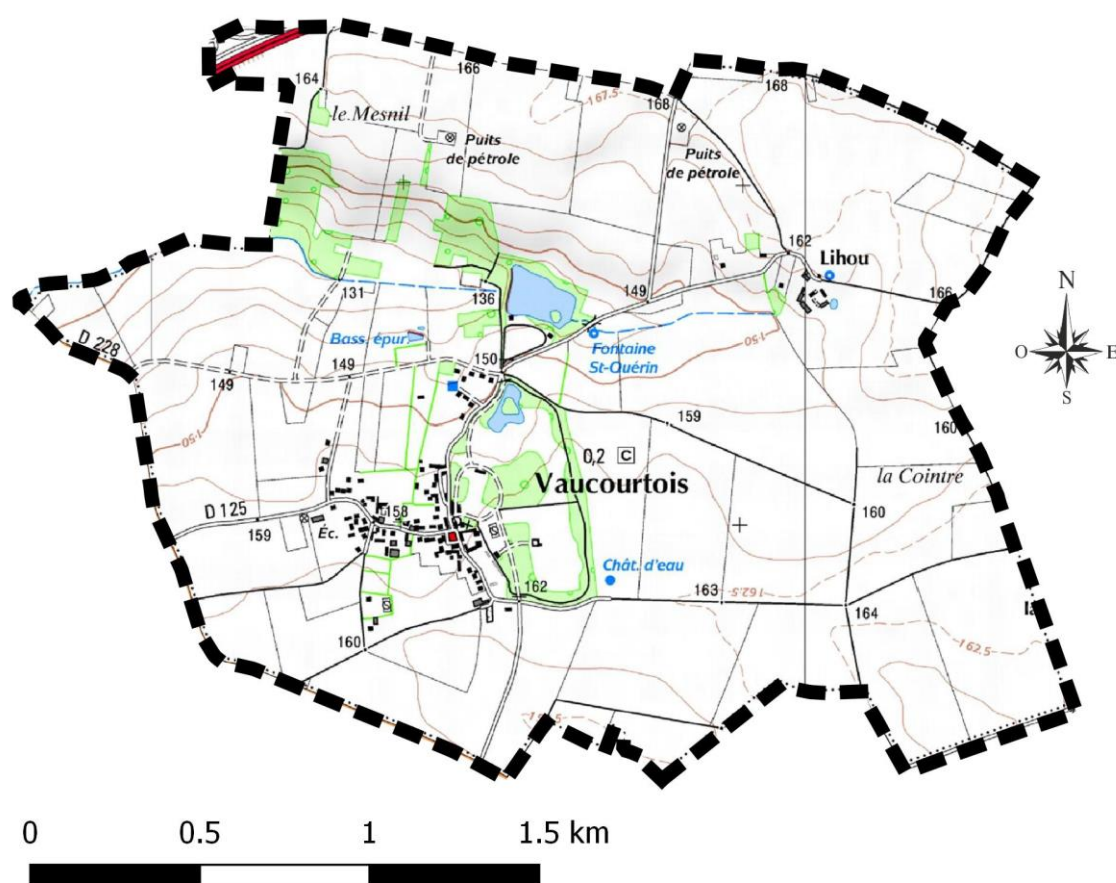
La commune de Vaucourtois dispose de deux pôles d'attraction

- ➔ L'agglomération meldoise pour :
 - Le secteur éducatif (écoles privées, lycées, BTS...)
 - Le secteur de la santé (hôpitaux, médecine spécialisée, IRM...)
 - Le pôle administratif (sous-préfecture)
 - Les commerces
- ➔ Marne la Vallée et Paris pour l'emploi.

La commune est traversée par l'autoroute A4 qui relie Paris à Strasbourg. On accède à Vaucourtois soit par la RD 228, soit par la RD 87.

Le territoire communal s'étend sur 468 hectares. L'altitude au point le plus bas, au niveau du Ru du Mesnil, est de 122 mètres (en limite avec les communes de Coulommies et Boutigny). Le plateau culmine à 169 mètres, en limites communales Nord-Est.

Limites communales de Vaucourtois



Les communes voisines de Vaucourtois sont les suivantes :

- Coulommès
- Boutigny
- Villemareuil
- La Haute-Maison
- Sancy

Communes limitrophes de Vaucourtois



1.3 Intercommunalité et structures intercommunales

1.3.1 La Communauté de Communes du Pays Créçois

La commune de Vaucourtois est intégrée à la Communauté de communes du Pays Créçois, créée le 7 février 1992 (dénommée alors District de Crécy-la-Chapelle-Vallée du Grand Morin). Les 4 communes qui ont initié la démarche de création du District sont Voulangis, Crécy-la-Chapelle, Saint-Germain-sur-Morin et Villiers-sur-Morin. Elles sont rejointes dès 1993 par les communes de Bouleurs, Coulommes, Coutevroult, la Haute Maison et Sancy-les-Meaux.

Au regroupement des 10 communes membres initiales de la communauté de communes vient s'ajouter :

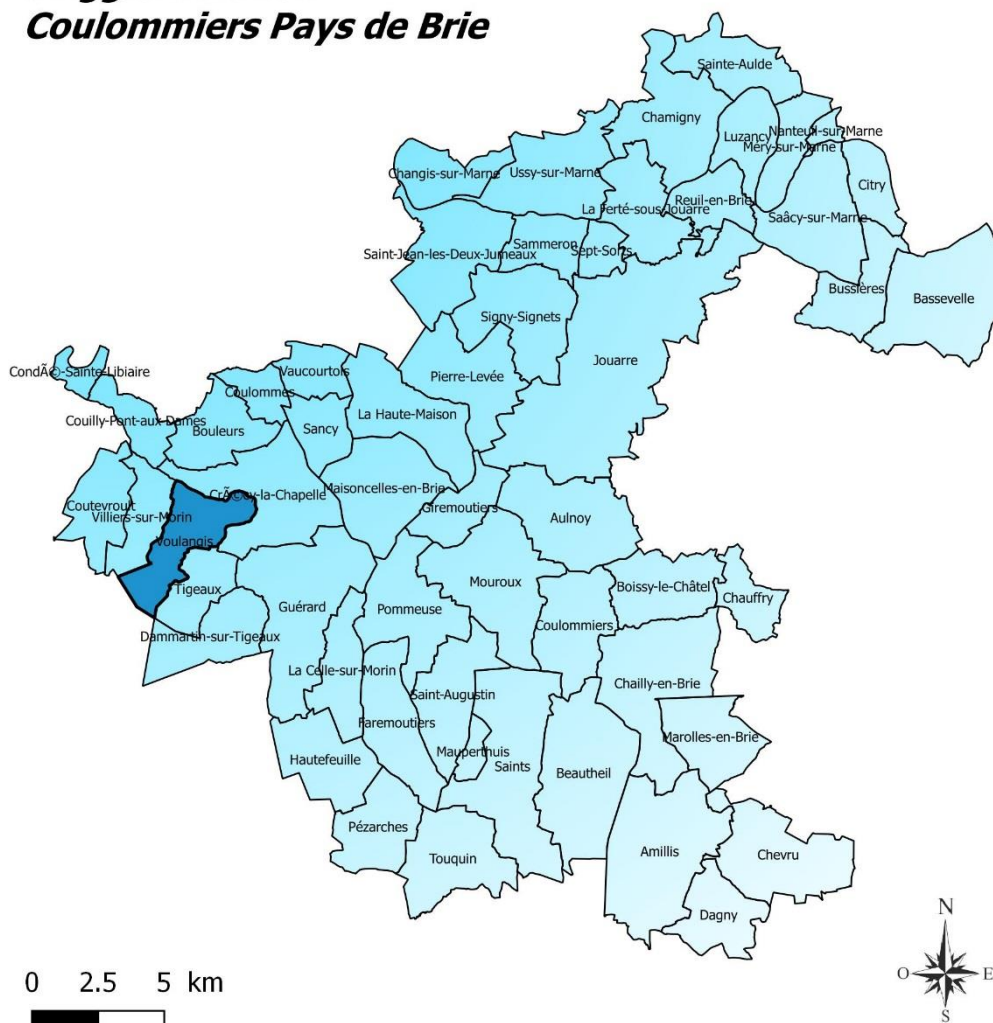
- En 2001 : Boutigny, Saint-Fiacre, Vaucourtois et Villemareuil.
- En 2006 : Condé-Sainte-Libiaire
- En 2013 : Esbly, Montry, Couilly-Pont-aux-Dames et Quincy-Voisins.

La Communauté de communes du Pays Créçois comptait 19 communes et regroupait environ 35 000 habitants. Au 1^{er} janvier 2020, cette Communauté de communes a été dissoute, l'ensemble des communes rejoignant des Communautés d'Agglomération existantes (CA de Meaux, Val d'Europe Agglomération et CA Coulommiers Pays de Brie). La commune de Vaucourtois a intégré la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie.

1.3.2 La Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie

Depuis le 1^{er} janvier 2020, la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie compte 54 communes et plus de 90 000 habitants.

**Communauté
d'Agglomération
Coulommiers Pays de Brie**



L'intercommunalité est compétente dans les domaines suivants :

COMPETENCES EXERCEES PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE COULOMMIERS	
Environnement et cadre de vie	- Assainissement collectif et non collectif - Collecte des déchets ménagers et déchets assimilés - Traitement des déchets des ménages et déchets assimilés - La compétence "eaux pluviales" pour la coordination et l'élaboration de l'étude spécifique des plans de zonage d'eaux pluviales. - Autres actions environnementales
Sanitaire et social	- Aide sociale facultative - Action sociale

Dispositifs locaux de prévention de la délinquance	- Conseil intercommunal de sécurité et de prévention de la délinquance
Développement et aménagement économique	- Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique - Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités portuaire ou aéroportuaire - Action de développement économique (Soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, Soutien des activités agricoles et forestières...)
Développement et aménagement social et culturel	- Construction ou aménagement, entretien, gestion d'équipements ou d'établissements culturels, socioculturels, socio-éducatifs - Construction ou aménagement, entretien, gestion d'équipements ou d'établissements sportifs - Activités péri-scolaire - Activités culturelles ou socioculturelles
Aménagement de l'espace	- Schéma de cohérence territoriale (SCoT) - Schéma de secteur - Création et réalisation de zone d'aménagement concertée - Organisation des transports urbains - Transport scolaire - Prise en considération d'un programme d'aménagement d'ensemble et détermination des secteurs d'aménagement au sens du code de l'urbanisme - Plans de déplacements urbains - Etudes et programmation
Voirie	- Création aménagement, entretien de la voirie
Développement touristique	- Tourisme
Infrastructures	- Pistes cyclables
Autres	- NTIC (internet, câble...) - Réalisation d'aire d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage

1.3.3 Autres groupements

La commune de Vaucourtois adhère également aux syndicats suivants :

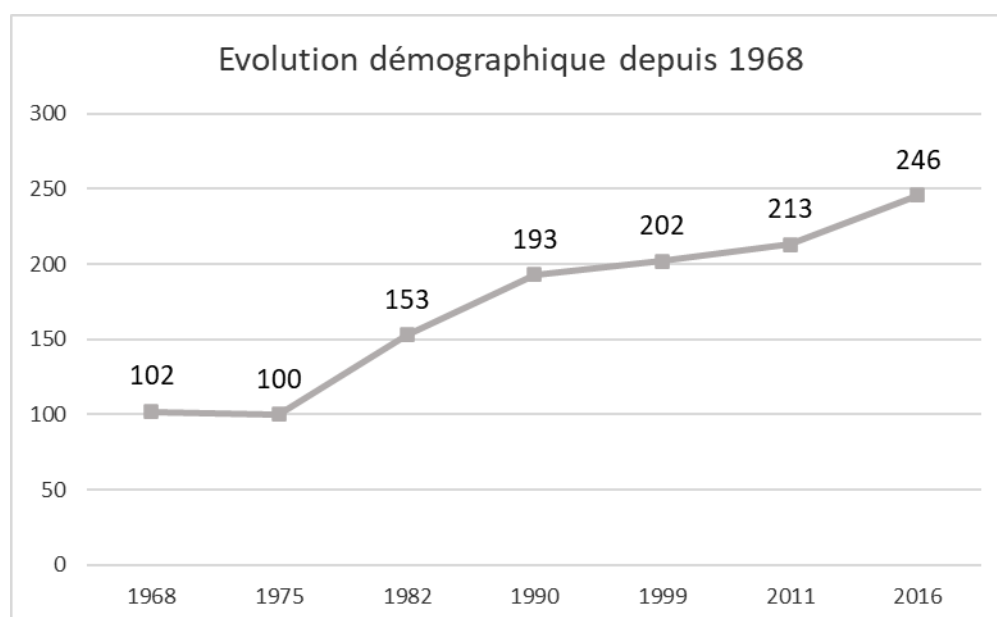
- Syndicat intercommunal à vocation unique électrification de la vallée du Grand Morin
SIDER
- Syndicat intercommunal à vocation unique Ramassage scolaire du canton de Crécy la Chapelle
- Syndicat intercommunal à vocation unique du CES de Crécy-La-Chapelle
- Syndicat intercommunal à vocation unique regroupement pédagogique de Coulommès -Sancy les Meaux – Vaucourtois
- Syndicat mixte à vocation multiple (SMIVOM) de Boutigny
- Syndicat mixte fermé adduction d'eau potable de Crécy la Chapelle et de ses environs
- Syndicat mixte fermé études et travaux pour l'aménagement et l'entretien du bassin du Grand Morin
- Syndicat mixte fermé Agence de gestion et de développement informatique AGEDI

II. LES COMPOSANTES DE LA COMMUNE

Les chiffres suivants, qui font état de la population et des différents indicateurs socio-économiques de VAUCOURTOIS, proviennent des différents recensements de l'INSEE publiés en février 2020.

2.1 La démographie

Population municipale	Population comptée à part	Population totale
246	6	252



Année	Population	Croissance totale	Croissance annuelle
1999	202	21,78 %	+1,17 %
2016	246		

Depuis 1968, le nombre de Vaucourtoisiens n'a cessé d'augmenter ; il a plus que doublé en 48 ans, passant de 102 en 1968 à 246 en 2016, soit une progression de 141 %.

Les variations enregistrées entre 1982 et 2016.

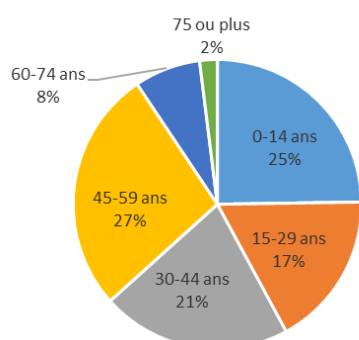
- **Solde naturel** : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur une période donnée.
- **Solde migratoire** : différence entre le nombre de personnes arrivant sur la commune et le nombre de personnes partant de la commune sur une période déterminée.

	Évolution 1982-1990	Évolution 1990-1999	Évolution 1999-2006	Evolution 2006-2011	Evolution 2011-2016
Taux de variation annuel	+2,9 %	+0,5 %	+0,5 %	+0,4 %	+2,9 %
Taux de variation dû au mouvement naturel	+0,5	+1,1	+0,8	+0,7	+0,5
Taux de variation dû au solde migratoire	+2,4	-0,6	-0,3	-0,3	+2,4

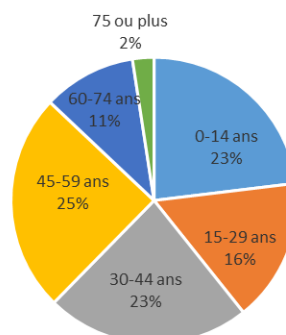
L'évolution des habitants de Vaucourtois résulte principalement du solde migratoire, du fait de l'arrivée en nombre, de nouveaux habitants à Vaucourtois. Le solde naturel est également positif sur la période, participant à la progression démographique mais les principaux mouvements sont liés à l'arrivée de nouveaux habitants, avec une progression annuelle de près de 3 points entre 2011 et 2016.

Répartition de la population par tranches d'âge :

Répartition de la population de 1999 par âge



Répartition de la population de 2016 par âge



Depuis 1999, la répartition de la population de Vaucourtois par tranches d'âge a peu évolué. La tendance est à un léger vieillissement – la catégorie d'âge la plus représentée, avec près d'un quart de la population, étant celle des 45-59 ans, suivie de très près par les 0-14ans et par les 30-44 ans.

La part des plus de 60 ans augmente en passant de 8 à 11 % de la population municipale.

Évolution de la taille des ménages

La taille moyenne des ménages de la commune de Vaucourtois est relativement stable depuis 1999. Elle s'élève à 2,86 personnes par foyer en 2016.

2.2 L'habitat

2.2.1. Répartition du parc de logements

Le parc de logements, regroupant les résidences principales, les résidences secondaires et les logements vacants de la commune de Vaucourtois a évolué de la manière suivante :

	1999	2016
Ensemble des logements	77	101
Résidences principales	72	90
Résidences secondaires et logements occasionnels	2	7
Logements vacants	0	4
Maisons	73	95
Appartements	0	6

Entre 1999 et 2016, le parc total de logements sur Vaucourtois a augmenté de 24 logements. On dénombre 18 résidences principales supplémentaires, 5 résidences secondaires et 4 logements vacants en plus. Le taux de vacance est par ailleurs très faible sur la commune avec seulement 3,9 % de logements vacants.

Le parc de logements est composé à plus de 94 % de maisons individuelles. Entre 1999 et 2016, 6 appartements ont été créés sur la commune alors qu'il n'y en avait pas auparavant, démontrant ainsi une nouvelle dynamique en termes de mixité de logements sur la commune.

2.2.2. Statut d'occupation des résidences principales en 2016

Ensemble des résidences principales	90	100 %
...part des propriétaires	79	87,6 %
...part des locataires	10	11,3 %
Dont logement HLM	0	0 %
....logé gratuitement	1	1 %

Le parc de logements est en très grande majorité composé de résidences principales (89 %). Celles-ci se présentent sous la forme de maisons individuelles et sont occupées à 87.6 % par des propriétaires.

La part de locataires s'élève à seulement 11.3 %. A noter que la commune n'abrite aucun logement locatif aidé.

2.2.3. Programme Local de l'Habitat

La commune de Vaucourtois adhère à la Communauté de communes du Pays Créçois qui ne dispose pas d'un Programme Local de l'Habitat.

En l'absence de PLH, le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), adopté le 20 décembre 2017 par le Préfet de Région Ile de France fixe des objectifs par EPCI en matière de logements. Sur la Communauté de communes du Pays Créçois cet objectif s'élevait à 185 logements /an dont 12 logements locatifs sociaux.

En raison de l'intégration de 12 communes de la Communauté de communes du Pays Créçois dans la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie, les objectifs de production de logements ont été réévalués ; la CACPB devra combler 59 places en hébergement et pensions de famille ainsi que 134 hébergements plus résidences sociales ainsi que des offres en intermédiation. Dans ce sens la CACPB a engagé un PLH par délibération du 24 mai 2018.

Dès que celui-ci sera rendu exécutoire le PLU de Vaucourtois devra être mis en compatibilité avec ce PLH.

Comptant moins de 3500 habitants, la commune de Vaucourtois n'est pas concernée par les obligations induites par la loi SRU imposant une production de logements locatifs sociaux. Néanmoins, le SRHH préconise pour les communes hors champ d'application de la loi SRU de disposer à terme d'un parc de logements constitué à hauteur de 10 % de logements locatifs sociaux

2.2.4. Les besoins en logements

Trois types de besoins sont à considérer pour évaluer les besoins et les perspectives d'évolution communale sur les prochaines années :

- le point mort qui traduit les besoins inhérents à une production de logements qui permet de maintenir le niveau démographique : il découle de la structure du parc de logements existants, de leur mutation et des phénomènes sociaux liés aux changements de structure familiale.
- les besoins liés aux objectifs de croissance démographique.
- la diversité de l'habitat ou les besoins répondant à une demande qualitative tenant à la diversité des produits tant dans leur typologie (collectif, individuel) que dans leur financement (social, locatif ou individuel).

Le calcul du point mort prend en compte quatre phénomènes liés aux évolutions sociales des ménages et aux évolutions physiques du parc de logement :

- le desserrement qui se manifeste à travers la baisse de la taille moyenne des ménages. Elle s'explique par les nouveaux comportements sociaux (progression des divorces et séparations, familles monoparentales, etc.), le vieillissement général de la population, la décohabitation des jeunes. Il implique donc une augmentation des logements nécessaires pour loger une population égale.
- le renouvellement du parc de logements avec la démolition ou la reconstruction de logements vétustes ou inadaptés. Une partie de la construction neuve pourvoit donc au remplacement de ces habitations.
- les logements vacants : L'augmentation du nombre de logements vacants est souvent liée au vieillissement et au manque de confort des logements anciens qui poussent leurs occupants à rechercher un logement plus adapté aux normes actuelles de vie. L'abandon de ces logements entraîne donc un besoin de construction neuve pour reloger ces habitants.
- la demande en résidences secondaires et logements occasionnels. Ces logements engendrent moins de besoins sur les équipements présents sur la commune du fait de l'occupation occasionnelle de leurs habitants. Néanmoins l'évolution de ces résidences doit être prise en compte du fait de la transformation de ces résidences secondaires en résidences principales et inversement.

Sur la base d'un phénomène de desserrement à 2,67 habitants par logement, environ 2 logements sont nécessaires pour stabiliser la population à 246 habitants à l'horizon 2030.

2.3 Analyse socio-économique

2.3.1 Population active et emploi

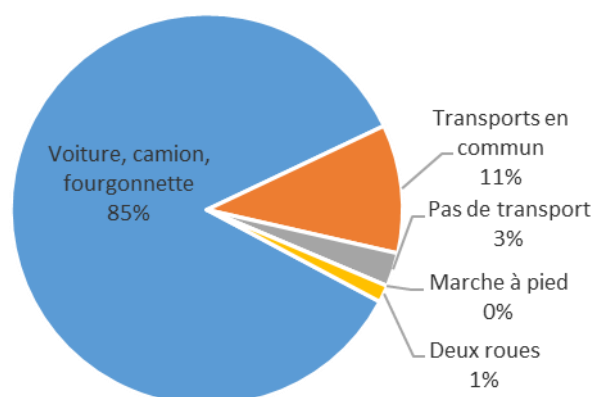
I	1999	2016
Ensemble des 15-64 ans	139	166
Population active	103	134
<i>ayant un emploi</i>	99	129
<i>au chômage</i>	4	5
Inactifs	36	32

En 2016, la population active représente 81 % des 15-64 ans et, parmi celle-ci, 78 % ont un emploi, soit près de 130 personnes. Ces emplois sont principalement des emplois salariés (106, soit 81,6 % des emplois), dont plus de 11 % sont des contrats précaires (CDD, intérim, stages...).

Avec un taux de 3,4 % en 2016, le taux de chômage est en deçà de la moyenne départementale (11,6 %). Ce taux de chômage affecte légèrement plus les hommes que les femmes, en particulier dans la tranche des 15-24 ans.

Le nombre d'emplois sur la commune s'élève à 14 en 2016, il n'est pas très élevé mais en légère augmentation par rapport à 2011 (12 emplois). L'indicateur de concentration d'emploi² est de 10,9 traduisant un faible nombre d'emploi par rapport aux actifs présents sur la commune. Sur les 14 emplois existants à Vaucourtois, 9 sont occupés par des habitants de la commune. La grande majorité des actifs, soit 92.3 %, exerce à l'extérieur de la commune.

Moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2016



La voiture est le moyen de transport le plus utilisé dans les déplacements domicile-travail, largement devant les transports en commun, utilisés par 11 % des actifs.

Établissements actifs sur la commune :

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés et plus
Ensemble	15	100	10	5	0	0	0
Agriculture	1	6.7	0	1	0	0	0

² L'indicateur de concentration d'emplois est égal au nombre d'emplois sur la commune, pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur la commune.

Industrie	2	13.3	2	0	0	0	0
Construction	3	20	3	0	0	0	0
Commerce, transports, services divers	6	40	4	2	0	0	0
Administration, enseignement, santé, action sociale	3	20	1	2	0	0	0

Sur le territoire communal de Vaucourtois, les activités économiques sont réparties au sein des différentes zones bâties ainsi qu'à l'extérieur du tissu urbain.

15 établissements sont enregistrés dans la commune, dont 6 liés aux commerces, transports et services.

Parmi ces établissements :

- 10 n'ont aucun salarié
- 5 emploient entre 1 à 9 salariés

2.3.2 Les activités agricoles

Le territoire communal de Vaucourtois est implanté sur l'unité topographique plateau de la Brie des Etangs. Ce relief est traditionnellement caractérisé par des grands espaces ouverts dominés par les cultures céréalières.

► Les données quantitatives

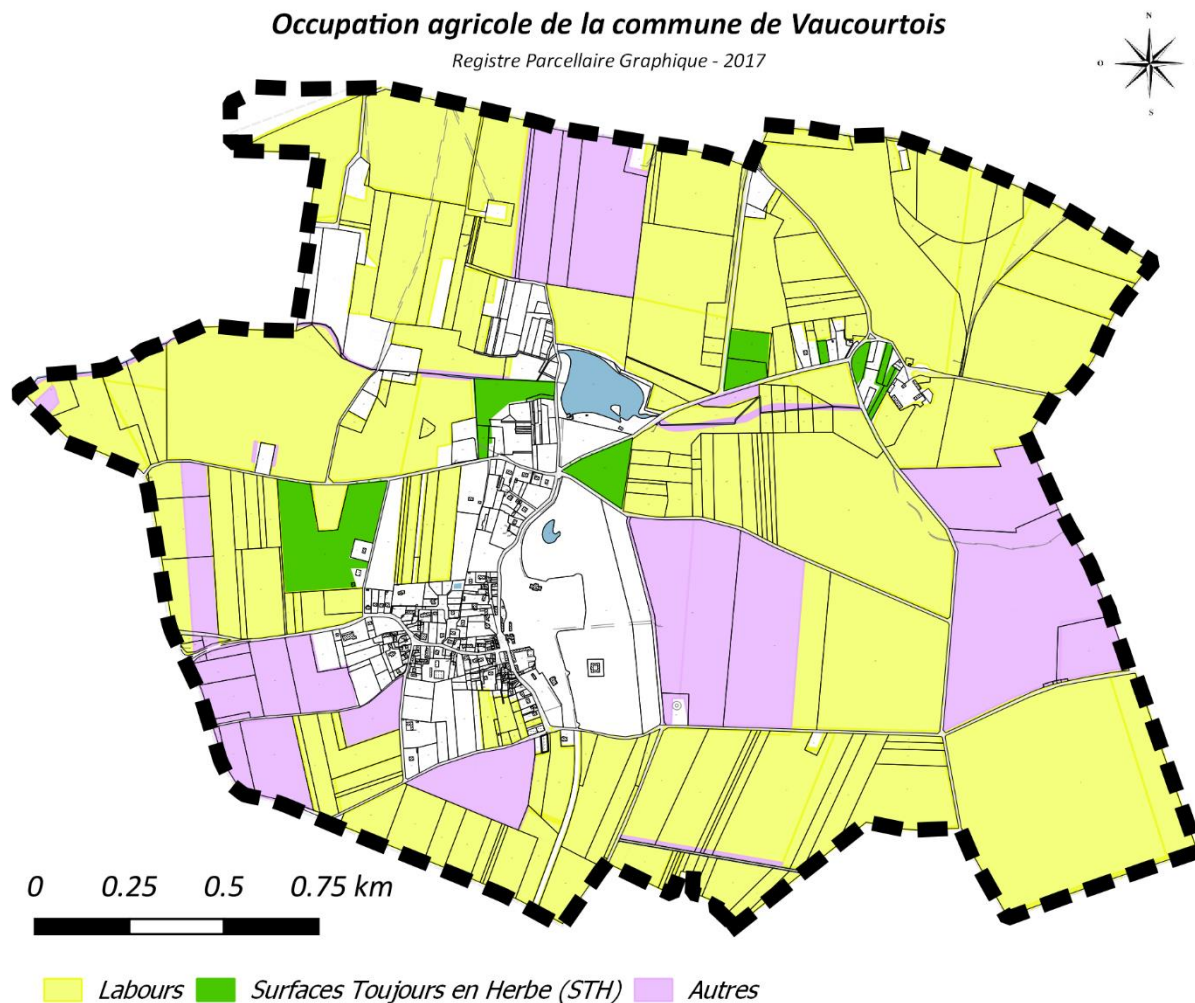
Le recensement agricole de 2010 indique la présence de 2 exploitations sur le territoire communal. Aucune ne pratique une activité d'élevage.

Le Registre parcellaire graphique de 2017 (RGP) révèle la présence de 376,37 ha de terres agricoles réparties comme suit :

- Labours (Blé, Maïs, Colza, Oléagineux...) : 285,19 ha
- Surfaces toujours en herbe (Prairies...) : 11,46 ha
- Autres : 79,72 ha

Occupation agricole de la commune de Vaucourtois

Registre Parcellaire Graphique - 2017



► **Appellations d'origine**

La commune de Vaucourtois est incluse dans deux aires géographiques d'appellations protégées :

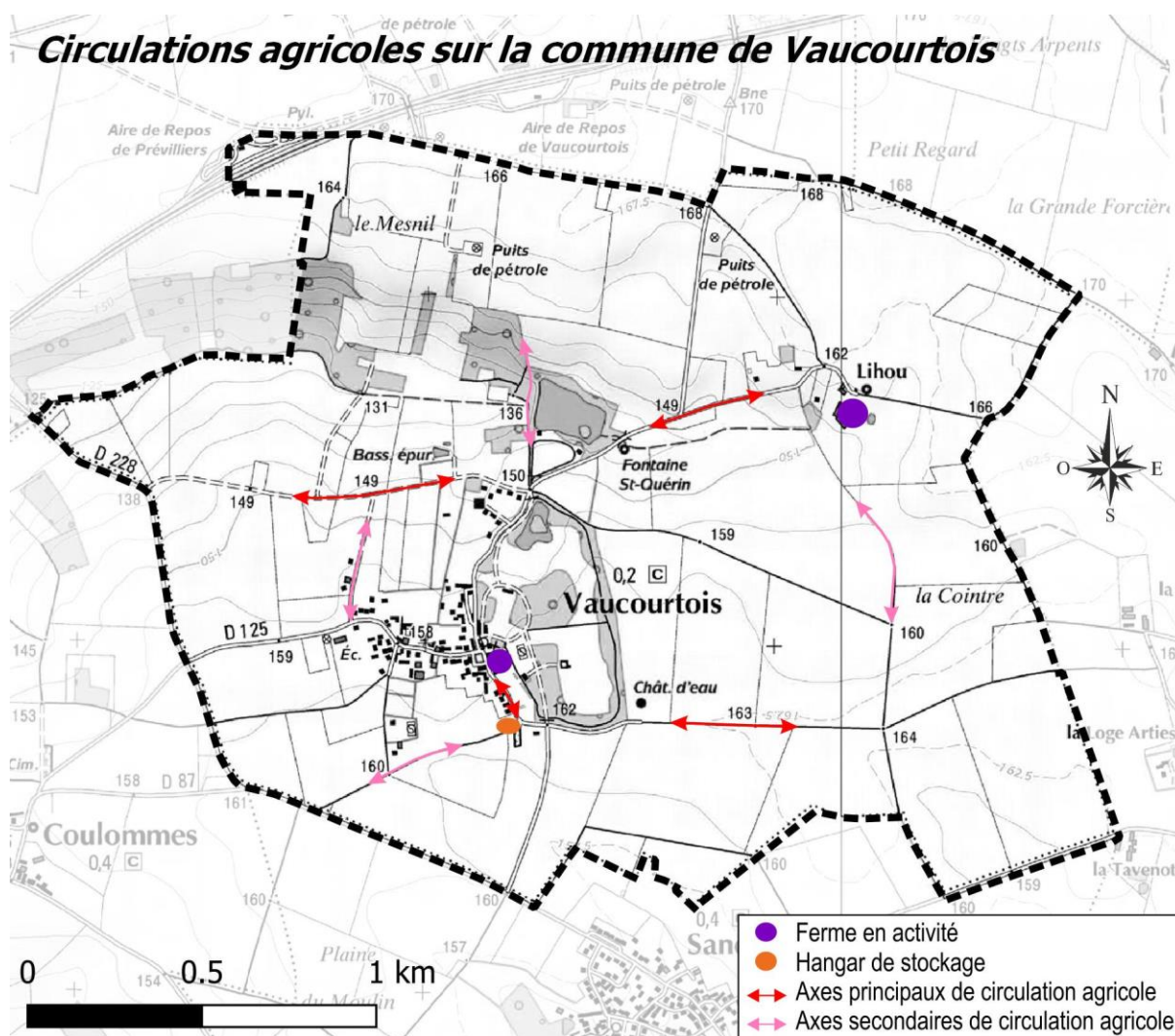
- Le Brie de Melun
- Le Brie de Meaux

► **Impact du milieu urbain :**

L'habitat de Vaucourtois est peu dispersé. Les constructions se sont implantées le long des routes et des voies de desserte interne.

La zone urbaine de Vaucourtois étant entourée par les terres agricoles ou les boisements, le moindre développement urbain affectera forcément un de ces milieux.

Le schéma ci-après illustre les voies empruntées par les engins agricoles dans le bourg de Vaucourtois.



2.3.3 Les activités artisanales et commerciales

La commune de Vaucourtois n'accueille pas de commerces, à l'exception d'un fromager qui fait les marchés.

Les principales activités économiques sont les suivantes :

- Maçon
- Couvreur
- Transporteur
- Peintre carrossier

2.3.4 Les équipements et services à la population

► Les équipements culturels et sportifs

La commune n'est pas pourvue d'une salle des fêtes mais serait envisagé par les élus.

La commune abrite un terrain de football et compte une table de ping-pong.

► **Les équipements scolaires**

La commune dispose d'une école maternelle (3 classes). 65 élèves sont présents à Vaucourtois. En tout le regroupement scolaire compte 140 enfants répartis entre Vaucourtois, Coulommes et Sancy les Meaux.

Le périscolaire et la cantine se situent à Sancy, la micro-crèche à Coulommes. La halte-garderie, le CLSH et le RAM sont à l'échelle intercommunale (CLSH de Crécy ou Quincy avec convention).

L'enseignement secondaire se poursuit au collège "Mon Plaisir" de Crécy-la-Chapelle puis au lycée de Meaux.

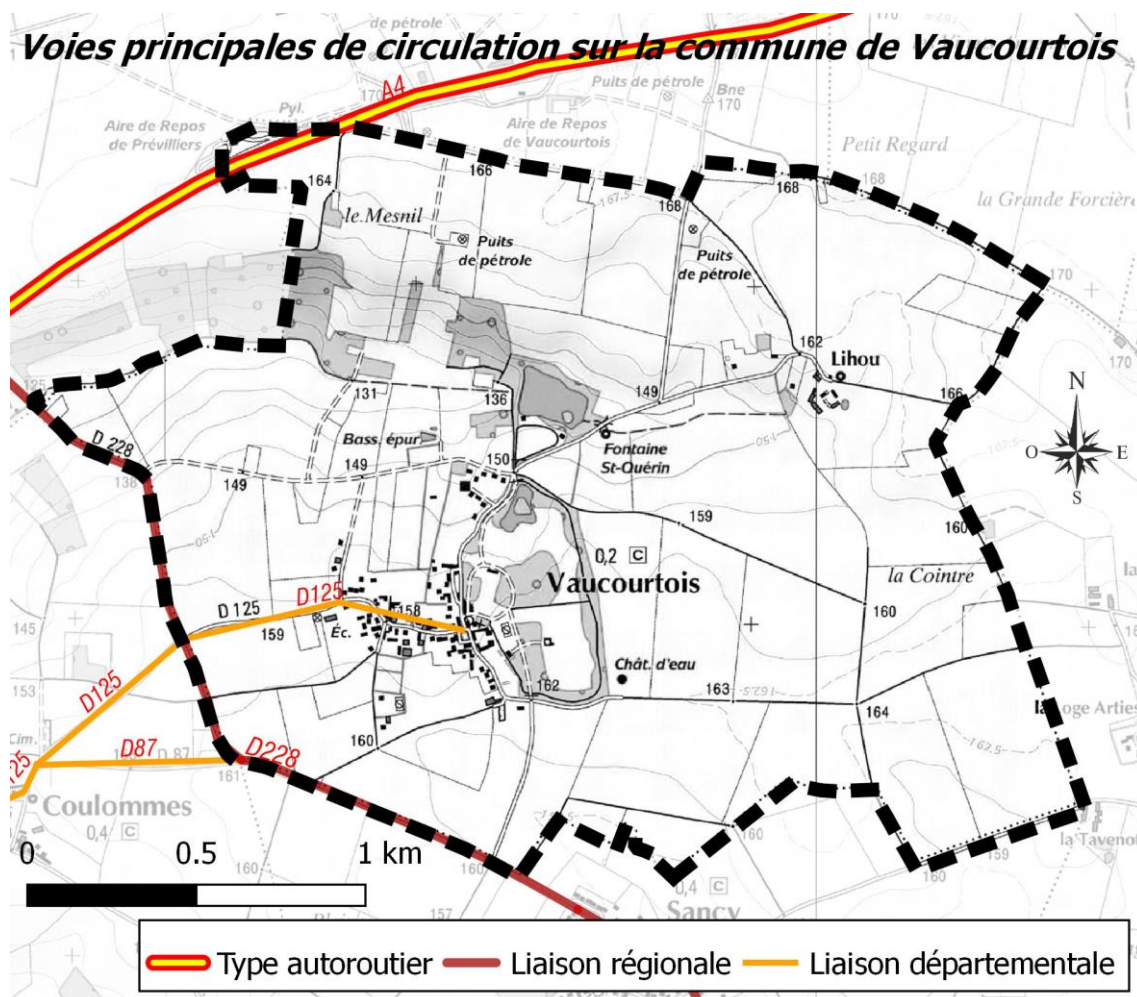
► **Les équipements sanitaires et sociaux**

Il est à noter l'absence de professions médicales (médecins, infirmières, kinésithérapeutes...).

2.4 Les transports et déplacements

2.4.1 Transports routiers

Le territoire de Vaucourtois est traversé par l'Autoroute A4 au Nord-Ouest du territoire qui relie Paris à Strasbourg. La Départementale RD 228 délimite le territoire au Sud-Ouest. De cette dernière, part la RD 125 qui permet de rejoindre le bourg central de Vaucourtois.



2.4.2 Transports en communs

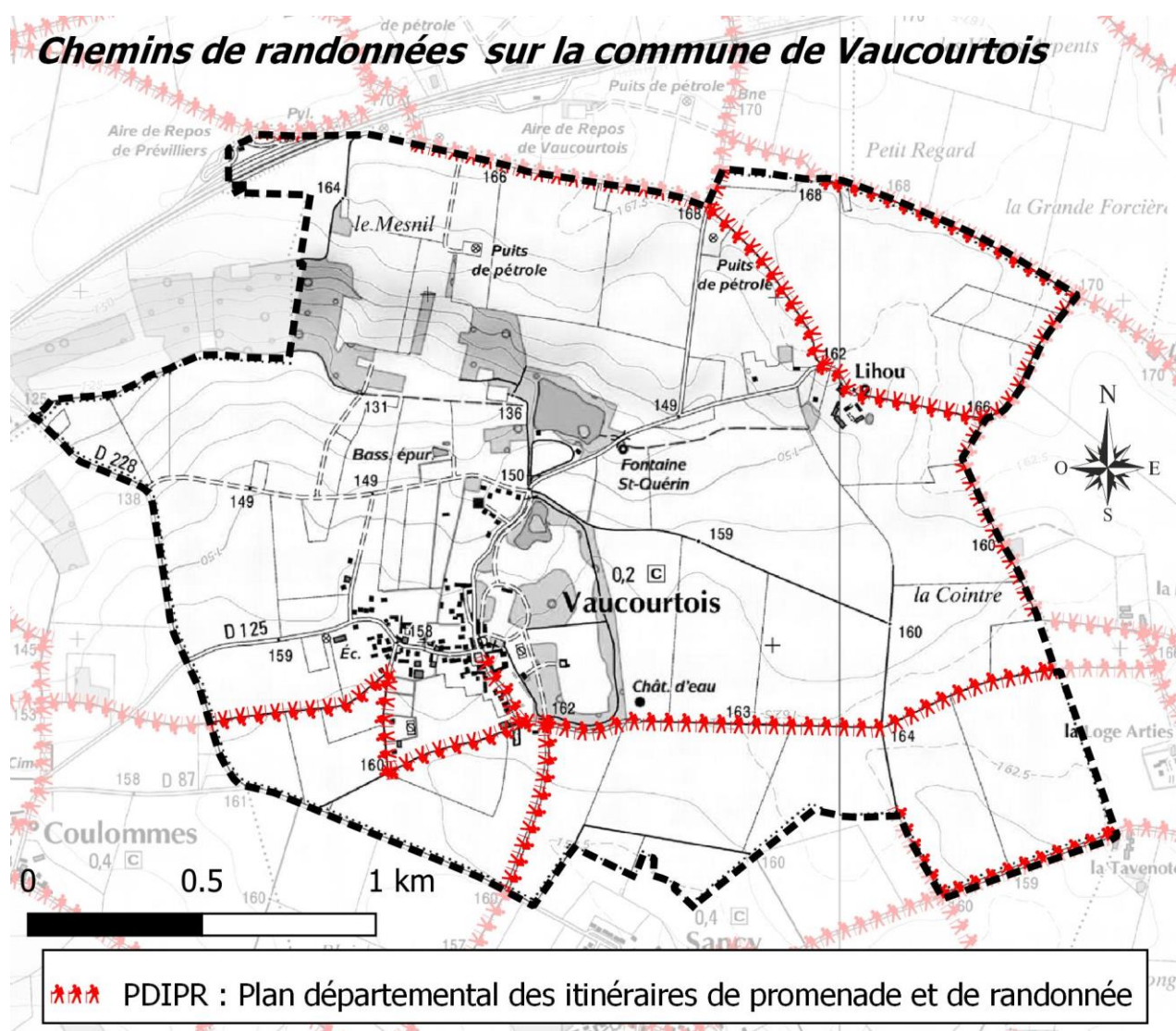
La commune ne dispose pas d'une desserte ferroviaire sur son territoire, toutefois, les habitants de Vaucourtois bénéficient de la proximité de la gare de Crécy-la-Chapelle.

La commune est desservie par 3 lignes de transport : Lignes 3, 70 et 71 vers Coulommiers, Meaux, Crécy la Chapelle et Val d'Europe.

Il existe aussi le Proxi'bus (transport à la demande) qui offre des services notamment en nocturne le vendredi et le samedi soir.

2.4.3 Les modes de déplacements doux

La commune est traversée par l'itinéraire de la Communauté de Communes du Pays Créçois. Elle possède également un chemin de « contour ». Selon la municipalité, il est souvent enherbé, et pourrait être légèrement aménagé pour le rendre plus agréable : bancs, tables de pique-nique, ...



Quelques chemins sont inscrits au PDIPR et permettent de nombreuses randonnées sur le territoire et en lien vers les communes voisines.

2.4.4 Les capacités de stationnements

Stationnement sur la commune :

Rue Courtier : 13 places avec marquage au sol

Rue Bertrand : 7 places – grand trottoir le long du mur du château

Esplanade du cimetière – 10 places + 1 handicapée

Chemin des Petits Epontaux : 4 places aménagées

Aucun stationnement vélo n'est installé sur la commune.

Pas de borne électrique de rechargement.

2.5. Les réseaux

2.5.1 Alimentation en Eau Potable

L'alimentation en eau potable est gérée par le Syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable de Crécy-la-Chapelle (SMAAEP). La société VEOLIA en assure la gestion par le biais d'un contrat d'affermage.

L'eau distribuée provient principalement des ressources suivantes :

- Un puits à Sammeron d'un débit maximum de 2900 m³/jour et un débit exploité de 140 m³/h avec 3 pompes,
- Un puits à Sammeron d'un débit maximum de 5700 m³/jour et un débit exploité de 290 m³/h avec 3 pompes,
- Un puits à St Martin sur le territoire de Voulangis d'un débit maximum de 320 m³/jour avec une pompe,
- Soit une capacité de 8 920 m³/jour

Le volume total prélevé en 2018 s'élève à 1 383 299 m³. Le rendement du réseau est de 86,7 % ce qui représente une amélioration par rapport aux années précédentes (72,4 % en 2015).

En 2018, le syndicat comptait 5 774 abonnés pour 13 436 habitants desservis. 1 180 698 m³ ont été vendus en 2018 (dont 533 705 m³ aux communes de Dammartin-sur-Tigeaux, Boutigny et au SNE).

Le réseau AEP du Syndicat se compose de 8 réservoirs (d'une capacité de stockage totale de 4 820 m³) et de 251 km de canalisations.

L'eau distribuée en 2018 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

2.5.2 La défense incendie

La défense incendie doit répondre aux dispositions de la Circulaire interministérielle n° 465 du

10 décembre 1951. Ce texte compile quelques directives d'ensemble sur les débits à prévoir pour l'alimentation du matériel d'incendie et sur les mesures à prendre pour constituer des réserves d'eau suffisantes. Les deux principes de base de cette circulaire sont :

- le débit nominal d'un engin de lutte contre l'incendie est de 60 m³/h ;
- la durée approximative d'extinction d'un sinistre moyen peut être évaluée à deux heures.

Il en résulte que les services incendie doivent pouvoir disposer sur place et en tout temps de 120 m³. Ces besoins en eau pour la lutte contre l'incendie peuvent être satisfaits indifféremment à partir du réseau de distribution ou par de points d'eau naturels ou artificiels. Toutefois, l'utilisation du réseau d'eau potable par l'intermédiaire de prises d'incendie (poteaux ou bouches) doit satisfaire aux conditions suivantes :

- réserve d'eau disponible : 120 m³ ;
- débit disponible : 60 m³/h (71L/s) à une pression de 1 bar (0,1 MPa)
- distance entre chaque poteau inférieure à 200m

L'ensemble du bourg est couvert par la défense incendie à l'exception d'une habitation isolée. La défense incendie de la Ferme de Lihou devra être prévue dans le projet de réhabilitation.



2.5.3. Assainissement

► L'assainissement collectif

La commune de Vaucourtois est dotée d'un réseau d'assainissement collectif depuis le début des années 80 (mise en service de la station en janvier 1981). En 2019, la station a fait l'objet de travaux de réhabilitation afin d'assurer le respect des normes en vigueur. La nouvelle station est conçue selon le procédé de filtres plantés de roseaux, sur la base d'une capacité de pollution de 250 EH (la station précédente était limitée à 200 EH) et d'un débit de référence journalier de 63,7 m³ :

- Eaux usées strictes de 35 m³/j ;
- Eaux claires parasites (eaux de nappe) de 10 m³/j ;
- Eaux claires Météoriques (eaux de pluies ou de ruissellement) de 18,8 m³/j.

Cette capacité permet le raccordement de 320 à 330 habitants effectifs, ce qui constitue un cadre de développement de la commune.

Le réseau est en 100 % séparatif sur la commune.

► Les eaux pluviales

La partie urbanisée de la commune de Vaucourtois est couverte à 71 % par un réseau collecteur des eaux pluviales soit un linéaire de 1 114 m. Le rejet se fait dans le ru du Mesnil

► L'assainissement non collectif

La commune, ou la structure intercommunale compétente, a l'obligation d'exercer le contrôle de l'assainissement non collectif (contrôle de conception, d'exécution, de bon fonctionnement, de bon entretien) et peut, si elle le souhaite conformément à l'Article L.2224-8 du CGCT prendre en charge l'entretien. Ce système est contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et porte sur le contrôle de conception (vérification du bon choix de filière) et le contrôle de réalisation (conformité des travaux avec la filière préconisée).

La compétence d'assainissement non collectif est portée par la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie.

Sur la commune, 6 habitations ne sont pas desservies par le réseau collectif et sont donc rattachées au SPANC. A ces habitations, viendront s'ajouter les futurs bâtiments prévus sur la ferme de Lihou (projet de réhabilitation en cours).

► **Le schéma directeur d'assainissement**

Le schéma directeur d'assainissement a été approuvé en 2011. Ce document est intégré dans les annexes sanitaires du Plan Local d'Urbanisme.

Dans ce document sont délimitées :

- **les zones d'assainissement collectif**, où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet, ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- **les zones en assainissement non collectif**, où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, et, si elle le désire, leur entretien.

2.5.4. Gestion des déchets

La Communauté d'Agglomération de Coulommiers Pays de Brie détient la compétence concernant le ramassage des ordures ménagères, les collectes sélectives en porte à porte, la collecte du verre en point d'apport volontaire et le ramassage des déchets verts.

Cette compétence « collecte et traitement des déchets » est déléguée au COVALTRI 77 (anciennement le SMICTOM de Coulommiers) pour les 54 communes de l'agglomération.

COVALTRI est un établissement public regroupant 84 communes qui adhèrent directement via leurs intercommunalités.

COVALTRI 77 a délégué au SMITOM Nord Seine et Marne la partie « traitement » des déchets. Ce syndicat dispose d'installations sur l'ensemble de son territoire pour traiter et valoriser les déchets collectés par ses communes et intercommunalités adhérentes :

- un centre de traitement pour l'ensemble des déchets collectés par ses adhérents,
- des déchetteries,
- des stations de transit.

Quelques chiffres en 2018 sur le territoire géré par COVALTRI :

- Les OM représentent 266,5 kg par habitant
- La collecte sélective représente 53 kg par habitant
- Les apports en déchèterie représentent 123 kg par habitant.

84 communes 120 733 habitants



2.5.5. Réseaux de communications numériques

Le tableau ci-dessous indique la disponibilité des technologies ADSL sur la commune de Vaucourtois. Ces données fournies par France Télécom ne sont pas à interpréter en termes d'éligibilité des lignes téléphoniques à ces technologies. Au sein d'une même commune, on trouve en effet souvent des inégalités d'accès au haut débit.

Technologies ADSL	Disponible
ADSL	✓
ReADSL	✓
ADSL2+	✓
VDSL2	✓

Les NRA, Noeud de Raccordement d'Abonnés, sont les centraux téléphoniques de l'opérateur historique France Télécom dans lesquels aboutissent les lignes téléphoniques des abonnés, quel que soit leur fournisseur d'accès ADSL. Les informations données par NRA sont beaucoup

plus précises. L'éligibilité ADSL dépend de l'équipement présent sur le NRA (ou central téléphonique) auquel elle est raccordée, en plus des caractéristiques de la ligne.

Les nouvelles technologies de l'information et de la communication, clé de développement pour le territoire qui les accueille, constituent un enjeu fort d'aménagement au même titre que les autres moyens de transport et de communication.

Vaucourtois est reliée à son propre nœud de raccordement d'abonnés (NRA).

NRA situés à Vaucourtois			
Code	Nom et Localisation	Lignes	Dégroupage
VAC77	Vaucourtois	1 600	Dégroupé par 2 opérateurs

Les communes de Boutigny, Coulommes, La Haute-Maison, Maisoncelles-en-Brie, Saint-Fiacre, Sancy-les-Meaux, Vaucourtois et Villemareuil sont raccordées au Nœud de Vaucourtois.

III - COMPATIBILITE ET ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS OU PROGRAMMES

3.1 Les prescriptions territoriales d'aménagement

3.1.1 Le Schéma Directeur de Région « Ile-de-France 2030 »

La commune de Vaucourtois est incluse dans le périmètre du Schéma Directeur de la Région d'Ile de France. Il s'agit d'un outil de planification et d'organisation de l'espace régional. Ce document a été approuvé par décret le 27 décembre 2013.

Il fixe les orientations suivantes :

❖ Relier et structurer

- Les infrastructures de transport

Les dispositions d'urbanisme ne doivent pas compromettre la réalisation des projets d'infrastructure de transport (y compris les aménagements fluviaux), ni celle des gares et installations y afférant. L'insertion des infrastructures doit veiller à maîtriser les impacts induits en termes de bruit, de pollution et de fragmentation des espaces.

Les aménagements de voiries du réseau principal et les nouveaux franchissements doivent intégrer la circulation des transports collectifs. Les itinéraires pour les modes actifs seront développés à l'occasion des opérations d'aménagement.

Ils doivent notamment relier, pour la mobilité quotidienne, les centres urbains et les points d'échanges multimodaux, les pôles de services et d'activités, les établissements scolaires.

- Les aéroports et les aérodromes

Les emprises aéroportuaires sont destinées à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement des aéroports.

NB : aucune emprise de ce type ne concerne le territoire de VAUCOURTOIS ou les territoires voisins.

- **L'armature logistique**

Les ports : *Aucune orientation de ce type ne figure au SDRIF pour la commune de VAUCOURTOIS*

Les infrastructures ferroviaires : *Aucune orientation ne concerne la commune de Vaucourtois*

- **Les sites multimodaux**

Aucune orientation de ce type ne figure au SDRIF pour la commune de VAUCOURTOIS.

- **Les réseaux et les équipements liés aux ressources**

Les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent être conservés à ces usages (ex. : équipements d'assainissement, de production et d'alimentation en eau potable, de stockage et de transformation de matériaux et de denrées alimentaires, de valorisation, de recyclage et/ou d'élimination des déchets...). Il faut prévoir, en fonction des besoins, les réserves foncières pour l'extension des installations ou l'implantation d'équipements complémentaires permettant d'en accroître les performances au profit d'un meilleur fonctionnement des unités.

Les emprises nécessaires au développement des équipements liés à la production locale d'énergies renouvelables et de récupération, ainsi qu'à leur distribution doivent être réservées.

❖ Polariser et équilibrer

- **Orientations communes**

La priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, et donc au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés.

Les documents d'urbanisme peuvent planifier de nouveaux espaces d'urbanisation qui doivent être maîtrisés, denses, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements. Les documents d'urbanisme doivent accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire. Il conviendra de :

- favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines, etc. ;
- favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines ;

- renforcer la mixité des fonctions et sa traduction dans l'aménagement de l'espace afin d'éviter une logique de zonage ;
- renforcer les centres de villes existants et leur armature (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics, etc.) ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles (des centres de villes aux centres de quartiers), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants.

La densification et l'extension urbaines doivent être coordonnées avec les possibilités d'alimentation par les réseaux (eau et énergie) et de gestion des déchets et des rejets, en limitant les impacts quantitatifs et qualitatifs. La surface et la continuité des espaces imperméabilisés doivent être limitées. Il est nécessaire de faire progresser la surface d'espaces publics non imperméabilisée. On visera une gestion des eaux pluviales intégrée à l'aménagement urbain (toiture végétale, récupération, noues, etc.). L'infiltration (des eaux non polluées) et la rétention de l'eau à la source doivent être privilégiées. On visera, dans les espaces urbanisés, à l'occasion du renouvellement urbain, et dans les espaces d'urbanisation nouvelle, un débit de fuite gravitaire limité à 2 l/s/ha pour une pluie décennale.

Le développement et le maillage des espaces ouverts doivent contribuer à structurer l'espace, à mettre en valeur l'environnement naturel et urbain, et à améliorer la qualité urbaine. Les belvédères devront être préservés sous forme d'espaces accessibles, aménagés, et leur vue protégée. L'urbanisation des coteaux non bâtis présentant un intérêt paysager ne sera possible que lorsque les autres secteurs de la commune ne permettent pas de répondre aux nécessités d'implantation de logements ou d'activités.

En matière de logement

Chaque territoire doit pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien, dans le respect des objectifs annuels de production de nouveaux logements qui sont assignés aux communes et à leurs groupements.

En matière d'activité et d'emploi

La densification de l'existant est à privilégier par rapport à des extensions nouvelles.

La localisation des espaces de construction de bureaux doit être guidée par la recherche d'une accessibilité optimale et en lien avec le principe de mixité fonctionnelle et sociale.

La localisation de nouvelles zones d'activités, doit privilégier les sites bénéficiant d'une

desserte multimodale. Les nouvelles zones d'activités doivent minimiser la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels ainsi que leur impact environnemental et paysager.

Les projets urbains doivent intégrer des locaux d'activités de proximité aptes à recevoir les entreprises artisanales et de services, PME-PMI, accessibles et n'induisant pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

En matière d'équipements et de services à la population (commerce, culture, éducation, santé, sport, tourisme, etc.)

La densification de l'existant est à privilégier par rapport à des extensions nouvelles. Les nouvelles implantations s'effectueront prioritairement sur des sites bien desservis en transports collectifs et en circulations douces. Les grands équipements, fortement générateurs de déplacements de personnes, doivent se localiser de manière préférentielle à proximité d'une gare du réseau de transport en commun.

Les emplacements destinés aux commerces de proximité, voués à satisfaire prioritairement les besoins quotidiens, doivent être créés, maintenus et développés dans les espaces résidentiels, mais aussi dans les zones d'emplois. Si une réponse ne peut être donnée sur place, les transports collectifs et modes doux pour accéder à cette offre doivent être développés.

Les nouvelles implantations commerciales diffuses, en particulier le long des axes routiers, doivent être évitées et la multiplication des zones commerciales enrayée.

- **Les espaces urbanisés**

Les espaces urbanisés à optimiser

Le territoire de Vaucourtois est concerné par des espaces urbanisés auxquels s'appliquent des orientations spécifiques.

- ➔ A l'horizon 2030, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Les quartiers à densifier à proximité des gares

La commune de Vaucourtois n'est pas concernée.

Les secteurs à fort potentiel de densification

La commune de Vaucourtois n'est pas concernée.

- **Les nouveaux espaces d'urbanisation**

Les documents d'urbanisme peuvent planifier des espaces d'extensions urbaines qui doivent être maîtrisées, denses, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements.

Pour éviter le mitage l'urbanisation doit se faire en continuité de l'espace urbanisé existant. Elle ne peut pas porter atteinte à une continuité écologique, un espace de respiration, une liaison agricole et forestière, une liaison verte, une lisière d'un espace boisé, ou un front urbain d'intérêt régional, représentés sur la carte de destination générale.

Les capacités d'urbanisation non cartographiées offertes au titre des secteurs de proximité des gares, des agglomérations des pôles de centralité à conforter et de l'extension modérée des bourgs, des villages et des hameaux peuvent être cumulées.

Les secteurs d'urbanisation préférentielle

La commune de Vaucourtois n'est pas concernée.

Les secteurs d'urbanisation conditionnelle

La commune de Vaucourtois n'est pas concernée.

Les secteurs de développement à proximité des gares

La commune de Vaucourtois n'est pas concernée.

Les agglomérations des pôles de centralité à conforter

La commune de Vaucourtois n'est pas concernée.

L'extension modérée des bourgs, des villages et des hameaux

La commune de Vaucourtois n'est pas concernée.

NB : « Les capacités d'urbanisation non cartographiées offertes au titre des secteurs de développement à proximité des gares, des agglomérations des pôles de centralité à conforter et de l'extension modérée des bourgs, des villages et des hameaux peuvent être cumulées. Elles peuvent s'ajouter aux capacités cartographiées offertes par les pastilles des secteurs d'urbanisation préférentielle. ».

❖ Préserver et valoriser

- Les fronts urbains

Leur traitement doit permettre une transition entre l'espace urbain ou à urbaniser et les espaces ouverts et la valorisation réciproque de ces espaces. Aucun des fronts urbains d'intérêt régional identifiés par le SDRIF ne concerne la commune de Vaucourtois.

- Les espaces agricoles

Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver. Les aménagements et les constructions autorisés doivent y être économes en espace et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère. Leur localisation doit prendre en compte les risques de nuisances pour le voisinage, ainsi que les données géomorphologiques et hydrographiques du terrain. Ils ne doivent pas favoriser le mitage des espaces agricoles et n'ont donc pas vocation à favoriser une urbanisation future dans leur continuité.

Il importe également de maintenir les continuités entre les espaces et d'assurer les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements des filières.

Les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole doivent être identifiés et préservés.

- Les espaces boisés et les espaces naturels

Sans préjudice des dispositions du code de l'environnement, les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés. Les bois et forêts doivent être préservés.

Lorsque les dispositions législatives et réglementaires applicables à ces espaces permettent de l'envisager, l'exploitation des carrières, sous réserve de ne pas engager des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle ou boisée des sols concernés peut être autorisée.

D'autres projets peuvent être rendus possibles à titre exceptionnel, en l'absence de tout autre lieu d'implantation, notamment dans les espaces urbanisés, sous réserve des compensations prévues pour les espaces boisés. Les aménagements et constructions doivent être économes en espace et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère, notamment par le maintien ou la restauration des continuités écologiques.

Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les

missions écologiques et paysagères, et notamment :

- l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
- l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;
- l'extension du patrimoine forestier ouvert au public,

- **Les espaces verts et les espaces de loisirs**

Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces. Les espaces verts et les espaces de loisirs non cartographiés doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement du secteur dans lequel ils se situent et ne peuvent changer de vocation que sous réserve de compensation. Il reviendra en conséquence aux collectivités territoriales de s'assurer que leurs documents d'urbanisme permettent notamment :

- de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants ;
- de créer les espaces verts d'intérêt régional ;
- d'aménager les bases de plein air et de loisirs ;
- de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, tels que les châteaux et domaines à forts enjeux touristiques, les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts, les terrains de sports de plein air, dans le respect du caractère patrimonial et naturel de l'espace concerné et des règles de protection édictées par les dispositions législatives et réglementaires applicables et compatibles avec le SDRIF.

L'accessibilité des espaces verts publics et des espaces de loisirs (maillage, lien avec les autres espaces publics, etc.) doit être améliorée.

- **Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes**

Les continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement (secteurs d'urbanisation préférentielle ou conditionnelle, projets d'infrastructures, etc.). En milieu urbain, s'il n'est pas toujours possible de maintenir une emprise large pour ces continuités, leur caractère multifonctionnel est essentiel à préserver, voire à améliorer (trame verte d'agglomération, corridor fluvial, rivière urbaine, etc.). Leur rétablissement doit être favorisé à l'occasion d'opérations d'aménagement et de

renouvellement urbain.

Ces continuités peuvent être le support de plusieurs fonctions : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes. Il faudra alors veiller à la compatibilité de ces fonctions.

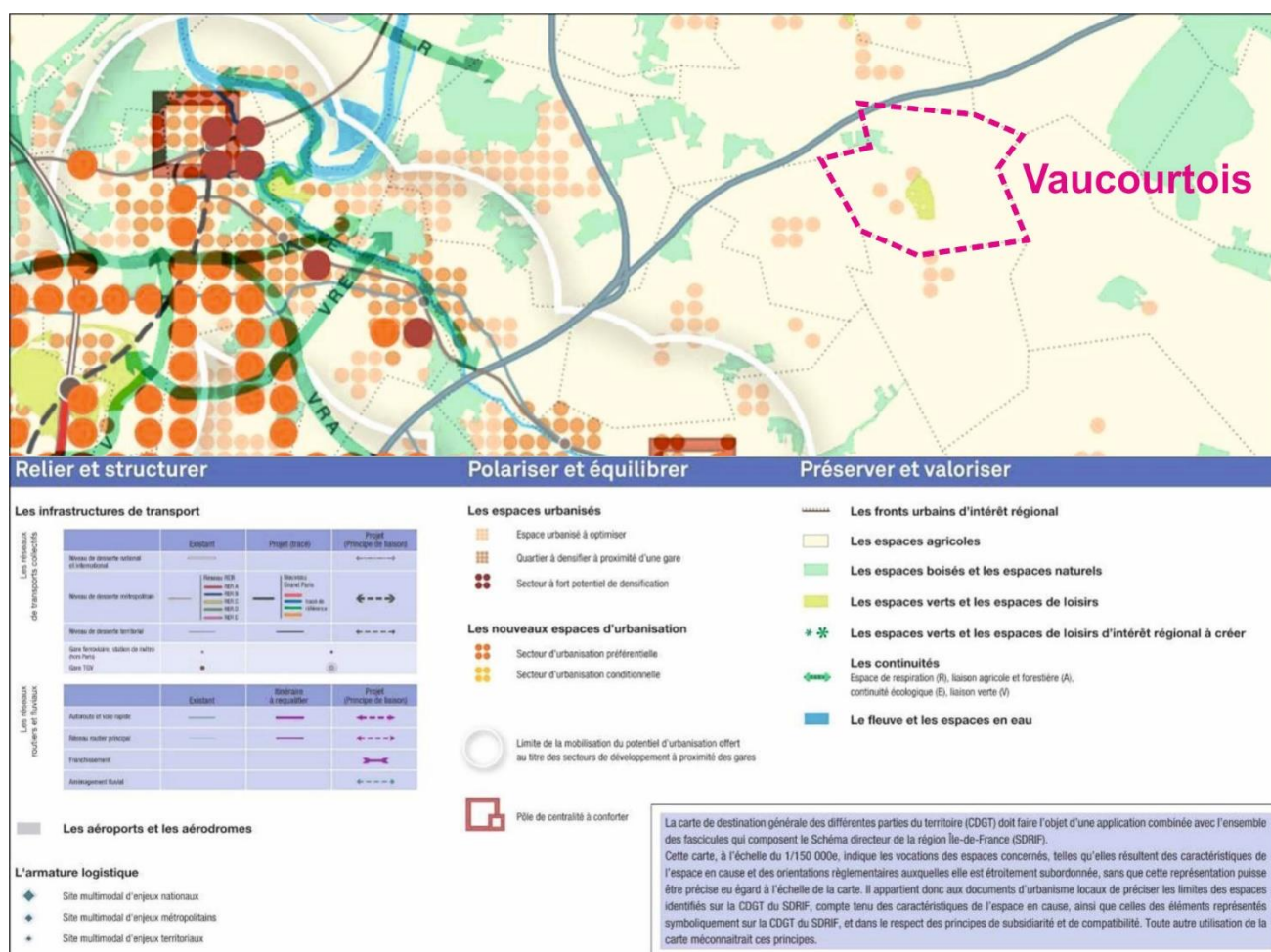
L'emplacement, le tracé et l'ampleur des continuités doivent être précisés et adaptés localement à leurs fonctions, y compris en cas de superposition avec des secteurs urbanisés ou d'urbanisation, et ceci en cohérence avec les territoires voisins.

- **Le fleuve et les espaces en eau**

Il est impératif de prendre en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation la préservation des ressources et des milieux en eau à long terme.

L'urbanisation doit d'une part respecter l'écoulement naturel des cours d'eau, en particulier dans les fonds de vallée, et d'autre part permettre la réouverture des rivières urbaines et les soustraire aux réseaux d'assainissement, en réservant une marge de recul suffisante à leur renaturation. Lorsque des continuités aquatiques ou humides ont été interrompues, leur restauration doit être recherchée, par exemple en reconnectant les annexes hydrauliques des cours d'eau (bras morts, noues) et par l'aménagement d'espaces ouverts et la végétalisation au bord de l'eau.

Les éléments naturels (zones humides, zones naturelles d'expansion des crues, berges naturelles, dépendances et délaissés de rivière et réseaux aquatiques et humides de têtes de bassin) participant au fonctionnement des milieux aquatiques et humides et aux continuités écologiques et paysagères liées à l'eau ne doivent pas être dégradés par les aménagements et les constructions. Les berges non imperméabilisées des cours d'eau doivent être préservées et leur rétablissement favorisé à l'occasion des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain. Si la construction ou l'imperméabilisation des berges ne peut être évitée, pour assurer des fonctions en lien avec la voie d'eau notamment (port, zone de logistique multimodale, base nautique, etc.), la continuité de trame bleue et de trame verte et l'accessibilité du public aux cours d'eau doivent être respectées.



Extrait de la carte de destination générale des différentes parties du territoire

SDRIF Ile-de-France 2030

3.1.2 Le SCoT du Pays Créçois

Le SCoT du Pays Créçois a été approuvé en décembre 2019. Toutefois, suite à l'éclatement de la Communauté de communes du Pays Créçois et au rattachement de la commune de Vaucourtois à la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie, le SCoT du Pays Créçois a été annulé par délibération du conseil communautaire en date du 22 février 2020.

3.1.3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

La commune de Vaucourtois est couverte par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands.

Institué par la loi sur l'eau de 1992 et renforcé par la directive cadre sur l'eau, le SDAGE est un instrument de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et les

objectifs environnementaux pour chaque masse d'eau (plans d'eau, tronçons de cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines). Il détermine aussi les aménagements et les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer la protection et l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques ainsi que les sous-bassins hydrographiques pour lesquels un SAGE devra être réalisé.

Le SDAGE 2016-2021 ayant fait l'objet d'une annulation par le tribunal administratif en date du 19 décembre 2018, ce sont les orientations du **SDAGE 2010-2015 qui s'appliquent à nouveau.**

Les principaux objectifs inscrits dans ce document sont les suivants :

- La reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides (objectif de bon état écologique en 2015 pour environ 2/3 des masses d'eau de surface) ;
- Le bon état écologique pour plus d'1/3 des masses d'eau souterraines ;
- La réduction des rejets, émissions et pertes de substances dangereuses ;
- Le renforcement des actions de protections et de reconquête des captages d'alimentation en eau potables les plus touchés ;
- L'achèvement de la mise en conformité des stations d'épuration urbaines ;
- Le développement des pratiques culturales agricoles respectueuses des milieux aquatiques ;
- La restauration de la continuité écologique des cours d'eau, dans le cadre de la mise en œuvre de la trame bleue ;
- Le développement des politiques de gestion locales autour des Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

3.1.4 Les Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le territoire communal de Vaucourtois est couvert par le SAGE des deux Morins.

Les SAGE ont pour objectif le recensement et l'analyse de toutes les données existantes en matière d'eau (réseau hydrographique, alimentation en eau potable, assainissement, milieux aquatiques...).

► Le SAGE des deux Morins

Il regroupe 175 communes réparties sur 3 régions (Champagne-Ardenne, Picardie et Ile-de-France) et 3 départements (Marne, Aisne et Seine-et-Marne), soit 1 840 km² dont 209 km de

cours d'eau. Les principaux cours d'eau traversant le territoire du SAGE sont le Grand Morin, le Petit Morin, l'Aubetin et l'Orgeval.

Le SAGE été approuvé par arrêté inter préfectoral le 21 octobre 2016.

Le Plan d'Aménagement et de Gestion durable (PAGD) du SAGE des deux Morin est élaboré autour de 7 enjeux :

- ➔ **ENJEU 1 : Gouvernance, cohérence et organisation du SAGE.**
- ➔ **ENJEU 2 : Améliorer la qualité de l'eau :** La préoccupation première en termes de qualité est l'importance de la contamination par les phytosanitaires sur l'ensemble du bassin versant des Deux Morin et dans les eaux souterraines.
- ➔ **Enjeu 3 : Restaurer la fonctionnalité des cours d'eau et milieux associés :** La dégradation des conditions hydromorphologiques (hauteurs d'eau, débits, substrats, berges) et donc des habitats nécessaires au développement des espèces aquatiques sont liées aux aménagements hydrauliques passés (rectification, recalibrage, curage). Les opérations en cours et à venir sont insuffisantes pour atteindre le bon état écologique demandé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE).
- ➔ **ENJEU 4 : Connaître et préserver les zones humides dont les marais de St Gond :** Les zones humides ont fortement régressé sur l'ensemble du bassin et celles qui subsistent, subissent des pressions fortes menaçant leur pérennité (assèchement, manque d'entretien, pression foncière...).
- ➔ **ENJEU 5 : Prévenir et gérer les risques naturels liés à l'eau :** Les risques liés aux inondations se situent principalement en aval du bassin (partie Seine-et-Marnaise), en lien avec l'urbanisation et les activités économiques plus importantes développées à proximité des rivières.
- ➔ **ENJEU 6 : Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau :** Jusqu'à présent, la satisfaction des besoins en eau sur le territoire, essentiellement liés à l'alimentation en eau potable (à 85 %) a rencontré peu de problèmes quantitatifs. Cependant les nappes connaissent un déficit de recharge (lié au déficit de pluviométrie hivernale) depuis plusieurs années et par conséquent une baisse de leur niveau piézométrique.
- ➔ **ENJEU 7 : Concilier les activités de loisirs liées à l'eau entre elles et avec la préservation du milieu naturel :** Les loisirs liés à l'eau les plus représentés sur le territoire du SAGE sont la pêche et le canoë-kayak. Si le développement des loisirs n'est pas une des missions du SAGE, il est important que celui-ci garantisse, pour les

activités qui sont directement liées aux cours d'eau, que celles-ci se déroulent en cohérence avec les enjeux cités précédemment.

Son règlement se compose de 7 articles :

- Article 1 : Encadrer la création de réseau de drainage.
- Article 2 : Préserver les continuités écologiques des cours d'eau.
- Article 3 : Encadrer la protection des frayères.
- Article 4 : Protéger les berges.
- Article 5 : Limiter la destruction ou la dégradation des zones humides.
- Article 6 : Protéger les zones naturelles d'expansion de crues.
- Article 7 : Interdiction de tout nouveau prélèvement d'eau dans les marais de St-Gond.

Il conviendra aussi de lutter contre les espèces envahissantes exotiques, de protéger les zones humides et de protéger les zones d'expansion de crues.

► Le PLU devra prendre en considération ces enjeux afin d'être compatible avec le document.

Pour information, un PAPI est en cours d'élaboration par le SMAGE des deux Morin.

3.1.5. Plan de Gestion du Risque d'Inondation

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) concrétise la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite directive inondation. Ce texte a été transposé en droit français par la loi dite Grenelle 2. La transposition de la directive inondation en droit français a été l'opportunité d'une rénovation de la politique de gestion du risque d'inondation. Elle s'accompagne désormais d'une stratégie nationale de gestion du risque d'inondation (SNGRI) déclinée à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique par un PGRI.

Le contenu du PGRI est précisé par l'Article L. 566-7 du code de l'environnement. Il s'agit d'un document de planification fixant des objectifs à atteindre à l'échelle du bassin et notamment sur les territoires à risque important d'inondation (TRI), édictant des dispositions à mettre en œuvre pour y parvenir.

Le PGRI du bassin Seine-Normandie a été arrêté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur du bassin. Il s'inscrit dans un cycle de gestion de 6 ans pour lequel la directive

inondation fixe les principales échéances. Il sera révisé une première fois en 2021 et sa mise en œuvre fera l'objet d'une évaluation.

Ce premier plan fixe un cadre priorisé et proportionné au travers de quatre grands objectifs à atteindre d'ici 2021, déclinés respectivement suivant diverses dispositions :

1. Réduire la vulnérabilité des territoires ;
2. Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages ;
3. Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;
4. Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Le PLU doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le PGRI, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ce plan définis en application des 1° et 3° de l'Article L. 566-7 du code de l'environnement.

3.1.6. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

La commune est concernée par le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF). Il s'agit d'un document de planification des politiques d'aménagement et de transport. Les plans de déplacements urbains déterminent les principes régissant l'organisation des transports de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement, dans le périmètre de transports urbains et visent notamment à assurer un équilibre durable en matière de mobilité et de facilités d'accès d'une part et la protection de l'environnement et de la santé d'autre part.

Le PDUIF a été approuvé par le conseil Régional d'Ile-de-France par délibération du 19 juin 2014. Il fixe des objectifs pour l'ensemble des modes de transport à l'horizon 2020. Le PDUIF vise globalement :

- Une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- Une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- Une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Il définit 9 défis, déclinés en 34 actions :

1. Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo ;
2. Rendre les transports collectifs plus attractifs ;

3. Redonner à la marche de l'importance dans les modes de déplacements ;
4. Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
5. Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
6. Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;
7. Rationnaliser l'organisation des flux de marchandises, favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau ;
8. Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF ;
9. Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

On en retiendra notamment 4 prescriptions, en matière de déplacement sur les documents d'urbanisme :

1. Donner la priorité aux transports collectifs au niveau des carrefours ;
2. Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public ;
3. Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles ;
4. Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.

Les orientations du PLU devront être compatibles avec les objectifs du PDUIF.

3.1.7 Le Schéma Régional Climat Air Energie - SRCAE

Le SRCAE définit des orientations permettant l'adaptation au changement climatique, et une atténuation de ses effets ainsi que les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie de même que la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens (le Schéma régional éolien - SRE, est annexé au SRCAE).

Le SRCAE d'Ile-de-France a été approuvé à l'unanimité par le conseil régional le 23 novembre 2012, et fait l'objet d'un arrêté du préfet de région le 14 décembre 2012. Parmi ses orientations, plusieurs relèvent du domaine de l'urbanisme. Il est ainsi recommandé aux collectivités :

- ✎ de conditionner, dans les documents d'urbanisme de type SCOT et PLU ainsi que dans les Contrats de Développement Territoriaux (CDT), la constructibilité de zones au respect de critères de performances énergétiques et environnementales renforcées en intégrant le raccordement aux réseaux de chaleur et le recours aux énergies renouvelables et de récupération ;

- ↳ de prévoir pour les quartiers en rénovation urbaine, des prescriptions imposant le raccordement à un réseau de chaleur et ainsi faciliter le recours aux énergies renouvelables et de récupération disponibles sur le territoire ;
- ↳ de recommander aux aménageurs la réalisation d'études de faisabilité géothermie sur les zones à aménager (analyse en coût global actualisé sur 20 ans) ;
- ↳ Évaluer les possibilités d'équipement en solaire thermique et/ou photovoltaïque ;
- ↳ Faciliter le recours au vélo en agissant sur les conditions de circulation et le stationnement ;
- ↳ Mobiliser tous les outils d'aménagement et d'urbanisme disponibles pour freiner l'étalement urbain ;
- ↳ Préserver les espaces agricoles pour assurer la pérennité des filières de proximité ;
- ↳ Intégrer la thématique Air dans les documents d'urbanisme ;
- ↳ Décliner localement les objectifs du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) pour préserver les continuités écologiques situées sur leur territoire et assurer la résilience de leurs écosystèmes sensibles.

En complément du SRCAE, un **Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)**, défini aux articles L. 222-4 à 222-7 du Code de l'Environnement, a été approuvée par arrêté inter-préfectoral le 25 mars 2013³. Il couvre les 1 281 communes de la région Île-de-France. Afin d'améliorer la qualité de l'air à l'échelle régionale, 24 mesures y sont développées, dont 11 sont réglementaires, parmi lesquelles :

- Mesure 8 : définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme

3.1.8 Le Schéma régional de cohérence écologique d'Île-de-France - SRCE

Le SRCE d'Île-de-France a été approuvé le 22 octobre 2013. La carte suivante présente les objectifs affichés en matière de restauration et de préservation de la trame verte et bleue du territoire communal.

³ Il s'agit du deuxième PPA en Île-de-France. Le premier datait de 2006.



La commune de Vaucourtois se situe dans le périmètre du projet de Parc naturel régional Brie et Deux Morin qui regroupe 82 communes de la Brie laitière.

En septembre 2020, le Préfet de la Région Ile-de-France a formulé un avis d'opportunité favorable au projet de Parc Naturel Régional (PNR) Brie et Deux Morin, ce qui permet au Syndicat d'études d'engager officiellement la procédure d'élaboration de la charte qui constitue l'étape essentielle vers le classement en parc naturel régional.

- Les PLU doivent être compatibles avec les chartes des Parcs naturels régionaux. En l'absence de charte approuvée, le PLU de Vaucourtois prendra en compte les enjeux liés à la préservation des paysages et de la biodiversité sur son territoire.

3.2 Patrimoine archéologique

3.2.1. Prescriptions du code du patrimoine

La protection des vestiges du passé constitue un enjeu patrimonial et culturel. Sont applicables les dispositions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, qui prévoit notamment la déclaration de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

La loi relative à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 rappelle que l'archéologie préventive a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement.

L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social.

Par ailleurs, le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, prévoit que toutes les opérations d'aménagement, de construction ou de travaux susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique, doivent être soumises à des travaux de détection.

Les projets entrant dans le champ d'application de ces dispositions sont les suivants :

- ceux situés dans les zones de présomption de fouilles archéologiques ;
- les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- la réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sols liés à des opérations d'aménagement portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 10

000m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre.

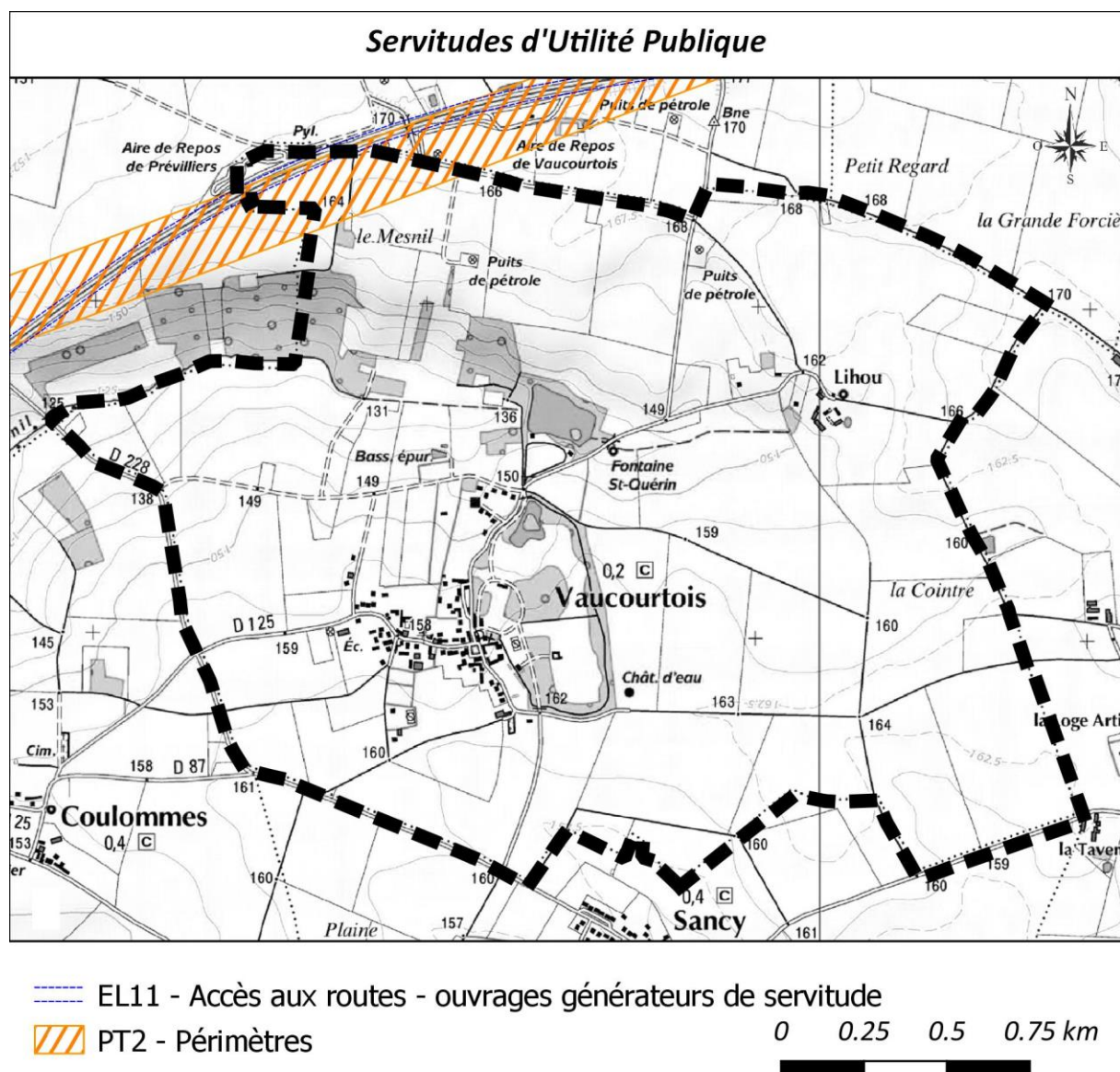
3.2.2. Prescriptions du code de l'urbanisme

L'Article R.111-4 du code de l'urbanisme disposant que : « 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 » est d'ordre public et d'application générale sur l'ensemble du territoire, y compris par conséquent dans les communes dotées d'un PLU approuvé.

IV. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

4.1 Les servitudes d'utilité publique

Les Servitudes d'Utilité Publique doivent être prises en compte dans le Plan Local d'Urbanisme pour être opposables aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols et reportées au plan de servitudes annexé et ce conformément à l'Article R. 126-1 du Code de l'Urbanisme. Ces servitudes sont toutes des servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et certains équipements :



► **Servitude relative aux accès aux routes – ouvrages
générateurs de servitude - Servitudes EL11**

Cette servitude s'applique à l'Autoroute de l'Est : A4.

► **Servitude relative à la protection des centres
radioélectriques/émission réception contre les obstacles (PT2)**

La commune est concernée par les liaisons hertziennes : Paris-Reims et Paris-Nancy II.
Tronçons Chennevières - Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux – Igny-Comblizy.

► **Servitude aéronautique - Servitudes établies à l'extérieur des
zones de dégagement (T7)**

Le territoire national est grevé par des servitudes aéronautiques établies à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières soumises à autorisation en application des articles R.244-1 et D.244-1 à D.244-4 du code de l'aviation civile.

La Direction de la sécurité de l'aviation civile rappelle l'application de l'arrêté interministériel du 25 juillet 1990 et en particulier, qu'en dehors de l'agglomération, toute installation de plus de 50 mètres de hauteur est soumise à l'accord préalable du ministre chargé de l'aviation civile et à l'accord du ministre chargé des Armées. Dans ce cas, elle serait susceptible de se voir prescrire un balisage diurne et lumineux conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 Les contraintes diverses

4.2.1. Les zones à risques

L'Article L.121-1 du code de l'urbanisme impose notamment aux communes de prendre en compte dans leur document d'urbanisme les risques naturels et les risques technologiques.

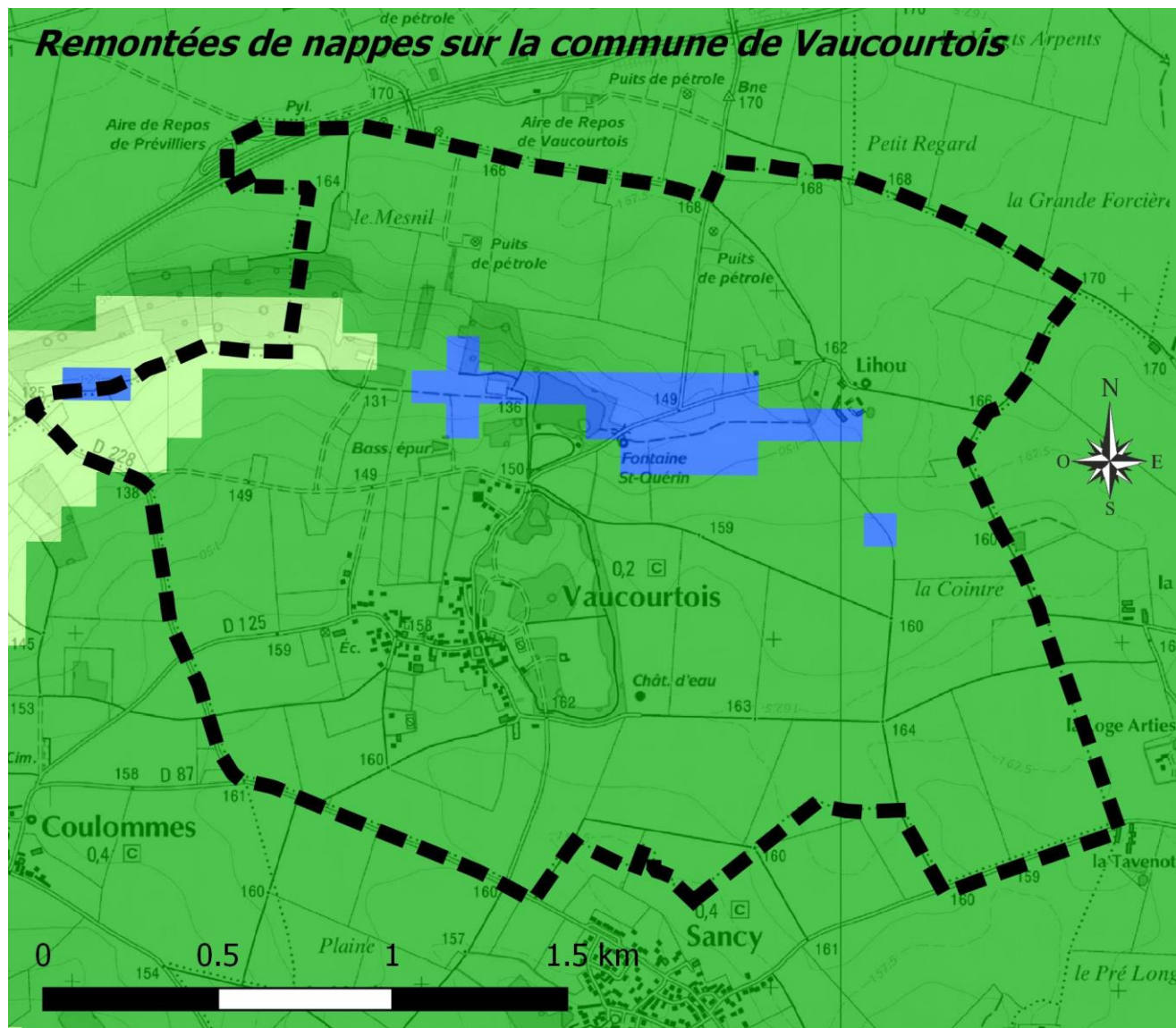
► **Arrêtés de catastrophes naturelles**

La commune a fait l'objet de trois arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles pour inondations et coulées de boue (en janvier 1983, mai 1983 et octobre 1986) et un arrêté pour inondations, coulées de boue et mouvements de terrain en décembre 1999.

► **Remontées de Nappes**

La commune de Vaucourtois présente une sensibilité face au risque de remontée de nappe phréatique peu marquée. L'ensemble des terrains présentent une sensibilité faible à très

faible, ce qui englobe en partie les habitations. Au Nord de la zone bâtie, au niveau de la Fontaine St-Quérin et du Ru du Mesnil, la nappe est sub-affleurante.



- | | | |
|--|--|---|
| Nappe sub-affleurante | Sensibilité forte | Sensibilité faible |
| Sensibilité très forte | Sensibilité moyenne | Sensibilité très faible |

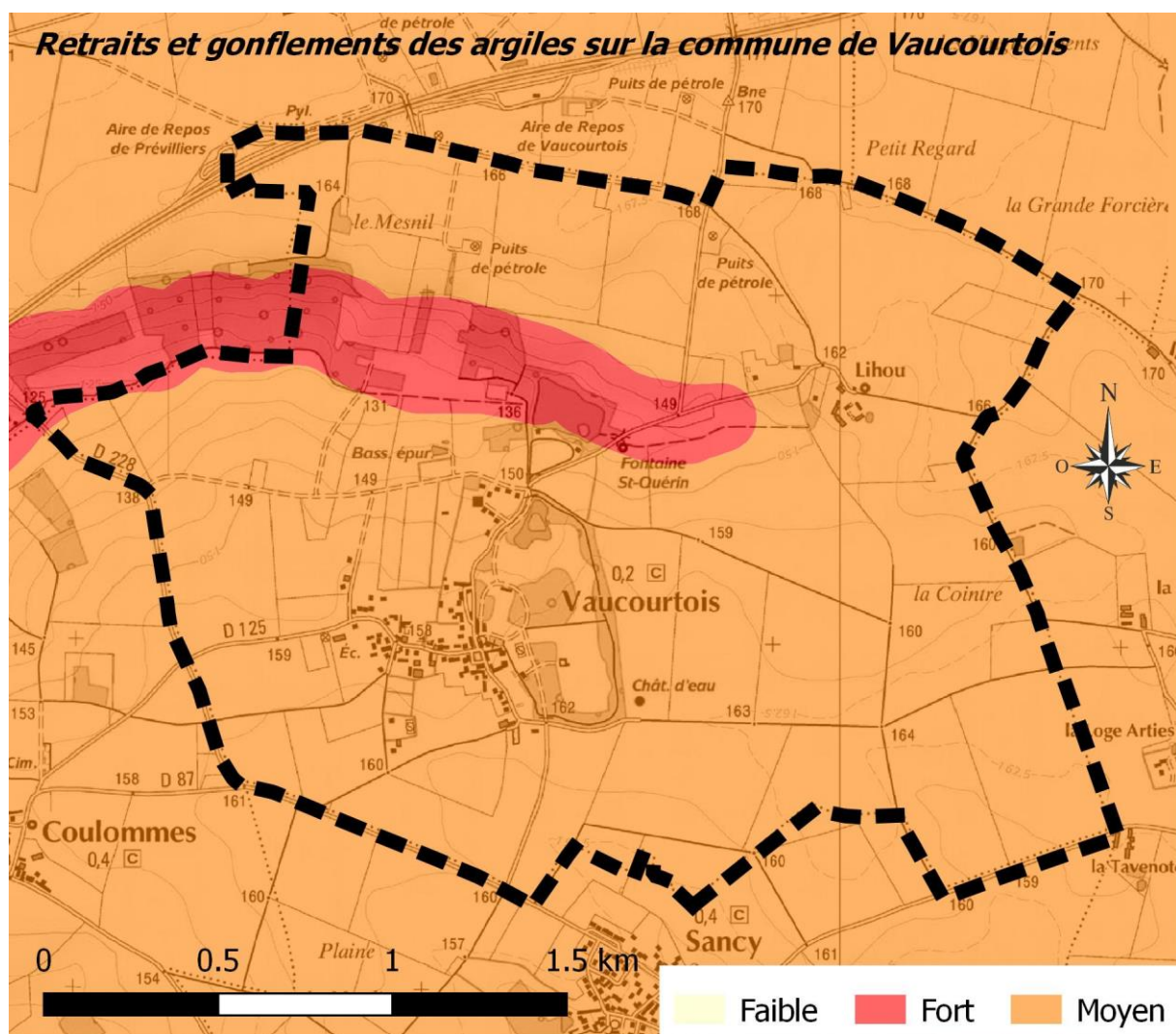
► Retrait-gonflement des argiles

La commune de Vaucourtois a été identifiée à l'inventaire dressé par le BRGM pour le risque retrait-gonflement des argiles. Cet aléa a fait l'objet d'un programme de cartographie départementale conduit par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) pour la quarantaine de départements les plus touchés par ce phénomène.

Sur le territoire communal ce risque est considéré comme :

- **moyen** sur la presque totalité du territoire.
- **fort** au niveau du Ru du Mesnil.

Dans le cas d'un renforcement des capacités d'urbanisation de ces secteurs, une information préalable devra être réalisée afin que les constructions prennent en considération la présence de cet aléa. D'ailleurs la loi Elan du 23 novembre 2018 a créé une section du code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques et mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Pour réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène dans les zones d'exposition moyenne et forte, des études de sols sont obligatoires préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile, à partir du 1^{er} janvier 2020.



► **Cavités souterraines**

La liste des cavités souterraines, dressée par le BRGM, n'indique pas la présence de cavité sur le territoire de la commune de Vaucourtois. Il est toutefois possible que des cavités existantes ne soient pas recensées. En outre, toute personne qui a connaissance de l'existence de cavités souterraines ou d'une manière susceptible de provoquer des effondrements doit en informer le maire qui communiquera sans délai au représentant de l'État dans le département et au Président du Conseil Général.

► **Mouvements de terrain**

Aucun mouvement de terrain n'a été recensé sur la commune par le BRGM.

► **Le risque sismique**

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français a classé le département de Seine-et-Marne en zone de sismicité très faible (1) sans contrainte.

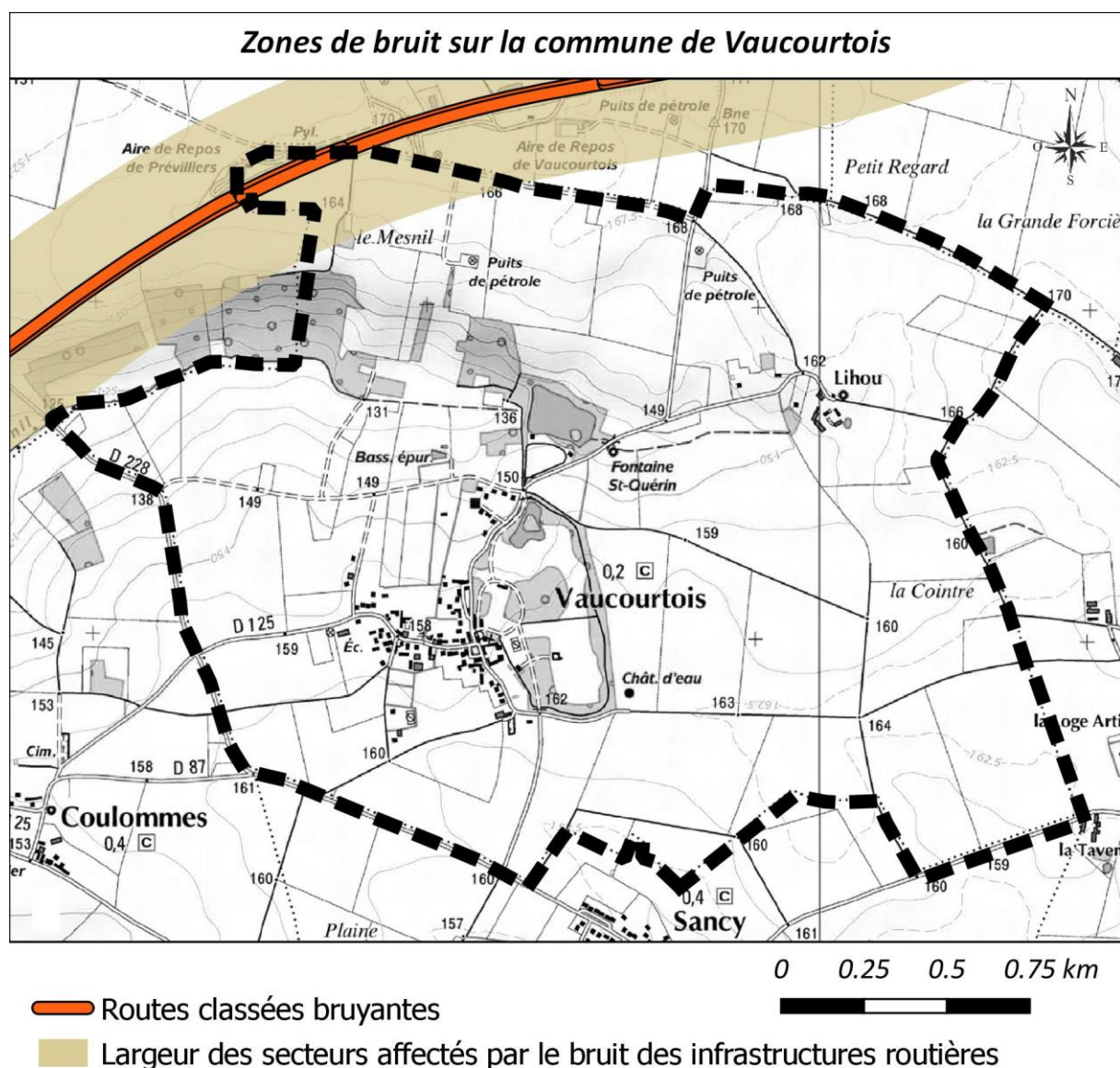
4.2.2. Le bruit lié aux infrastructures de transport terrestre

► **Les axes de transports bruyants**

La commune de Vaucourtois est concernée par l'arrêté préfectoral, en date du 19 mai 1999, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation implantés dans les secteurs affectés par le bruit.

Ce classement concerne l'autoroute A4 et s'applique sur une bande d'une largeur de 250m.

L'arrêté complet est présenté dans le document n°6-1 Annexes sanitaires.



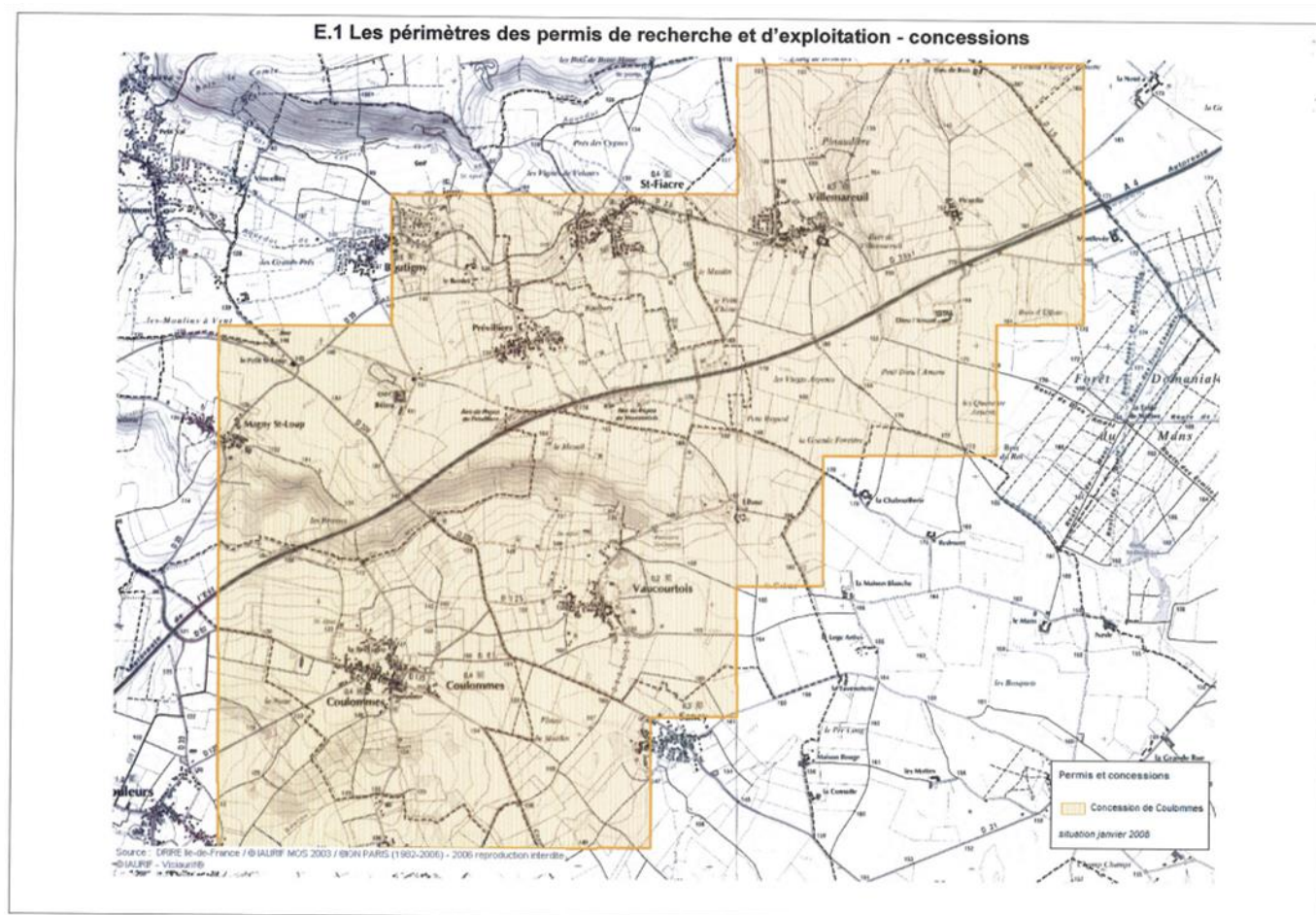
► Le périmètre de recherche et de concession d'hydrocarbures

La commune de Vaucourtois est concernée par le périmètre de la concession de recherche et d'exploitation d'hydrocarbures « Coulommès-Vaucourtois » accordée à PETROREP et qui a fait l'objet d'une prolongation jusqu'au 1er décembre 2024 (Décret du 25/02/2010).

Découvert en février 1958 par la société PETROREP à environ 1870 m de profondeur, le pétrole est contenu dans une roche-réservoir constituée de calcaires attribués au Bathonien (Jurassique moyen) avec de haut en bas des calcaires oolithiques (6 à 10 m) puis des calcaires sublithographiques (20 à 25 m) et enfin des calcaires détritiques (25 à 30 m). L'épaisseur imprégnée sur ce secteur était de 55 m. Les premières années d'exploitation, environ 200 000 tonnes/an de pétrole étaient extraits de ce gisement qui aujourd'hui avoisine les 4 000 tonnes annuelles.

Le périmètre de la concession actuelle accordée à PETROREP s'étend sur les communes de Bouleurs, Boutigny, Coulommès, Crécy-la-Chapelle, La Haute-Maison, Saint-Fiacre, Sancy-les-Meaux, Vaucourtois et Villemareuil.

A l'intérieur des périmètres des concessions, s'applique les articles 71 à 73 du Code Minier qui stipulent entre autres que le titulaire du titre peut être autorisé, par arrêté préfectoral, à installer des câbles et canalisations, en aérien ou souterrain, ainsi que diverses installations nécessaires à la valorisation de la substance exploitée, et ce à défaut du consentement du propriétaire du sol.



2EME PARTIE **ÉTAT INITIAL DE** **L'ENVIRONNEMENT**

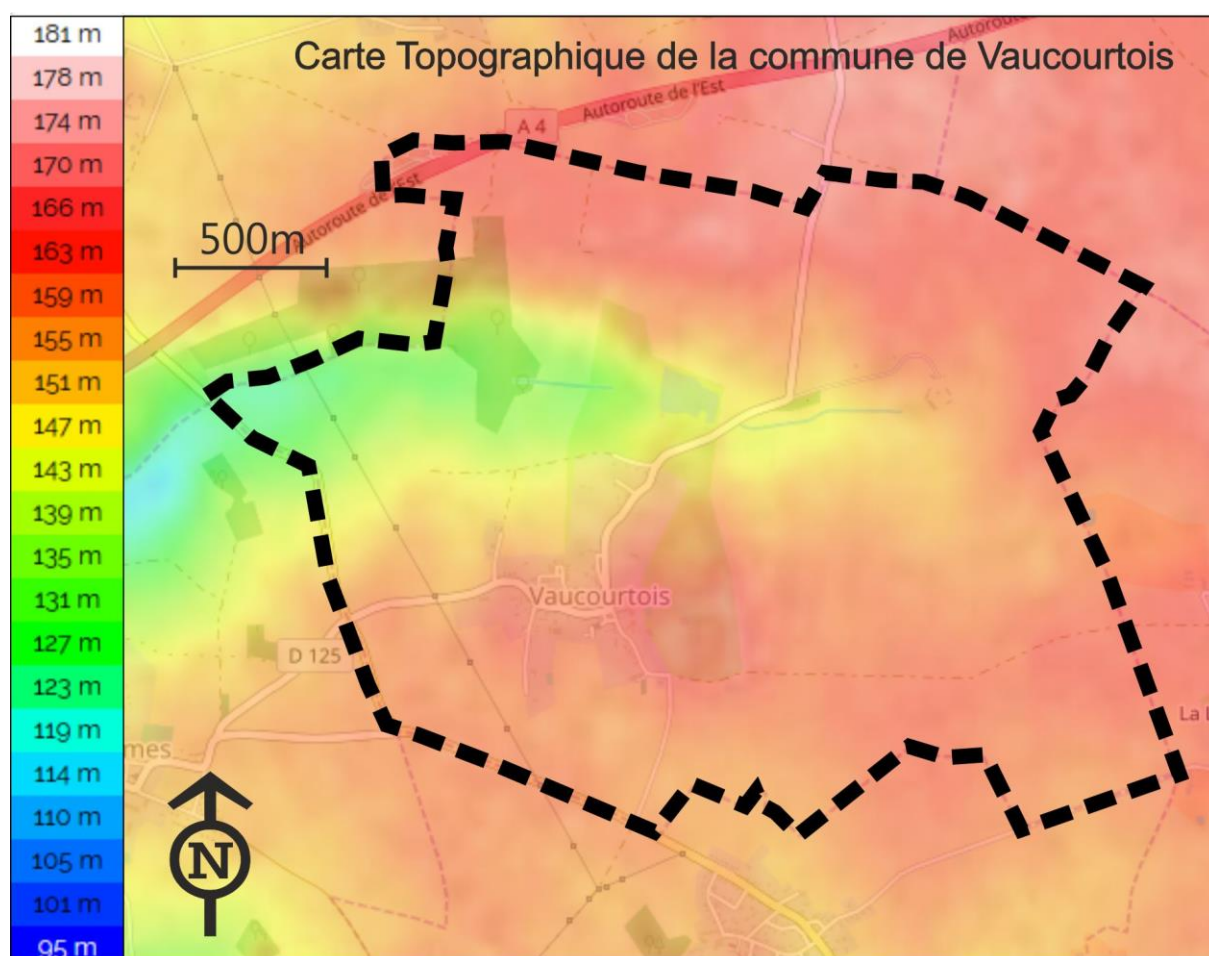


I. L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

1.1 Relief et hydrographie

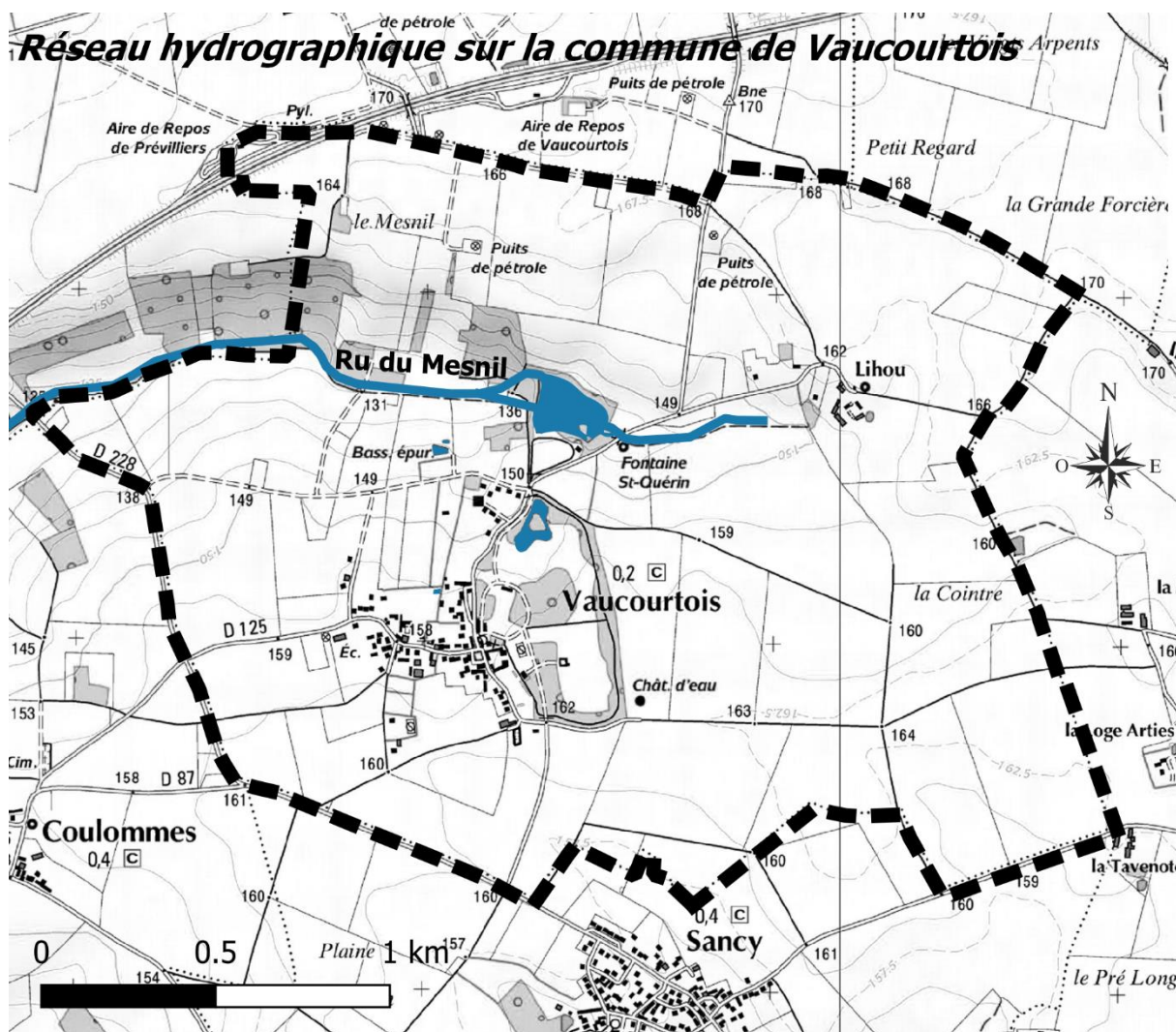
1.1.1 La topographie

Le territoire communal de Vaucourtois présente un dénivelé maximum de 47 mètres entre le fond de vallée et le plateau. Le bourg est à une altitude moyenne de 158 mètres. Le point le plus haut se situe sur le plateau en limites communales Nord-Est (169 m) et le point le plus bas est dans la vallée du Ru du Mesnil (122 m).



1.1.2. Le réseau hydrographique

Le système hydrographique de Vaucourtois se compose d'un cours d'eau : le ru du Mesnil. Il mesure 9,4 km et conflue avec le Grand Morin. Sa longueur linéaire globale sur la commune est de 1,51 km.



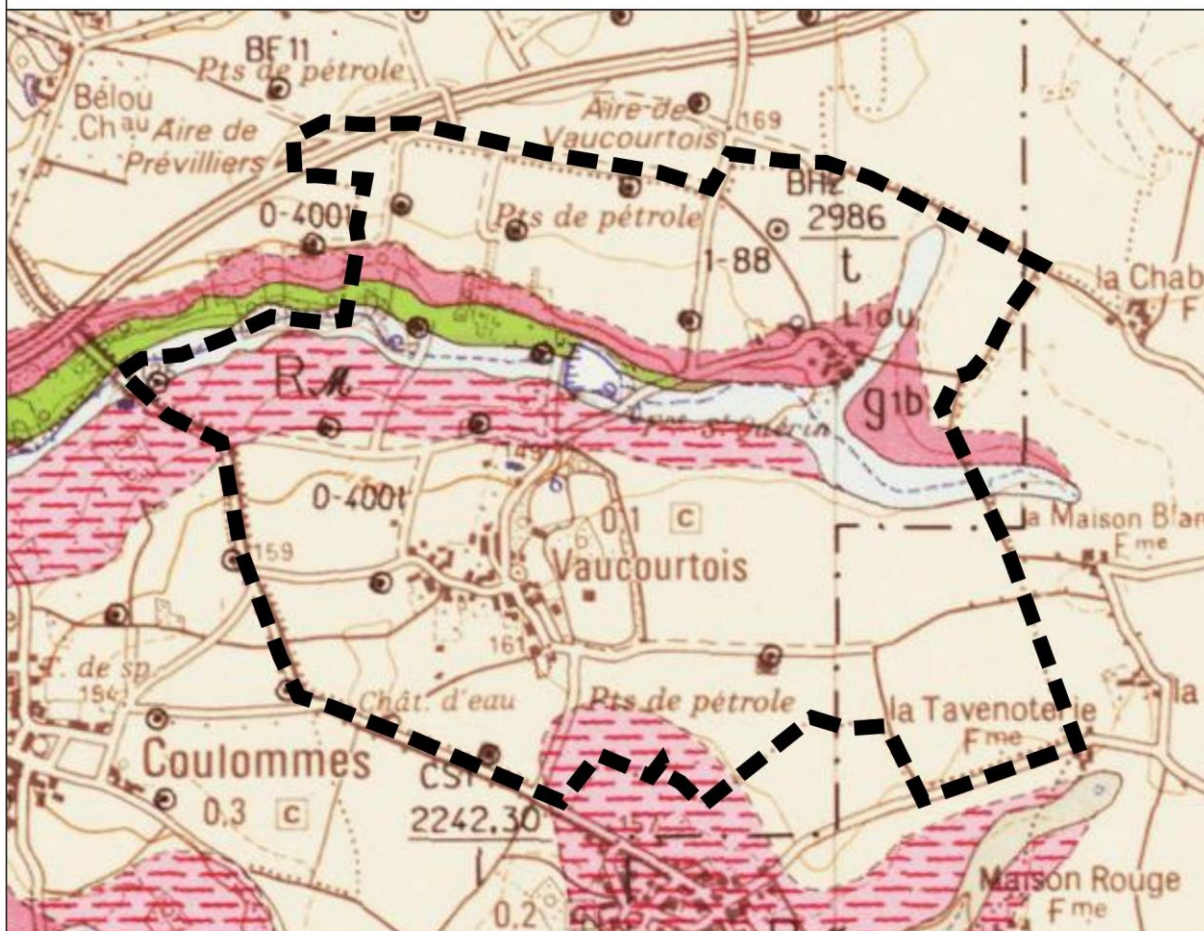
1.2 Géologie

1.2.1 Le contexte géologique

La commune de Vaucourtois figure sur la feuille géologique de Coulommiers, dressée par le BRGM. Elle se situe au cœur de l'ensemble sédimentaire que constitue le Bassin Parisien, dans un secteur où le plateau calcaire a été entaillé par le Grand Morin et ses affluents. Il s'agit de terrains datant exclusivement de l'Ère Tertiaire et de la fin de l'Ère Secondaire.

La richesse agricole de la région est due à la couverture limoneuse importante qui s'étend sur la quasi-totalité du plateau en une couche assez épaisse. Lorsque celle-ci est trop mince ou absente, les cultures laissent place aux bois ou aux taillis humides.

Contexte géologique de la commune de Vaucourtois



Feuille n°185 : COULOMMIERS



TERTIAIRE

g1a : Stampien inférieur. Argile verte de Romainville.

g1b : Stampien inférieur. Calcaire et meulière de Brie.

FORMATIONS SUPERFICIELLES - QUATERNAIRE

R.// : Argile résiduelle à meulière.

LP : Limon des plateaux.



1.2.2 Les étages géologiques

Dans le détail, les roches de Vaucourtois sont toutes d'origine sédimentaire et ont presque toutes été formées durant la période du Paléogène (ère Tertiaire), il y a approximativement entre 56 et 28 millions d'années. Des plus anciens aux plus récents, il s'agit de :

- **g1a : Argiles vertes de Romainville** du Stampien inférieur : cette formation n'affleure que sur une petite partie du territoire, située dans le bourg et en limite ouest du territoire, sur des terres agricoles. Cette formation participe au glissement des argiles à meulières auxquelles elle mêle sa couleur verte caractéristique.

- g1b : **Calcaires et meulières de Brie**. Cette formation, épaisse d'une vingtaine de mètres, est essentiellement représentée par des bancs ou des blocs de meulières disjoints dans une matrice argileuse brun-vert, grise ou rousse.

Par endroits, ces formations géologiques sont recouvertes par des formations, d'épaisseurs variables, plus récentes dites formations superficielles.

- LP : **Limons des plateaux**. Les limons recouvrant la surface structurale de Brie peuvent atteindre 10 m d'épaisseur. Ils sont constitués de matériaux très fins (sables et argiles)
- R.M : **Argiles résiduelles à meulières**. La formation de Brie, où les argiles sont abondantes, donne naissance sur le flanc des coteaux qu'elle domine ou qu'elle a dominé, à des glissements importants. Des blocs de meulières de taille variable, peuvent parfois être entraînés très bas. Plus généralement, dans le bas des pentes, l'argile a disparu, laissant sur place des débris meuliers de petite taille se mêlant ainsi débris notés en terrains glissés

1.3 Le climat

Le département de Seine-et-Marne, comme la majeure partie du Bassin Parisien, possède un climat tempéré océanique à influence continentale. Il en résulte donc des températures moyennes plutôt « douces » en hiver et fraîches en été, et une pluviométrie assez importante

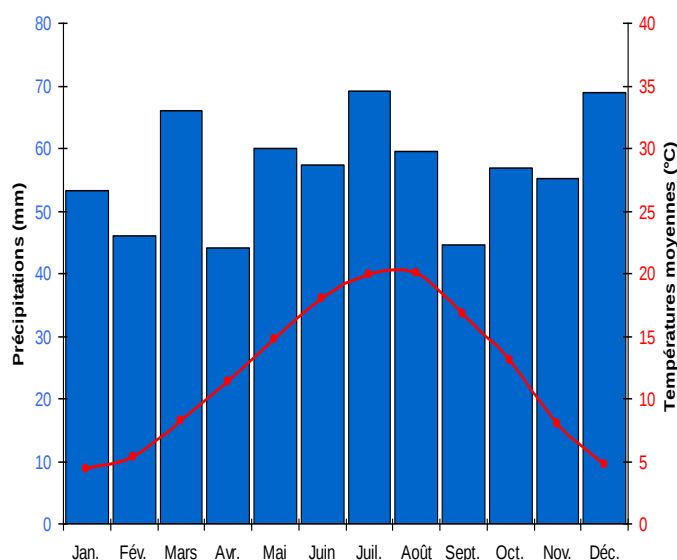


Diagramme ombrothermique de Roissy-en-France
1995-2014

réparties sur toute l'année. L'indice d'aridité est d'ailleurs de 31⁴, ce qui correspond à un climat humide.

Les données climatiques de ce chapitre proviennent de la station météorologique de Roissy-en-France (altitude 108 m), à une cinquantaine de kilomètres de la commune de Vaucourtois.

1.3.1 Les températures

⁴ L'indice d'aridité de DE MARTONNE est donné par la formule suivante : $I = P/(T+10)$, avec P pour les précipitations annuelles moyennes, et T pour la température annuelle moyenne.

La moyenne des températures minimales sous abri varie de 1,7°C à 14,6°C.

La moyenne des températures maximales sous abri varie de 6,6°C à 24,7°C.

Les températures extrêmes absolues sont de 39°C (12 août 2003) et -17,8°C (17 janvier 1985).

Entre 1995 et 2014, le nombre moyen de jours avec des températures supérieures à 30°C est de 9,8 jours/an, alors que le nombre moyen de jours où la température est inférieure à 0°C est de 34,8 jours/an.

1.3.2 Les précipitations

Sur la période 1995-2014, la pluviométrie moyenne de la région est de 680,7 mm/an.

Les précipitations sont réparties de manière plus ou moins homogènes, avec des *maxima* observés en juillet (69,2 mm), décembre (68,9 mm) et mars (66 mm).

En revanche, les *minima* correspondent plutôt au début d'année –avril et février avec respectivement 44 et 45,9 mm de précipitations moyennes– mais, avec 44,7 mm, le mois de septembre est également peu arrosé.

- Hauteur moyenne annuelle des précipitations : 680,7 mm
- Nombre de jours avec précipitations d'au moins 5 mm : 46 jours par an.

1.3.3 Insolation et données diverses

Ensoleillement

Les données relatives à l'ensoleillement ne couvrent que la période 2011-2014. Au cours de cette période, l'ensoleillement annuel moyen observé à la station de Roissy-en-France était de 1 665,4 heures par an – la période la plus propice étant l'été, avec une moyenne de 836 heures entre juin et septembre.

Brouillard

Entre 1995 et 2014, le nombre de jours de brouillard a varié entre 76 et 134 par an. En moyenne, on observe 97 jours de brouillard par an, répartis principalement en automne-hiver (une dizaine de jours par mois pendant 6 mois).

Orage

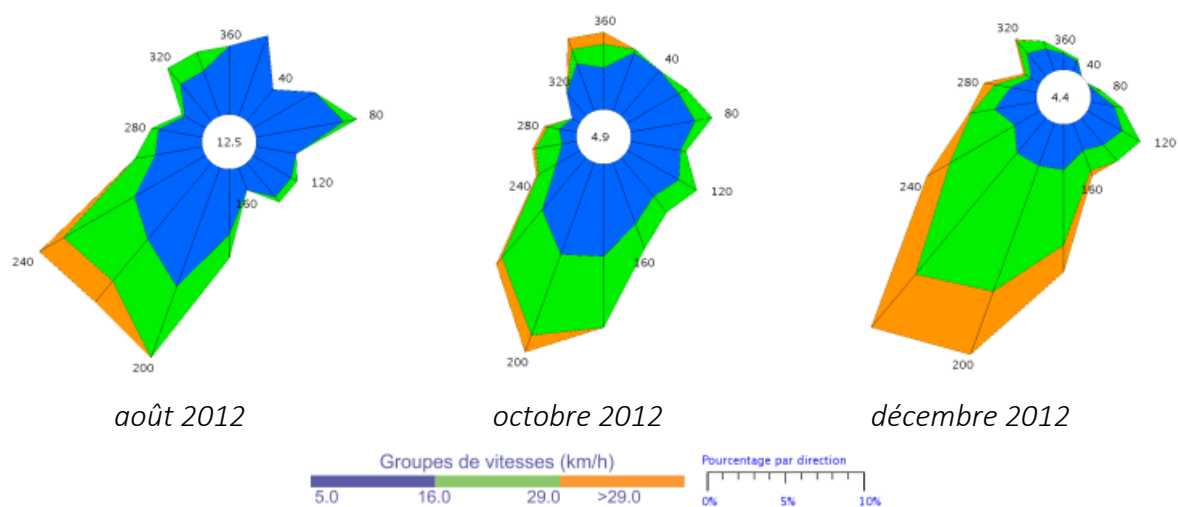
Selon les années, le nombre de jours d'orage peut aller de 10 à 44. En moyenne, sur la période 1995-2014, on constate 22 jours d'orage par an. Ceux-ci surviennent essentiellement entre mai et août.

Neige

Enfin, entre 1995 et 2014, il a été constaté une moyenne annuelle de 16 jours de neige au niveau de la station de Roissy-en-France. Ces précipitations neigeuses avoisinent le plus souvent les 5 mm au sol.

1.3.4 Les vents

L'orientation et la puissance du vent varie au cours des saisons, les vents les plus forts et les plus fréquents sont toutefois préférentiellement orientés Sud/Sud-Ouest tout au long de l'année et, dans une moindre mesure, Nord/Nord-Est les mois d'hiver principalement.



Roses des vents relevées à Melun-Villaroche (77)

1.4 L'air

Mieux maîtriser et réduire l'exposition à la pollution de l'air extérieur est une nécessité compte tenu de l'impact reconnu sur la santé humaine.

La commune de Vaucourtois ne dispose pas de station de mesure de la qualité de l'air. Toutefois, l'association Airparif réalise des cartes de modélisation des concentrations annuelles des polluants atmosphériques à l'échelle communale, à partir des mesures effectuées en temps réel sur ses stations de mesures réparties dans la région Ile-de-France.

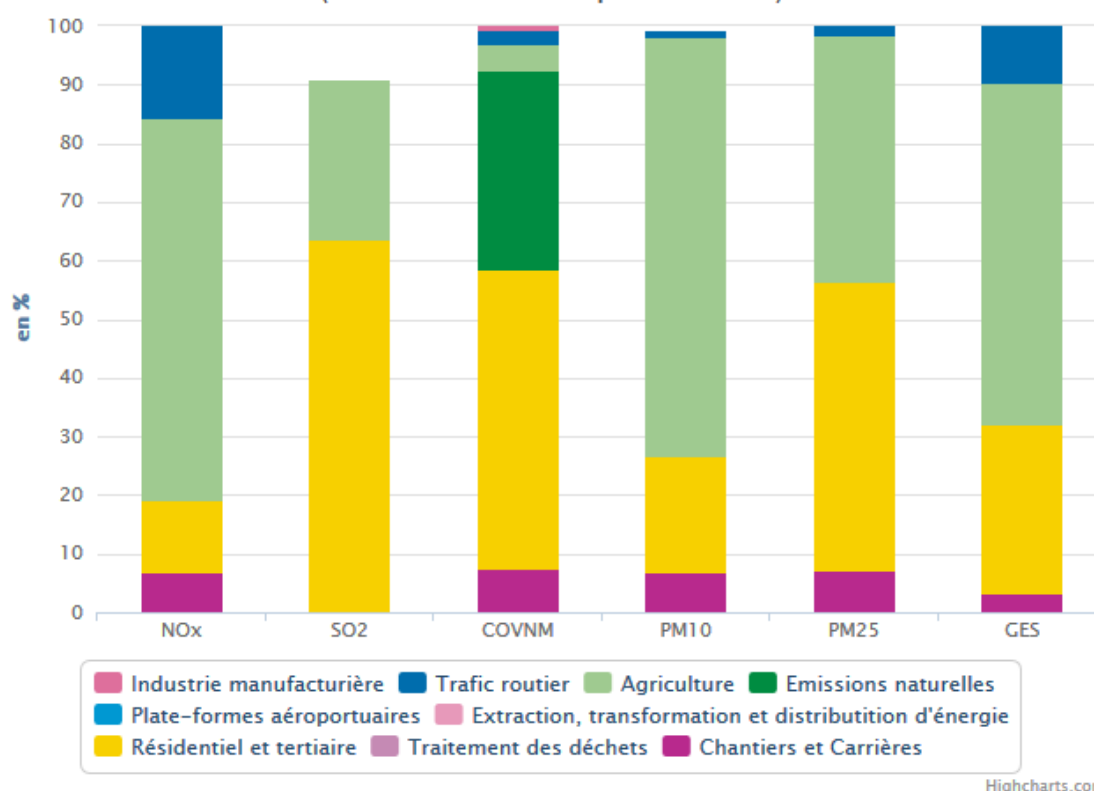
Sur la commune de Vaucourtois, la modélisation des émissions de polluants dresse le bilan suivant :

Définition des termes :

- NOx : Oxyde d'azote
- SO2 : Dioxyde de soufre
- COVNM : Composés organiques volatils non méthaniques
- PM10 : Particules en suspension dans l'air, d'un diamètre aérodynamique inférieur à 10 micromètres.
- PM2.5 : Particules en suspension dont le diamètre est inférieur à 2,5 micromètres, appelées « particules fines ».
- GES : Gaz à effet de Serre

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	2 t	0 t	2 t	2 t	1 t	1 kt

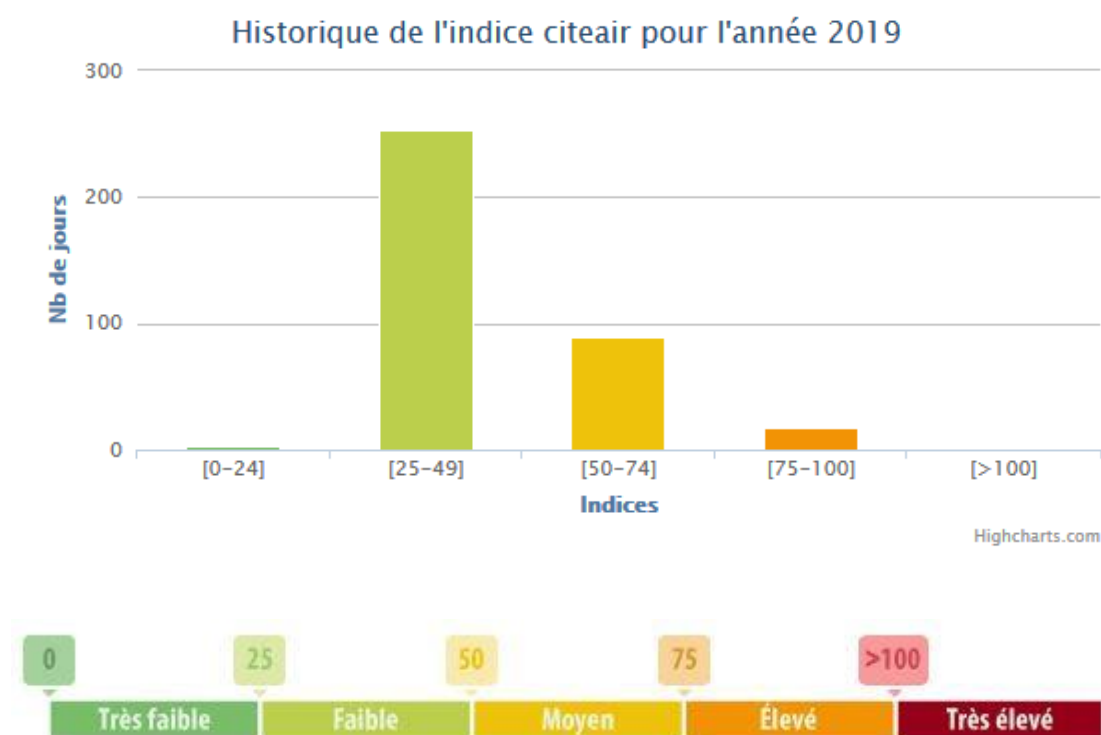
Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de : Vaucourtois
(estimations faites en 2014 pour l'année 2012)



Les trois principales sources de pollution sur le territoire communal sont le secteur résidentiel et tertiaire, le secteur agricole et les transports (trafic routier), ce qui est caractéristiques des communes rurales.

Airparif publie également un bilan de la qualité de l'air annuel à l'échelle communale. L'indice utilisé est l'indice européen Citeair qui présente cinq niveaux de la quantité de pollution dans

l'air, avec une échelle allant de 0 (pollution très faible) à >100 (pollution très élevée). Il est fondé sur les trois polluants atmosphériques majeurs en Europe : les particules (PM10), le dioxyde d'azote (NO2), ozone (O3), et prend en compte d'autres polluants quand les données sont disponibles.



En 2019, l'indice Citeair a affiché 18 jours avec une pollution élevée et 1 en très élevé (>100). La commune a bénéficié de 253 jours avec un indice faible.

II. L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER

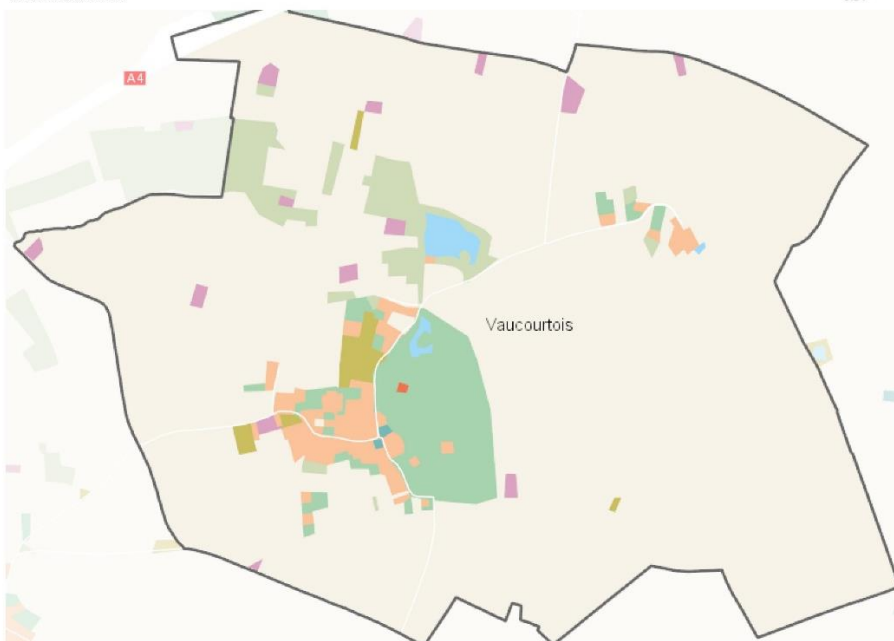
2.1 Occupation du sol

D'après les chiffres de l'IAU-IdF de 2012, avec une prédominance de terres agricoles, de forêts et d'espaces naturels (près de 90,45 % au total), la commune de Vaucourtois conserve un caractère rural certain. Les espaces artificialisés, ouverts et construits, représentent 9,55 % du territoire soit environ 43,54 hectares.

OCCUPATION DU SOL SIMPLIFIÉE 2017

Vaucourtois

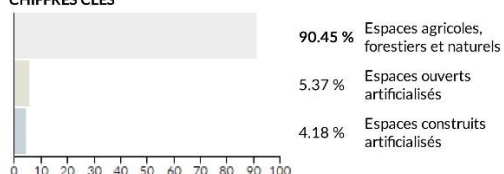
CARTOGRAPHIE



BILAN 2012 - 2017 (en ha)

Type d'occupation du sol	Surface 2012	Disparition	Apparition	Surface 2017	Bilan
1 Bois ou forêt	15.53	0	0	15.53	0
2 Milieux semi-naturels	3.95	0	0	3.95	0
3 Espaces agricoles	400.18	-0.98	0	399.2	-0.98
4 Eau	2.88	0	0	2.88	0
Espace agricoles, forestiers et naturels	422.53	-0.98	0	421.55	-0.98
5 Espaces ouverts artificialisés	25.04	-0.49	0.47	25.02	-0.02
Espaces ouverts artificialisés	25.04	-0.49	0.47	25.02	-0.02
6 Habitat individuel	11.64	0	0.99	12.63	0.99
7 Habitat collectif	0.11	0	0	0.11	0
8 Activités	4.29	0	0	4.29	0
9 Equipements	0.25	0	0	0.25	0
10 Transports	2.21	0	0	2.21	0
11 Carrières, décharges, chantiers	0	0	0	0	0
Espaces construits artificialisés	18.5	0	0.99	19.49	0.99
Total	466.07	-1.46	1.46	466.06	0

CHIFFRES CLÉS

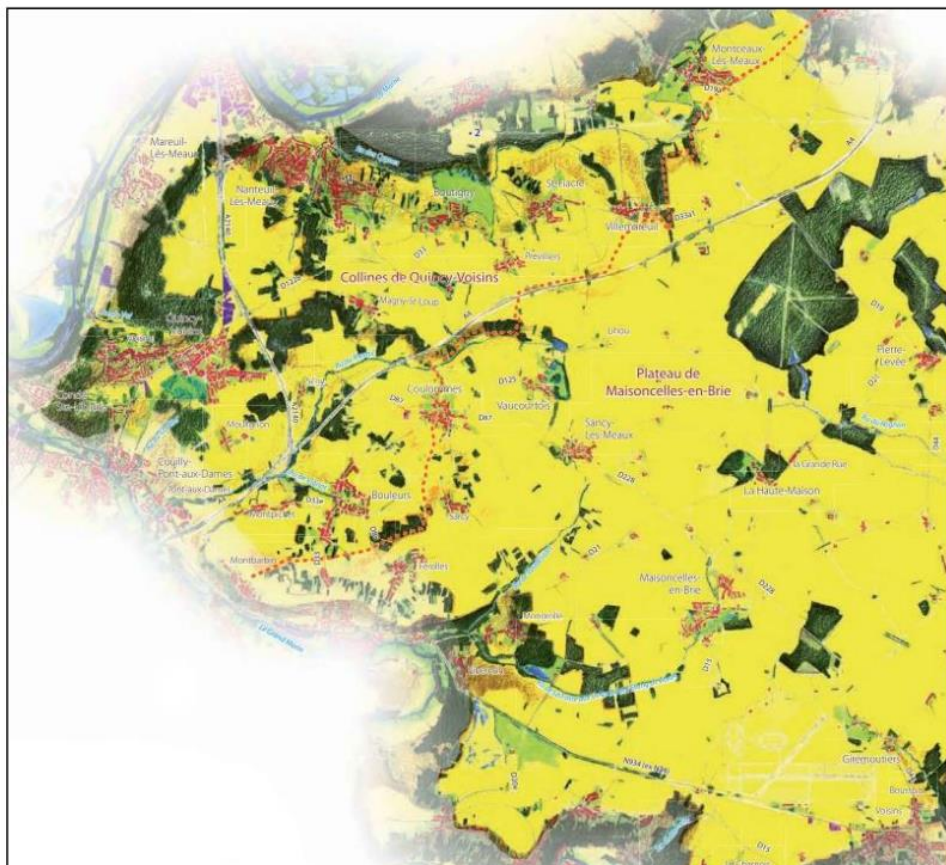


© IAU idF 2019
Source : IAU idF, Mos 2012, 2017



2.2. Analyse paysagère du territoire

D'après l'Atlas des paysages de Seine-et-Marne, publié en 2007 par le Conseil Général, le territoire de Vaucourtois se situe dans l'unité paysagère de la Brie des Etangs.



**La Brie des étangs -
Extrait de l'Atlas des paysages de Seine-et-Marne**

Le plateau de la Brie des Etangs

Il est délimité au nord par la Marne, au sud par la vallée du Grand Morin et de l'Aubertin et à l'est par la Côte d'Ile-de-France. Traditionnellement caractérisés par des grands espaces ouverts dominés par les cultures céréalières, les paysages de Brie sont ici largement ponctués de boisements occupant les versants des nombreux vallons formés par les affluents de la Marne et du Grand Morin. Ces boisements, relativement présents en massifs ou en bosquets, abritent encore les vestiges de mares et étangs qui ont longtemps caractérisés cet espace. Les espaces boisés ont ici un rôle important dans la structuration des paysages en délimitant les espaces ouverts. Des pâtures rappellent l'existence passée des pratiques pastorales dont certaines persistent encore. Les villages se sont implantés sur le plateau de façon concentrée et de nombreuses fermes isolées soulignent les vastes étendues de cultures.

► Unités paysagères du territoire communal

Le réseau hydrographique

Cette unité paysagère se situe au nord du territoire. Elle suit le cours du Ru du Mesnil. Cet espace n'est pas urbanisé.

Cet espace a conservé un aspect naturel, avec une ripisylve assez dense par endroit et quelques prairies humides.



Les coteaux boisés

Vaucourtois présente un aspect peu arboré. Seuls quelques boisements sont présents sur la partie nord. Ailleurs, la pente et les sols ont permis la mise en culture des terrains.

Les boisements au Nord sont principalement rivulaires : Implantés le long du Ru du Mesnil, ces boisements, constitués d'arbres, d'arbustes et de buissons, sont essentiellement composés de Saules, d'aulnes glutineux et de frênes. Les ripisylves jouent un rôle important notamment dans le maintien des berges, la gestion des inondations, l'épuration des eaux, le fonctionnement écologique et les paysages. Ces boisements sont discontinus, et très peu denses le long du ru.



Le bourg sur le plateau

Le village constitue une unité paysagère dans laquelle se dégagent plusieurs ambiances.

- Le noyau ancien est regroupé. Il rappelle l'activité rurale de Vaucourtois. On en retrouve particulièrement trace au niveau des corps de fermes.
- L'urbanisation plus récente, s'est développée en prolongement de ce noyau

ancien. Il s'agit de maisons individuelles développées le long des rues.



Le plateau agricole

Les habitations laissent place aux terres cultivées, largement répandues sur le plateau de la Brie. Peu de constructions agricoles parsèment cet espace.



2.3. Le patrimoine naturel

Définitions générales

- **Les ZNIEFF :** *Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique ont été créées en 1982 par le Ministère de l'Environnement et coordonnées par le Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN). Ces zones, une fois identifiées et localisées permettent de connaître, comme leur nom l'indique, les parties du territoire présentant un intérêt faunistique et floristique particulier, dont la conservation est très largement conseillée. Une actualisation régulière du fichier national permet d'intégrer de nouvelles zones, d'affiner certaines délimitations ou d'exclure des zones qui ne présenteraient plus d'intérêt.*

Il existe deux types de ZNIEFF : les ZNIEFF de type I et les ZNIEFF de type II. Les premières sont des zones homogènes localisées, dont l'intérêt écologique est particulièrement marqué par des espèces rares et généralement fragiles, menacées ou caractéristiques du patrimoine régional. Ces zones sont à prendre fortement en considération lors de tout projet d'aménagement pouvant bouleverser leur biotope.

Les secondes correspondent à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés dont les potentialités biologiques sont remarquables. Comme pour les ZNIEFF de type I, leur fonctionnement et leur dynamique doivent être pris en compte dans l'élaboration de projets d'aménagement et de développement.

- **Les Espaces Naturels Sensibles :** *Ils sont issus de la mise en œuvre de la politique départementale de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels qui a pour objet : la préservation de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues ; la sauvegarde des habitats naturels ; la création d'itinéraires de promenade et de randonnée, ainsi que des sites et itinéraires relatifs aux sports de nature.*
- **Natura 2000 :** *C'est un réseau écologique européen dont l'objectif est de préserver la biodiversité en conciliant les exigences économiques, sociales, culturelles et régionales propres à chaque site, dans une logique de développement durable.*
Ce réseau est composé de sites naturels protégés relevant de la Directive « Oiseaux » du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et des milieux dont ils dépendent (Zones de Protection Spéciale - ZPS) et de la Directive « Habitats Faune Flore » du 21 mai 1992 relative à la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (Zones Spéciales de Conservation - ZSC).

- **Les sites classés et inscrits** : Issue de la loi du 2 mai 1930 et intégrée dans les articles L341-1 à L341-22 du Code de l'Environnement, cette législation a pour but d'assurer la préservation des monuments naturels et des sites dont le caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque relève de l'intérêt général. Il existe deux niveaux de protection : le classement et l'inscription.

Pour rappel, au sein d'un site classé, tous travaux ou aménagement susceptibles de modifier l'état des lieux du site sont interdits, sauf autorisation spéciale délivrée par le Préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France et éventuellement de la Commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS).

Dans les sites inscrits, tous projets de travaux, de construction ou de démolition sont soumis à déclaration préalable auprès du Préfet qui recueille l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.3.1. Les espaces naturels recensés sur le territoire communal

Le territoire de Vaucourtois n'est concerné par aucun espace naturel recensé.

2.3.2. Les zones humides

Les zones humides sont dans l'ensemble méconnues des habitants, alors que leur préservation est d'intérêt général. Ces secteurs, plus ou moins humides ou gorgés d'eau au moins une partie de l'année, sont souvent laissés à l'abandon du fait de leur manque de rentabilité pour l'agriculture moderne. Elles sont donc souvent mal entretenues et considérées comme des secteurs hostiles à réhabiliter.

Les zones humides peuvent être alimentées par des eaux pluviales, des sources, des cours d'eau et jouent un rôle fondamental en régulant le régime des eaux. Elles jouent en effet un rôle de tampon en restituant en période sèche et en stockant en période de crue. Leur destruction peut être ainsi très dommageable et provoquer des bouleversements hydrauliques. Elles accueillent d'ailleurs assez fréquemment une flore et une faune rare, dont la protection est d'intérêt général. Ainsi, il conviendra de ne pas aménager, ni d'urbaniser, mais au contraire de prévoir leur protection (autorisation préalable pour installations et travaux divers).

Compte tenu de cet enjeu, la DRIEE met à disposition une cartographie des « enveloppes d'alerte zones humides », depuis 2009 – cartographie mise à jour fin 2018 sur les territoires des différents SAGE (dont le SAGE des 2 Morin) ayant depuis réalisé des inventaires

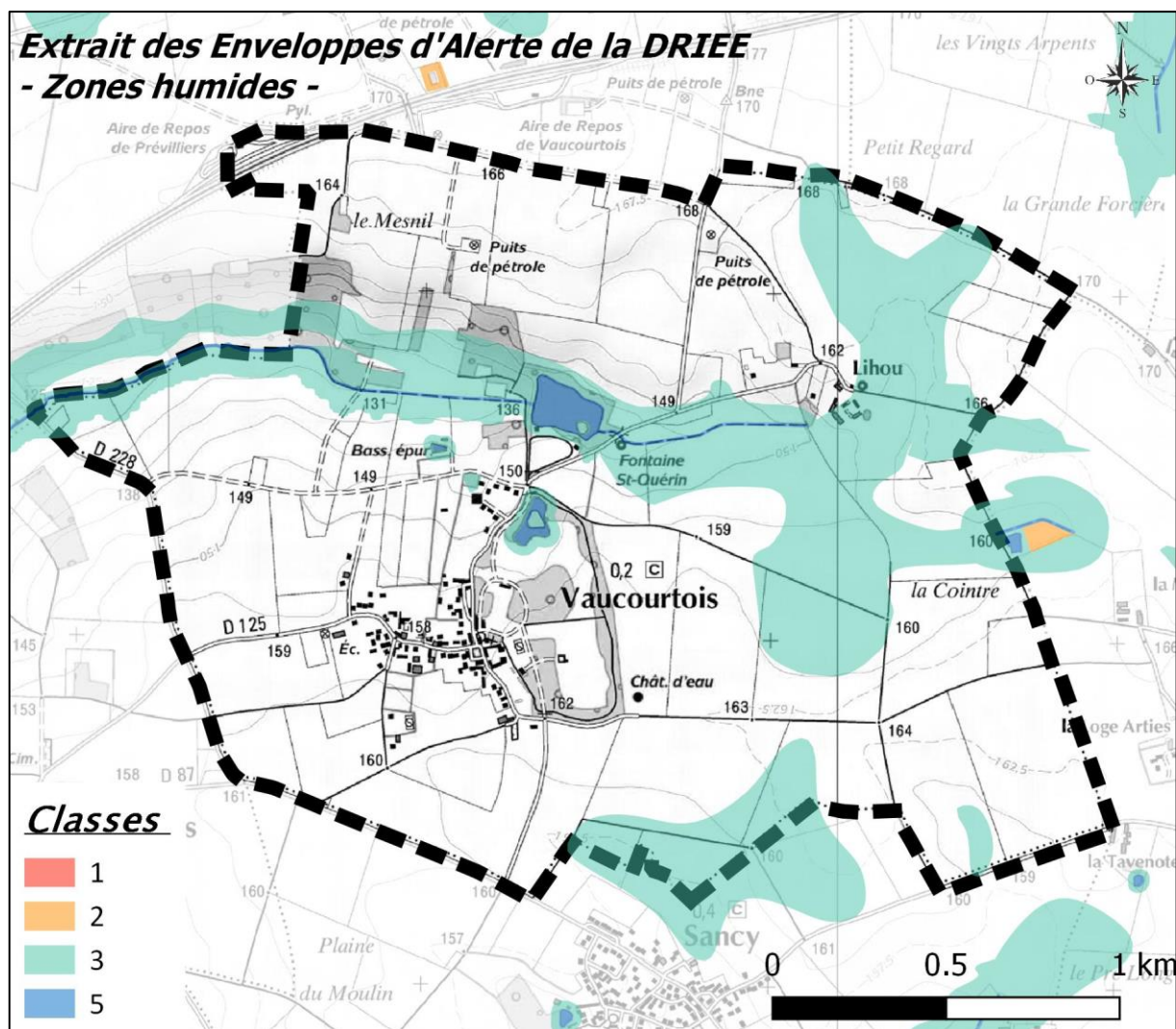
spécifiques⁵. Elle s'appuie sur les études et données préexistantes, ainsi que sur l'exploitation d'images satellites, et permet d'envisager la présence de zones humides selon 5 classes de probabilité :

Classe	Type d'informations
1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié
2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté
3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser
4	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.
5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides

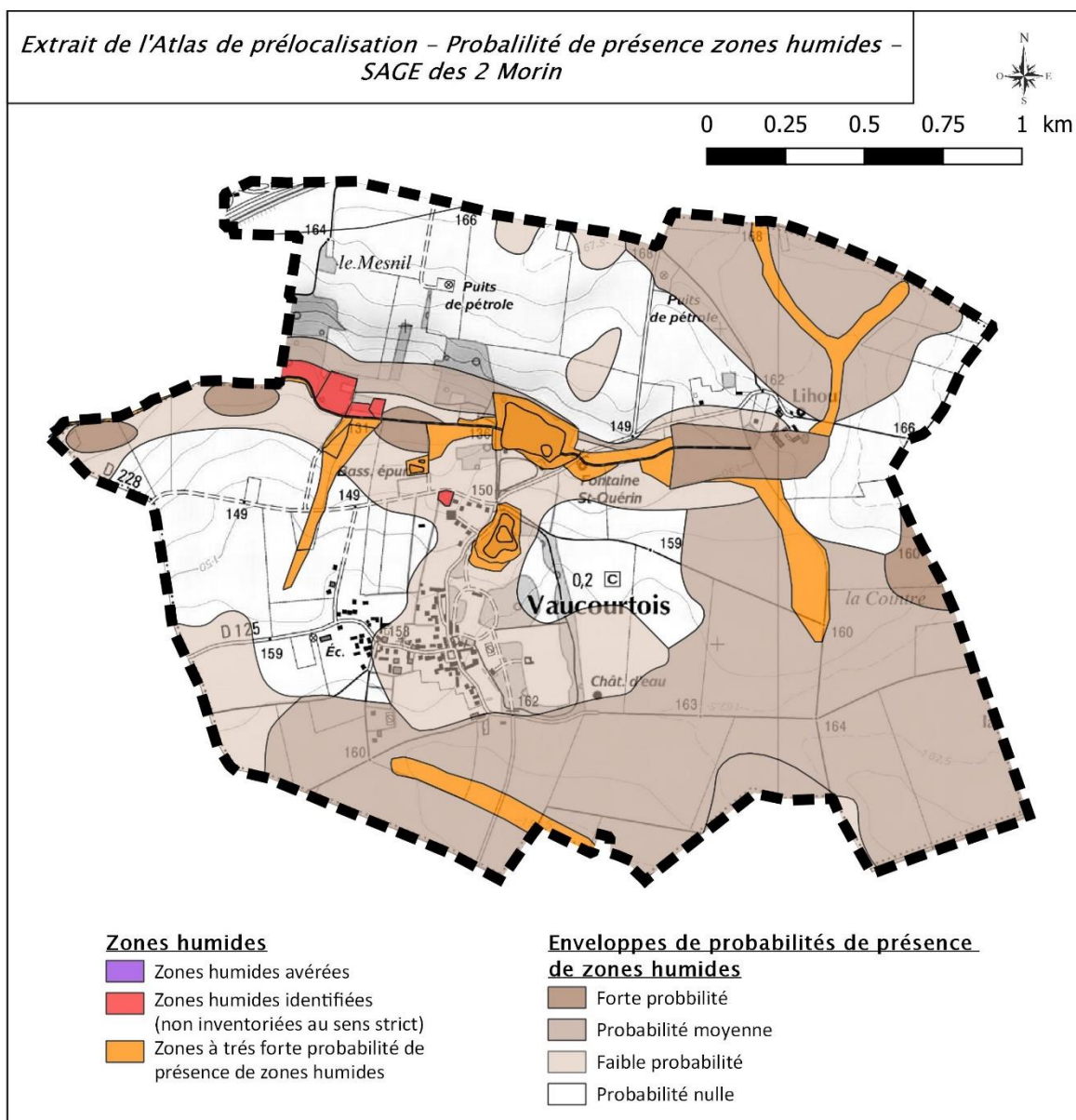
Les zones recensées sont les suivantes :

- **Le long du ru s'écoulant sur la commune** : (ru du Mesnil), avec des zones humides potentielles de classe 3. Ainsi qu'autour du hameau de Lihou et au Sud du territoire communal.
- **Autour des mares et des plans d'eau** identifiés sur le territoire (classe 3).

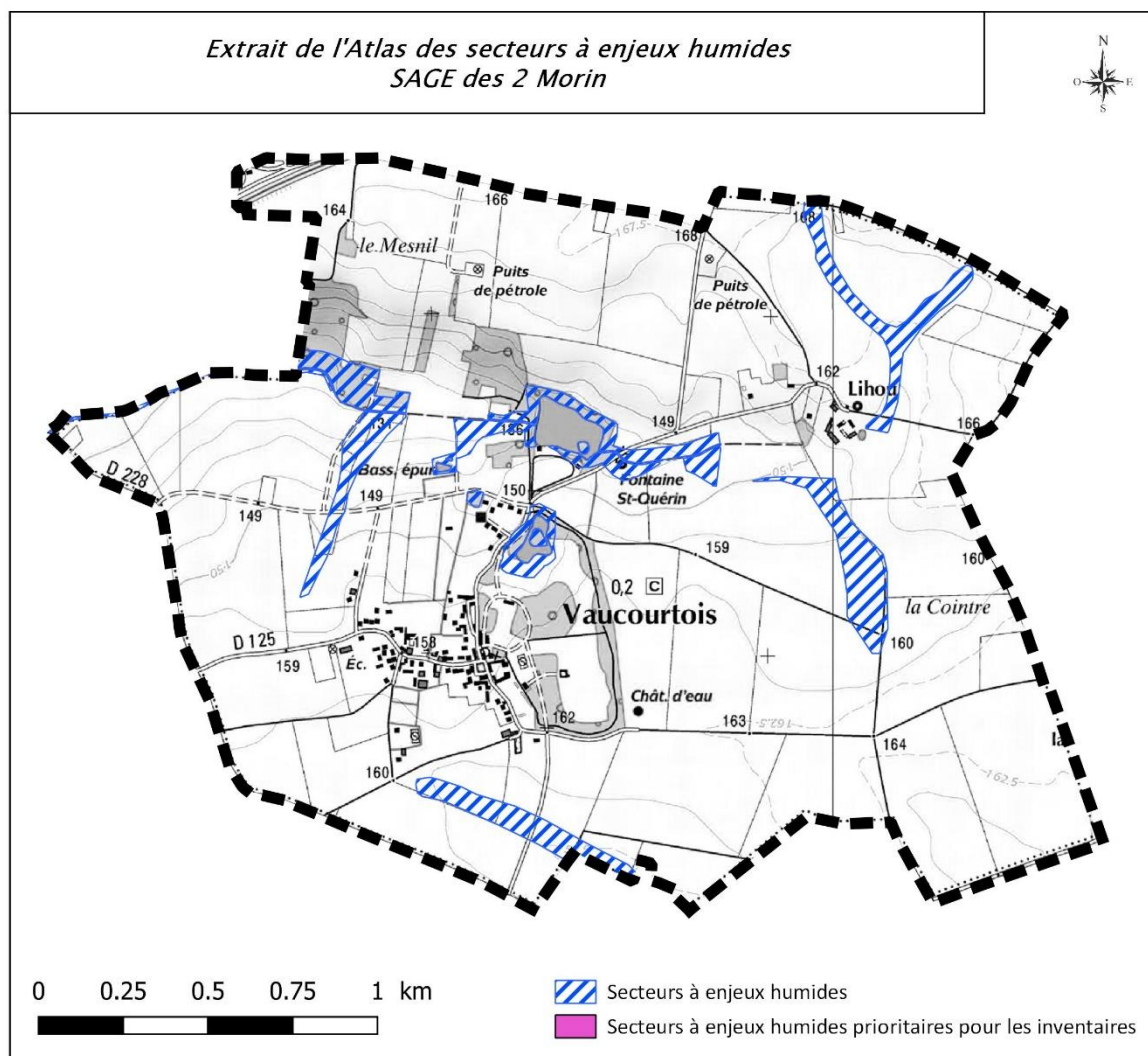
⁵ À défaut, les données issues des inventaires des milieux humides établis par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) ont également été intégrées.



Le SAGE des deux Morin a réalisé une étude de prélocalisation des zones humides sur l'ensemble de son territoire. Cette étude a été réalisée à partir des cartes historiques de Cassini, du relief, des cartes géologiques, des cartes pédologiques et de l'interprétation de photographies aériennes et satellitaires (infra rouge).



Suite à la prélocalisation des zones humides du bassin versant des deux Morin, une analyse des enjeux du bassin en matière de zones humides a donc été réalisée. L'analyse des données a permis de déterminer les secteurs humides à enjeux du territoire du SAGE. Au sein de ces secteurs humides à enjeux, une analyse des pressions (densité de population, urbanisation, prélèvements en eau, drainage...) a permis d'identifier les secteurs humides prioritaires.

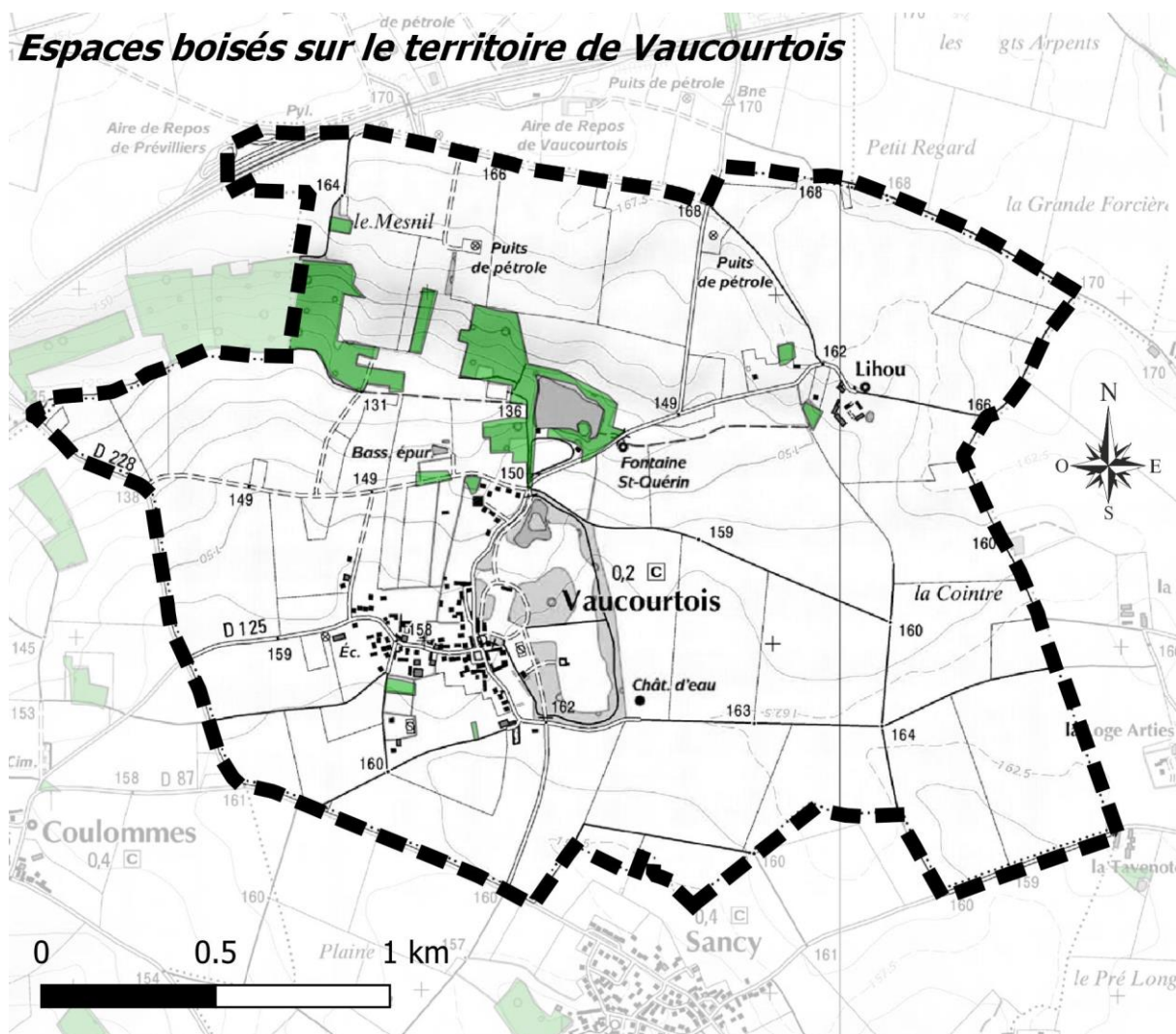


La commune de Vaucourtois n'abrite aucune ZH prioritaire.

2.3.3. Les espaces boisés

Vaucourtois compte peu d'espaces boisés. Seulement quelques ilots sont parsemés au Nord du territoire à proximité du Ru du Mesnil.

L'ensemble de ces boisements recouvrent environ 3 % du territoire.



2.3.4. Les trames vertes et bleues du territoire communal

La principale mesure du Grenelle de l'Environnement consiste en l'instauration de la Trame verte et bleue (TVB), qui consiste à relier par des corridors écologiques, les réservoirs de biodiversité, espaces où elle est la plus riche et la plus diversifiée. Ces liaisons linéaires ou discontinues recouvrant des espaces publics et privés permettent aux espèces, remarquables comme ordinaires, de circuler et d'interagir et aux écosystèmes de maintenir voire développer leur fonctionnalité.

Afin que les réflexions en matière d'aménagement du territoire soient cohérentes, l'intégration de la trame verte et bleue doit être un objectif recherché lors de l'élaboration du PLU. Cette intégration passe par deux approches complémentaires

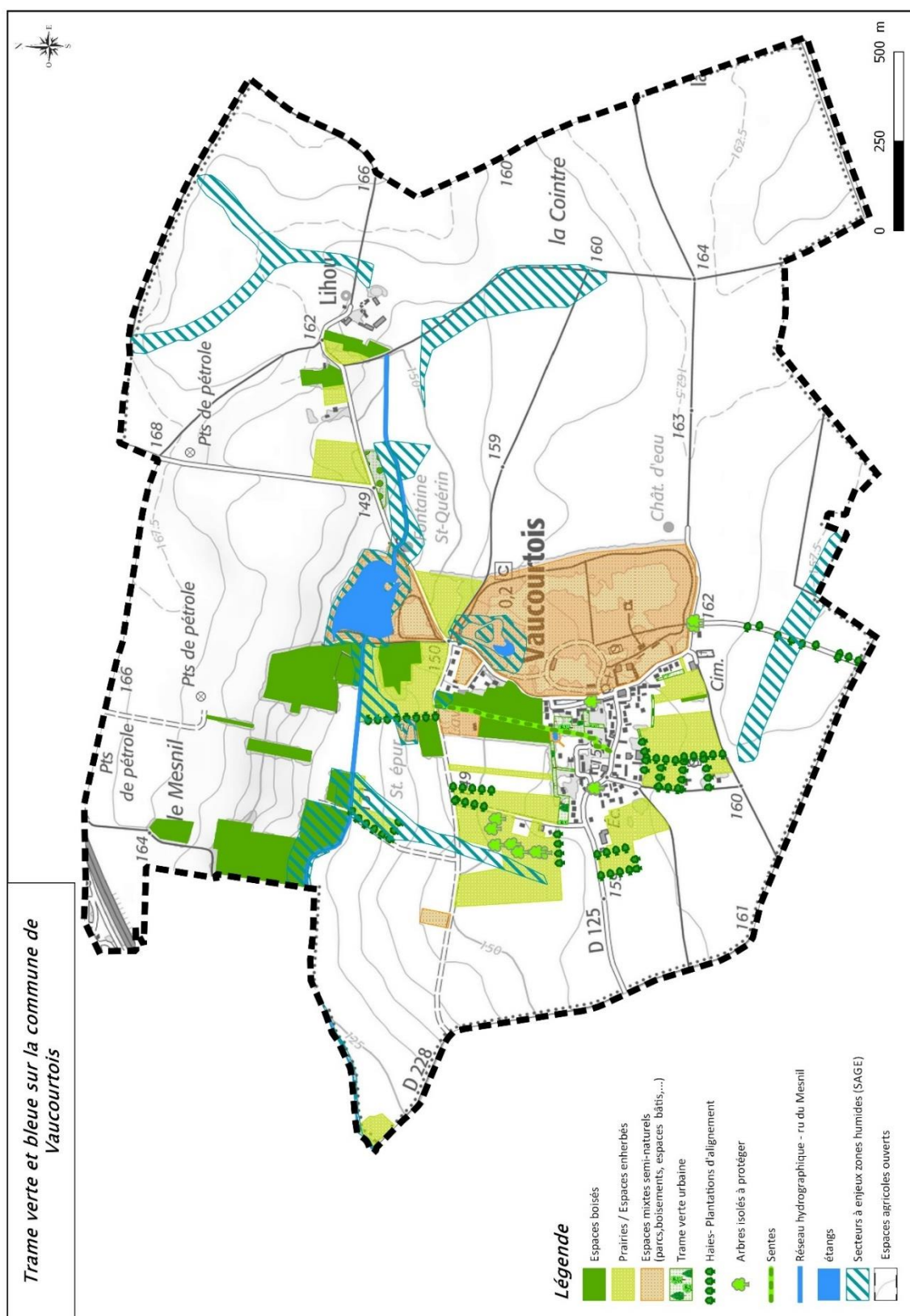
- la prise en compte du SRCE,

- la détermination des conditions permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques à l'échelle locale.

Les Trames vertes et bleues identifiées à l'échelle du territoire communal de Vaucourtois :

- La trame verte sur le territoire communal de Vaucourtois se compose :
 - Des espaces boisés, majoritairement présents le long du ru du Mesnil. la commune n'abrite aucun massif forestier.
 - Des prairies et des espaces enherbés qui retrace la présence de nombreux élevages sur la commune.
 - Des haies arbustives et arborées issues également des anciens élevages bovins.
 - D'arbres isolés répartis autour du bourg.
 - Des fonds de jardins arborés ou enherbés présents dans le bourg qui permettent de créer une continuité entre espaces bâtis et milieux naturels et qui constituent des zones relais mais également des habitats pour de nombreuses espèces et en particulier la petite faune.
 - Les espaces mixtes principalement identifiés dans le parc du château avec des espaces boisés et des espaces ouverts enherbés.
 - Le réseau de chemins ruraux et de sentes qui parcourent le territoire communal.
 - Les espaces agricoles ouverts qui constituent des zones de chasse et d'habitats pour de nombreuses espèces.
- La trame bleue se compose du ru du Mesnil, qui prend sa source sur la commune et des quelques espaces en eau que l'on retrouve dans le vallon du Mesnil. l'étang de Quérin est le plus important, il est alimenté par le Mesnil.
- Les secteurs identifiés à enjeux zone humide par le SAGE des 2 Morin sont également intégrés à la trame bleue du territoire communal.

La commune étant implantée à l'écart des grands axes de circulation, elle bénéficie d'un contexte environnemental d'assez bonne qualité et d'un fonctionnement écologique peu perturbé. La principale rupture au niveau des continuités écologique se situe en limite nord du territoire, au niveau du passage de l'autoroute AA. Toutefois sur ce secteur, aucun enjeu de restauration de corridor écologique n'est identifié, les espaces traversés étant occupés par les grandes cultures.



2.4 Les zones à risques

2.4.1 Les risques naturels

Ces risques sont présentés dans la première partie de ce document, au chapitre 4.2
Contraintes diverses

2.4.2. Les risques liés aux sols pollués et aux sites industriels

Cette base de données est un outil au service de la politique nationale en matière de gestion et de réhabilitation de sites pollués. Elle a pour objectif de :

- recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement,
- conserver la mémoire de ces sites,
- fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Sur le territoire de la commune de Vaucourtois, aucun site n'est répertorié comme ayant accueillis une activité susceptible d'engendrer une pollution des sols.

2.4.3. Les risques liés aux installations classées

Aucune ICPE n'est recensée sur le territoire communal.

III. L'ENVIRONNEMENT BATI

3.1 Éléments historiques et bâtiments remarquables

Comptant un hameau (Lihou), le village actuel de Vaucourtois est principalement regroupé au Sud-Ouest du territoire. On relève toutefois 1 écart au niveau du Chemin du Lavoir.

Vaucourtois n'abrite aucun Monuments Historiques reconnus, toutefois, on observe quelques édifices remarquables.

❖ L'Église Saint-Quirin

Elle date du XIXe siècle et son clocher de 1865. Elle remplace un édifice plus ancien du XIIIe ; sa reconstruction a été financée par Louis Oudot, dont la famille était propriétaire du château de Vaucourtois.

L'église est de plan cruciforme. Les deux branches du transept sont des chapelles : au sud dédiée à la Vierge Marie, au nord à Saint Claude. Le maître autel, du XVIIIe siècle, classé aux Monuments Historiques en 1906, en bois polychrome et doré de style Louis XV, provient de l'ancien Hôtel-Dieu de Meaux détruit en 1846, tout comme la charpente du clocher. Un aigle doré, référence à l'« aigle de Meaux », Bossuet en orne le bas. Une statue en bois de Saint Quirin, patron de la paroisse, se trouve sur le mur nord de la nef.



❖ Le château de Vaucourtois

Une vaste propriété, entourée d'un mur d'enceinte, abrite le château de Vaucourtois. L'histoire évoque la présence d'un château fort qui aurait entièrement brûlé en 1700.

Le parc abrite le château et ses dépendances. Au 19^e siècle, les propriétaires ont pleinement participé au développement de la commune en finançant la reconstruction de l'église et la construction de l'école/mairie (Famille OUDOT).

3.2 Caractéristiques du bâti

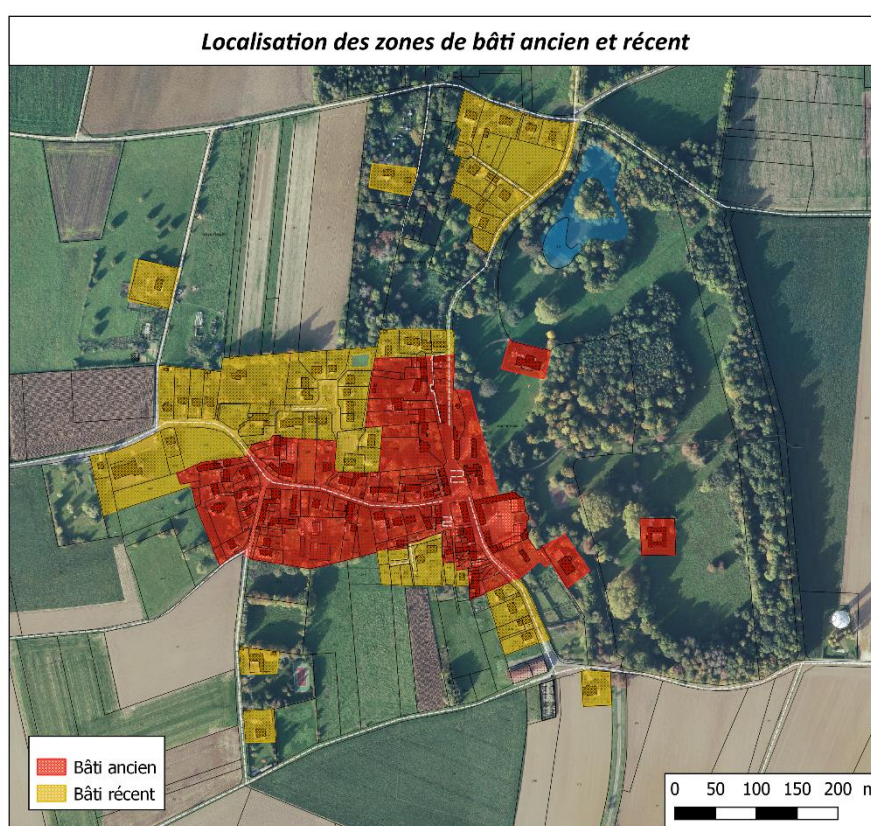
Les constructions se sont implantées aux abords de la Mairie et de l'Eglise puis en prolongement de ces rues.

Les noyaux anciens

sont les suivants :

- Rue Courtier
- Chemin des Petits Epontaux
- Place de la Mairie
- Place de l'Eglise
- Chemin du Clos de la Fontaine (en partie)
- Rue Mère Grand
- Rue Bertrand (en partie)

Le bâti récent est venu s'implanter en prolongement de ces rues. On compte un écart au lieu-dit du Clos de la , au Nord du bourg central.



3.2.1. Le bâti ancien

Quand il est d'origine agricole, le bâti ancien est massif, organisé en corps de ferme avec les pignons ou façade alignés sur la rue.

De type R+1, il est construit en pierre calcaire ou meulière recouverts pour certains d'un enduit en plâtre ou chaux et leur toiture à deux pans sont couvertes de tuiles plates brunes ou parfois rouges.

Bâti ancien



3.2.2. Le bâti récent

Le bâti récent se présente sous la forme de pavillons, construit au coup par coup ou lors d'opérations de lotissements. Le plus souvent, ils sont de plain-pied (potentiellement avec combles aménagés – présence de lucarnes ou de fenêtres de toit), présentent un enduit de couleur claire, ainsi qu'une toiture à deux pans en tuiles brunes à rouges.

Bâti pavillonnaire



IV - ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

4.1 - Évolution de l'occupation du sol sur le territoire communal

Depuis la mise en œuvre de son PLU en 2003, la commune de Vaucourtois a connu une croissance résidentielle régulière qui s'est traduit par l'urbanisation du bourg sur les zones identifiées au PLU.

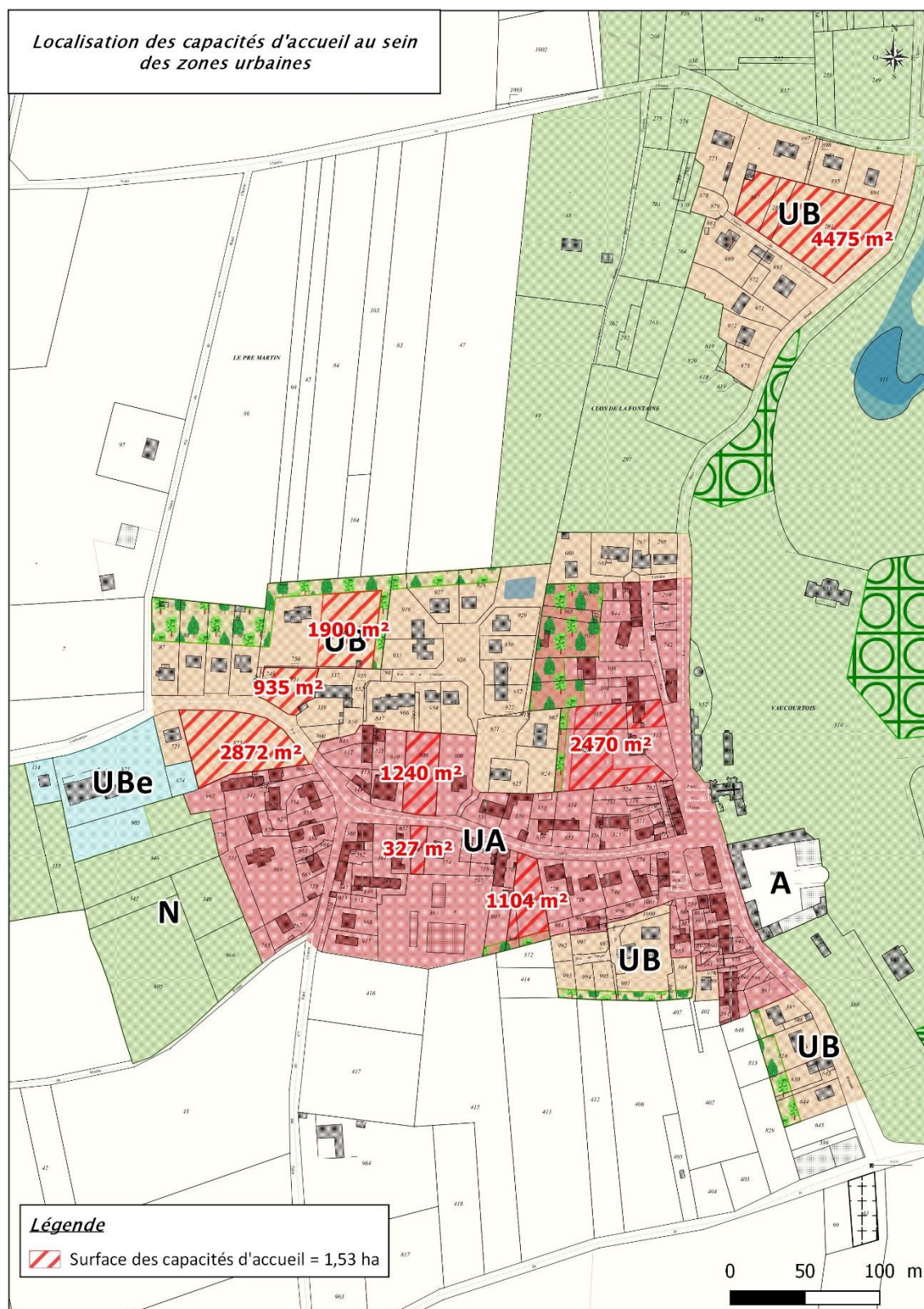
Ce développement s'est traduit par la consommation de **2,77 ha** sur le bourg et le hameau du lavoir (cf. carte ci-après). Cette consommation a permis d'accueillir environ 28 logements nouveaux ainsi que le pôle scolaire.

Analyse de la consommation d'espaces depuis 2003 sur la commune de Vaucourtois



4.2 – Identification des capacités de densification

Les zones urbaines de Vaucourtois affichent une capacité d'accueil de 1,53 ha.



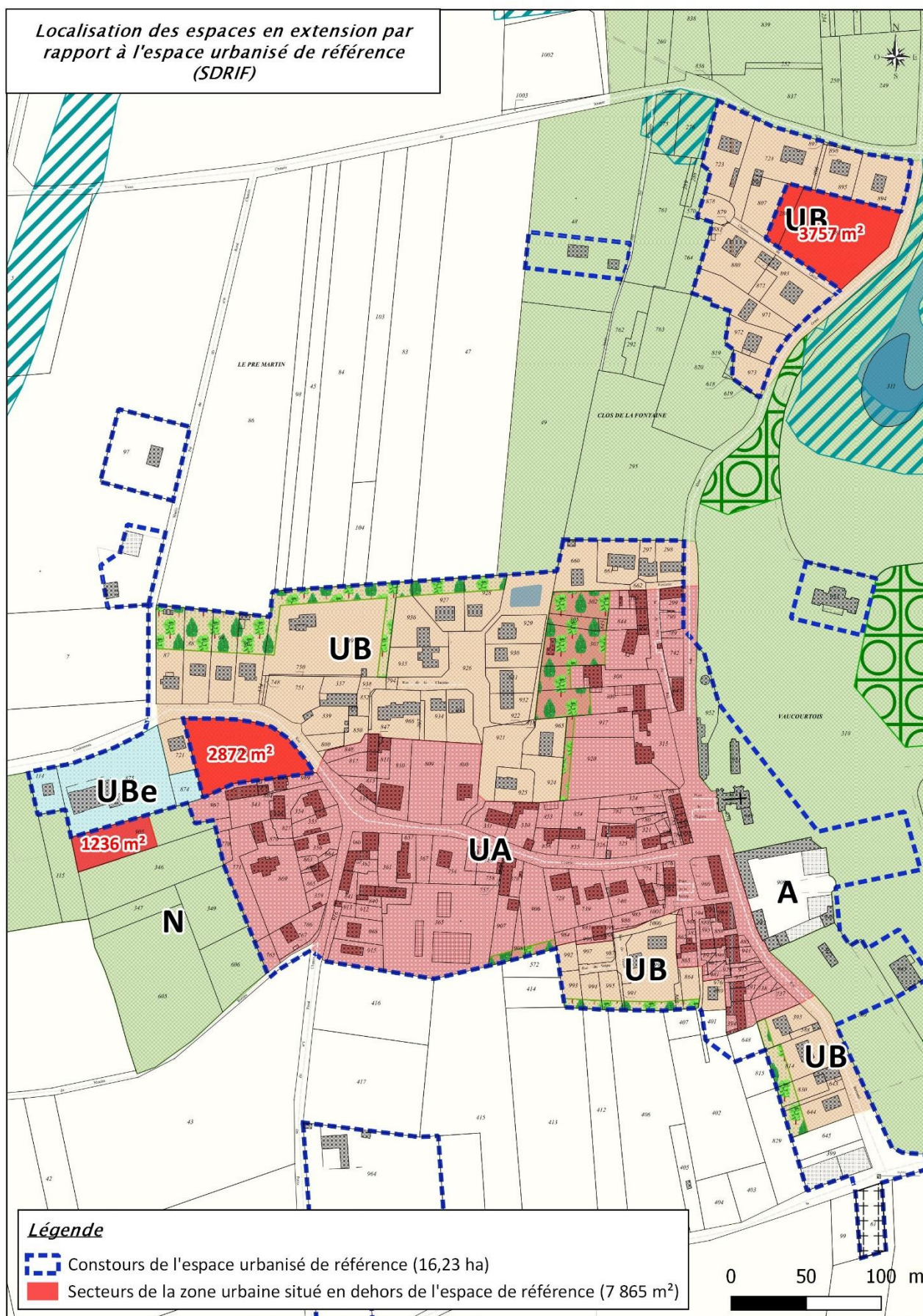
4.3 - Objectif de modération de consommation des espaces agricoles et naturels fixés dans le cadre du PLU

Le PLU n'affiche aucune zone à urbaniser. Les zones urbaines sont identifiées sur des secteurs actuellement desservis par les réseaux.

La surface consommée correspond aux secteurs implantés en dehors de l'espace urbanisé de référence :

- 1 236 m² en zone UBe (au sud de l'école).
- 2 872 m² en zone UB (rue Courtier)
- 3 757 m² en zone UB (Chemin du lavoir).

D'une surface totale de 7 865 m², ces espaces libres enherbés n'ont pas de vocation agricole.



3EME PARTIE

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



I. SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC ET EXPLICATION DES ENJEUX DÉFINIS DANS LE PADD

Au regard des différentes composantes communales développées dans les deux premières parties de ce document (données socio-économiques, environnement naturel, environnement physique...), les principaux points du diagnostic pour la commune de Vaucourtois sont les suivants :

1.1 - Diagnostic environnemental

Détermination des enjeux	Prise en compte dans le PLU
<u>Les zones à risques</u>	
→ <u>Les risques naturels</u> La commune a fait l'objet de 3 arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles concernant des inondations et coulées de boues et un arrêté pour inondations, coulées de boues et mouvement de terrain (en 1999). Aucun PPR n'est prescrit sur la commune. La commune est également concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles et le risque de remontées de nappe (tous 2 hors zones bâties). → <u>Installations Classées</u> Aucune activité générant des périmètres d'isolement n'est présente sur la commune. Aucun site pollué n'est recensé sur la commune	✓ Aucun développement de l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques. ✓ Limiter les risques de ruissellements en imposant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
<u>Le bruit</u>	
La commune de Vaucourtois est concernée par l'arrêté préfectoral, en date du 19 mai 1999, relatif au classement des infrastructures de transports	✓ Prise en compte dans le règlement des zones A et N traversées par cette infrastructure de transport.

terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation implantés dans les secteurs affectés par le bruit (l'autoroute A4). L'autoroute passe en limite nord du territoire, à l'écart de toute zone bâtie. Les zones urbaines de Vaucourtois ne donc pas affectées par cette nuisance.

✓ Interdire les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement susceptibles de générer des nuisances (telles que le bruit) dans les zones d'habitat.

L'air

☞ Aucune activité n'est considérée comme polluante sur le territoire.

✓ Interdire les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement susceptibles de générer des nuisances (pollution atmosphérique) dans les zones d'habitat.

L'eau et l'assainissement

→ La ressource en eau

L'alimentation en eau est gérée par le Syndicat Mixte intercommunal d'adduction d'eau potable de Crécly-la-Chapelle (SMAEP). L'eau distribuée provient des captages de Sammeron. Ils alimentaient en 2018, 13 436 habitants répartis sur 16 communes. Le rendement du réseau est de 86,7 %.

✓ Définition des objectifs d'accueil de nouveaux habitants en cohérence avec les capacités des réseaux (AEP et Assainissement).

✓ Le projet communal vise à atteindre 300/305 habitants ce qui est pleinement compatible avec les capacités de traitement de la STEP.

→ Assainissement

La commune de Vaucourtois est en assainissement collectif avec un raccordement à la station d'épuration communale qui présente une capacité théorique de traitement de 250 EH soit environ une capacité réelle de 320 habitants.

6 habitations ainsi que la ferme de Lihou ne sont pas reliées au réseau d'assainissement collectif.

1.2 - Diagnostic paysager et patrimonial

Le PLU doit tenir compte des caractéristiques paysagères et environnementales du territoire et les mettre en valeur, grâce aux différents outils qu'il offre.

Eléments de diagnostic	Prise en compte dans le PLU
→ La commune de Vaucourtois n'accueille aucun site Natura 2000. Les sites les plus proches du territoire communal sont : - Le site des Boucles de la Marne situé à plus de 5,5 km au nord du territoire. - Le site de l'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie situé à plus de 11 km au sud des limites communales. → La commune abrite un réseau de haies issues de l'ancienne activité d'élevage. → La commune est incluse dans le périmètre du projet de création du PNR de la Brie et des deux Morin. → Les objectifs de préservation identifiés par le SRCE concernent le ru du Mesnil et les secteurs de mosaïques agricoles. → La cartographie réalisée dans le cadre du SAGE des 2 Morin identifie les zones humides prioritaires (ZH identifiées) et les zones à enjeux pour la détermination de zones humides. La commune de Vaucourtois est concernée par plusieurs secteurs à enjeux ZH qui sont repris dans le PLU comme secteurs à protéger. Aucune de ces zones n'affecte des zones urbaines. Par ailleurs, le projet de PLU intègre également la cartographie des enveloppes d'alertes zones humides réalisée par la DRIEE. La commune n'abrite aucune zone de classes 1 ou 2, et les classes 3 ne sont pas localisées sur des zones urbaines.	✓ Classement en zone N des espaces naturels ou semi-naturels présents sur la commune (prairies de fauches et espaces boisés). ✓ Classement en EBC des bois intégrés dans le Parc du château. ✓ Identification et protection du réseau de haies. ✓ Identification d'arbres remarquables sur la commune. ✓ Conservation d'espaces ouverts végétalisés en cœur de bourg pour préserver la biodiversité dans les zones urbaines (trame verte urbaine). ✓ Identification et préservation des zones à enjeux humides.

1.3 - Diagnostic démographique et socioéconomique**L'habitat**

L'analyse démographique met en évidence :

- ➔ Une progression assez constante de la population depuis 1975, majoritairement due au solde migratoire sur les 10 dernières années
- ➔ Une taille des ménages dans la moyenne avec 2,86 personnes par foyer en 2016.
- ➔ Une population qui tend vers un léger vieillissement avec 13 % de plus de 60 ans et un

Année	Population	Croissance totale	Croissance annuelle
1999	202	21,78 %	+1,17 %
2016	246		

quart de la population entre 45 et 59 ans.

- ➔ Une augmentation du nombre de résidences principales pour répondre à l'augmentation de la population (90 résidences principales en 2016 contre 72 en 1999).
- ➔ Un taux de vacance faible (3,9 %).

Détermination des enjeux

- ☐ Maintenir la croissance démographique pour conserver l'attractivité de la commune et offrir des équipements publics en éducation avec les besoins de la population.
- ☐ Favoriser la densification des zones urbaines, dans le respect de la morphologie et des paysages de la commune.

Détermination des enjeux

Prise en compte dans le PLU

Les activités économiques

→ Les activités agricoles

2 sièges d'exploitation agricoles sont implantés sur la commune

Aucune activité d'élevage n'est recensée.

→ Les activités artisanales et commerciales

La commune n'accueille aucun commerce fixe.

Plusieurs artisans ou entrepreneurs sont implantés sur la commune.

- ✓ Protection des espaces agricoles par un zonage et une réglementation spécifique.
- ✓ Aucun prélèvement de terres agricoles au profit de l'urbanisation.
- ✓ Prise en compte d'un projet de réhabilitation d'une ancienne ferme isolée à vocation agricole et touristique.
- ✓ Permettre l'implantation d'activités dans les zones urbaines et proposer un règlement dans ce sens, tant qu'aucune gêne n'est apportée au voisinage résidentiel.

Les déplacements

→ Sécuriser les circulations.

→ Renforcer les capacités de stationnement.

→ Promouvoir le recours aux transports collectifs

- ✓ Maintien d'emplacements réservés destinés à améliorer la circulation et la visibilité dans certains secteurs du bourg.
- ✓ Réglementation des accès et des voiries pour garantir une desserte et une organisation du bâti qui minimise les risques liés aux circulations routières.
- ✓ Fixation d'un nombre de places de stationnement minimum à prévoir pour les constructions nouvelles.
- ✓ Soumettre l'urbanisation de certains secteurs à des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de garantir une densification en adéquation avec les capacités d'accueil de la commune

(en particulier vis-à-vis du réseau
d'assainissement).

II - TRADUCTION ET JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

2.1 - Fondements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Sur les bases du diagnostic, le PLU doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document traduit un projet global pour la commune, établi en prenant en compte les besoins en matière de logements, d'équipements, d'activités économiques, agricoles et forestières dans un souci d'équilibre et de préservation des espaces naturels présentant un intérêt d'aménagement durable.

Ce PADD est le fondement des choix et prescriptions en matière d'aménagement de la totalité du territoire communal, mais en tenant compte des données et besoins de l'ensemble du bassin de vie. Les autres pièces du dossier doivent être cohérentes avec ses orientations. Bien qu'étant la clé de voûte du PLU, il n'est pas opposable aux autorisations et déclarations.

Soucieuse de répondre aux besoins des générations actuelles et futures, de pérenniser le développement local et de préserver son patrimoine architectural et environnemental, la commune souhaite inscrire son projet de territoire dans une dynamique de Développement Durable.

La stratégie d'aménagement et de développement de la commune de Vaucourtois à l'horizon 2030 s'articule autour des orientations suivantes :

Orientations concernant l'habitat

- ➔ Privilégier l'urbanisation en densifiant les espaces libres des zones bâties existantes par l'implantation de constructions "au coup par coup" sur des terrains déjà desservis par l'ensemble des réseaux (eau, électricité, voirie).
- ➔ Prévoir des secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement pour faciliter la densification tout en la maîtrisant.

- Préserver le patrimoine bâti que ce soit les murs, les maisons typiques de la Brie, le petit patrimoine (puits, lavoir, ..)

Orientations concernant les transports et les déplacements

- Prendre en compte les questions d'accès et de stationnement dans le règlement des zones et dans les Orientations d'Aménagement.
- Valoriser les chemins de promenade.
- Inciter à l'amélioration de la desserte par bus et notamment des horaires plus adaptés en journée.

Orientations concernant les réseaux d'énergie

Orientations concernant le développement des communications numériques

Orientations concernant le développement des activités économiques

- Pérenniser les activités économiques existantes
- Maintenir les exploitations et les surfaces cultivées.

Orientations concernant les équipements publics et les loisirs

- Développer les équipements publics (salle à vocation multiple en lien avec l'école).
- Mettre en valeur les cheminements doux permettant de découvrir le patrimoine bâti et paysager de la commune.

Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques

- Préserver les bois et les haies
- Préserver les continuités écologiques
- Maintenir la compacité urbaine et limiter le risque de mitage de l'urbanisation

Les orientations du PADD sont traduites dans différents documents du PLU à savoir :

- Le règlement graphique -plan de zonage - qui délimite les différentes zones et secteurs

- Le règlement littéral qui définit les règles applicables pour ces zones et secteurs. Ce règlement (graphique et littéral) s'exerce sur l'ensemble du territoire communal.
- Les orientations d'aménagement et de programmation prescrites sur certaines parties du territoire.

2.2 - Traduction des orientations du PADD dans les documents graphiques – Plans de zonage.

2.2.1. Orientations concernant l'Habitat

❖ Poursuivre le développement démographique de la commune.

Les élus souhaitent poursuivre la dynamique démographique actuelle en affichant un objectif de croissance annuelle moyenne de l'ordre de 1,5 %. Cette croissance permettrait d'atteindre 300/305 habitants à l'horizon 2030 et nécessite la mise à disposition d'une vingtaine de logements.

Cet objectif a été défini compte tenu :

➔ Du contexte économique local

La commune reçoit de nombreuses demandes de logements et de terrains à bâtir du fait de sa proximité avec l'agglomération parisienne, de la desserte autoroutière proche, des équipements scolaires et de la qualité de son cadre de vie (bourg à l'écart des grands axes de circulation secondaires).

➔ Du phénomène de desserrement des ménages sur la commune

La taille des ménages, bien que supérieure la moyenne départementale, diminue régulièrement, en passant de 2,80 personnes par foyer en 1999, à 2,73 en 2016.

Si l'évolution de la taille des ménages poursuit son rythme actuel, d'ici 2030, un ménage se composera de 2,67 personnes (taux annuel : -0,15 % constaté entre 1999 et 2016).

2 logements seront donc nécessaires pour maintenir le nombre d'habitants à son niveau actuel à savoir 246 habitants.

➔ Des capacités du réseau d'assainissement collectif

La commune bénéficie d'un réseau d'assainissement collectif à l'échelle communal. La station

d'épuration é été réhabilitée en 2019 avec une capacité de traitement de 250 EH soit environ 350 habitants au total (certaines constructions sont en dehors de l'assainissement).

- ❖ Privilégier l'urbanisation en densifiant les espaces libres des zones bâties existantes par l'implantation de constructions "au coup par coup" sur des terrains déjà desservis par l'ensemble des réseaux (eau, électricité, voirie).

⇒ Traduction au plan de zonage : Zones UA et UB

La zone urbaine de Vaucourtois abrite plusieurs terrains libres qui peuvent faire l'objet d'une densification par une urbanisation « au coup par coup ». La municipalité souhaite permettre cette densification dans le respect de la morphologie urbaine du bourg et des caractéristiques paysagères.

La délimitation des zones urbaines à vocation principale d'habitat tient compte à la fois de la présence des réseaux, de l'urbanisation existante, de l'implantation au sein du bourg, des capacités de densification de certains secteurs,...

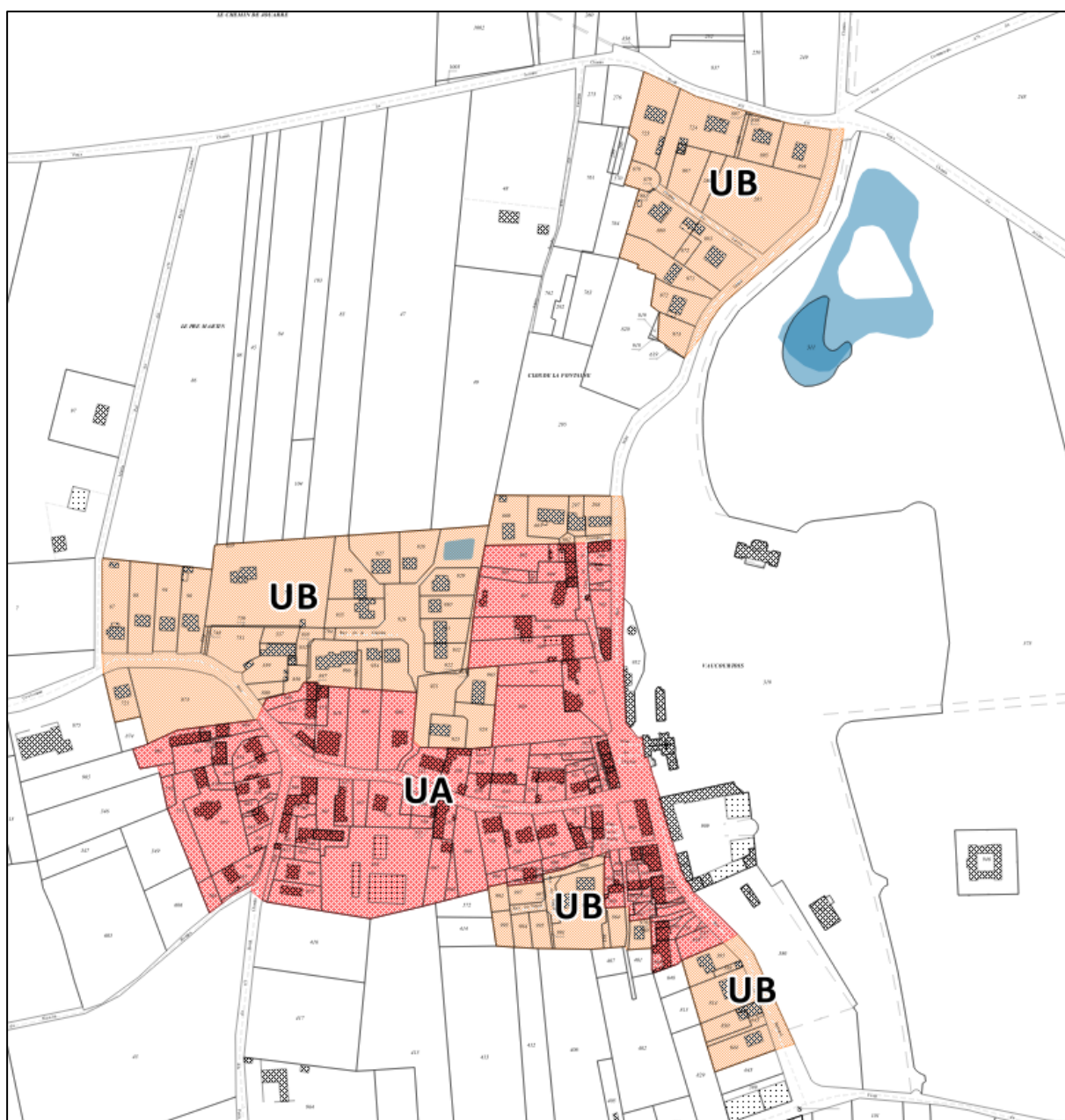
Les zones urbaines (dites zones U) sont des zones urbanisées dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Sur le territoire de Vaucourtois, les zones urbaines regroupent :

- l'ensemble de la zone bâtie et équipée du territoire communal, composé des habitations, de leurs jardins et des équipements (mairie, écoles...) ;
- les terrains libres situés au cœur de la zone urbanisée, desservis par les réseaux ;

► Le PLU distingue deux types de zones urbaines : les zones UA et UB :

- La zone UA est une zone urbaine à dominante d'habitat regroupant les constructions du centre-bourg de Vaucourtois caractérisées par une architecture, une implantation et une densité spécifiques aux centres anciens.
- La zone UB regroupe l'habitat pavillonnaire de Vaucourtois.



➔ La zone UA

La zone UA regroupe les constructions anciennes implantées autour des Places de la Mairie et de l'Eglise, de la rue du Clos de la Fontaine, du nord de la rue Bertrand, d'une grande partie de la rue Courtier et du chemin des petits Epontaux.

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat avec des logements souvent à deux niveaux, édifiés en mitoyenneté et/ou implantés à l'alignement. Cette zone présente un tissu urbain dense et compact (à quelques exceptions) qui nécessite des règles spécifiques par rapport aux constructions plus récentes classées en zone UB.

Le règlement vise à maintenir les caractéristiques morphologiques du bâti (densité, modes d'implantation des bâtiments) et à permettre la diversification des occupations du

sol, de manière à maintenir leur attractivité vis à vis des habitants (habitat, équipements, commerces de proximité...).

→ La zone UB

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat, de type pavillonnaire qui comprend majoritairement de l'habitat individuel réalisé au coup par coup, au gré des opportunités foncières, ou à l'occasion d'aménagement groupés (rue de la Clairière, rue du Verger).

Le règlement de la zone vise à préserver une cohérence dans la morphologie bâtie tout en permettant une densification et une diversification des activités.

Cette zone englobe trois secteurs bâtis autour de la zone UA et un secteur isolé au nord du bourg englobant les habitations implantées autour du lavoir.

En réponse aux objectifs du PADD, les limites de la zone UB ont été définies sur l'enveloppe des parties déjà urbanisées de la commune, au droit des dernières constructions, afin de limiter le développement linéaire de l'urbanisation, contraire aux objectifs du Grenelle de l'Environnement et du SDRIF qui préconise le maintien des coupures d'urbanisation entre les différentes zones agglomérées.

En profondeur, les limites sont souvent similaires aux limites parcellaires afin de permettre aux constructions d'évoluer et d'implanter des annexes (*cf. Document 4.1 - Règlement écrit*).

Les zones UA et UB sont desservies par l'ensemble des réseaux y compris le réseau assainissement dont les capacités sont suffisantes pour accueillir de nouvelles constructions.

La réglementation applicable dans chacune des urbaines (UA et UB) autorise la construction d'habitations et l'implantation de services et d'activités compatibles avec le milieu environnant, et ce afin d'être en adéquation avec le principe de mixité urbaine et fonctionnelle. En revanche, les activités économiques qui engendrent des nuisances importantes, et de ce fait incompatibles avec le caractère résidentiel de ces zones, sont interdites.

- ❖ Prévoir des secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement pour faciliter la densification tout en la maîtrisant.

⇒ Traduction au plan de zonage : Secteurs OAP

Afin de favoriser la densification sur le bourg et d'éviter la consommation d'espaces agricoles au profit de l'urbanisation, le PLU de Vaucourtois identifie 4 secteurs en zones urbaines soumis à Orientations d'aménagement et de programmation.



Ces OAP ont pour objectif d'imposer une densité de logement et des aménagements liés à la desserte et au stationnement en adéquation avec les objectifs de développement communaux.

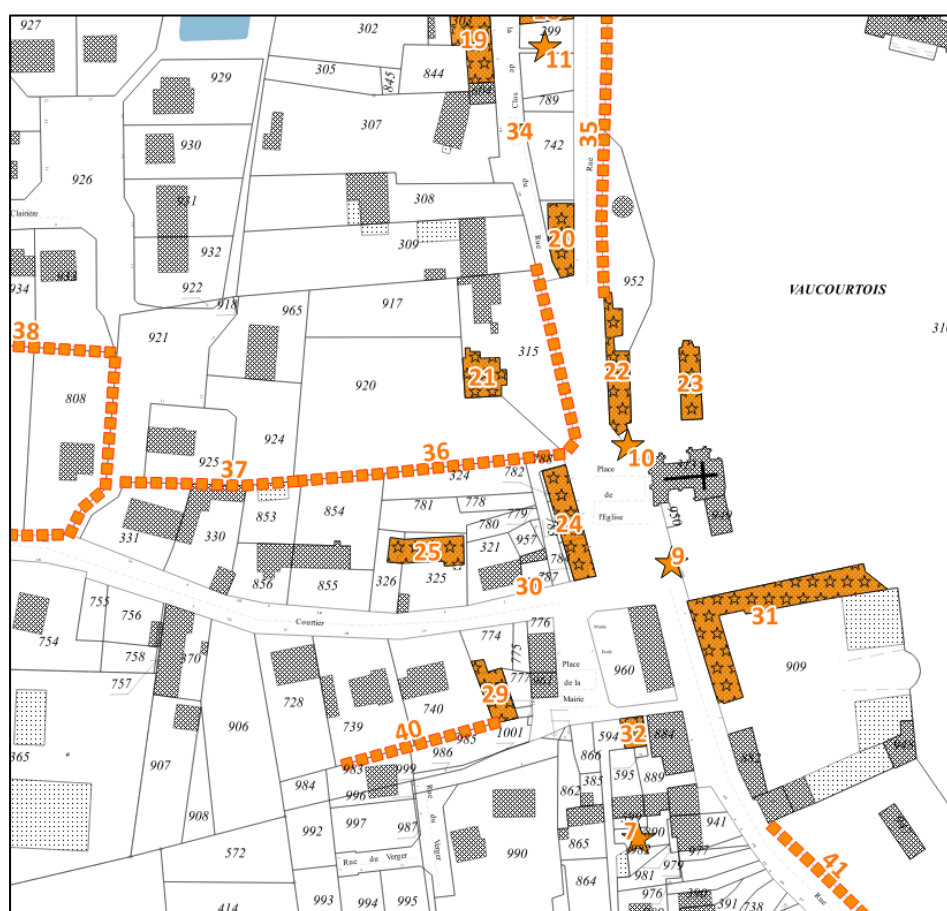
En encadrant et règlementant le développement de l'urbanisation sur ces 4 secteurs, les élus souhaitent préserver la commune d'un urbanisme d'opportunité pouvant entraîner une surdensification ou une sous-densification des terrains libres en zones U.

Sur les quatre OAP, trois sont identifiées sur des parcelles libres de construction et une sur propriété bâtie. Cette vaste propriété, implantée sur la place de l'Eglise, peut faire l'objet d'un

projet de division et de densification urbaine. Afin de garantir des conditions d'accès et de desserte suffisante et de maîtriser la densification au sein du centre-bourg, le PLU affiche une OAP sur l'unité foncière.

- ❖ Préserver le patrimoine bâti que ce soit les murs, les maisons typiques de la Brie, le petit patrimoine (puits, lavoir, ..)

⇒ **Traduction au plan de zonage : identification sur le plan de zonage**



Afin de conserver les caractéristiques architecturales et culturelles locales, le PLU identifie :

- des bâtiments présentant des matériaux, une typologie et des modénatures traditionnels et identitaires de la Brie.
- des éléments du patrimoine vernaculaire en particulier les puits, les bornes et le lavoir,...
- des murs de clôtures et des portails.

Ces différents éléments doivent être préservés dans leurs spécificités. Des aménagements y

sont autorisés (pour les bâtiments et les murs) dans la mesure où ils respectent la typologie et les matériaux. L'objectif des élus n'est pas de figer le patrimoine de la commune mais de participer à sa préservation et à sa mise en valeur.

Les règles présentées dans les OAP sont reprises dans le règlement écrit afin de garantir leur application. Chaque élément est numéroté et photographié afin de faciliter son identification.

Par ailleurs, le PLU participe au respect de la morphologie urbaine en instaurant des règles sur la hauteur, les implantations et l'aspect extérieur des nouvelles constructions.

2.2.2. Orientations concernant les transports et les déplacements

- ❖ Prendre en compte les questions d'accès et de stationnement dans le règlement des zones et dans les Orientations d'Aménagement.

⇒ Traduction au plan de zonage : Emplacements réservés

Le PLU s'attache à améliorer les conditions de circulation dans le bourg par le biais du règlement écrit et par la délimitation de plusieurs emplacements réservés destinés à améliorer la visibilité sur certaines rues du bourg (rue Courtier et rue Mère Grand).

N°	Objet	Surface	Destinataire
2	Sécurité routière - Amélioration de la visibilité dans le virage	150 m ²	Commune de Vaucourtois
4	Sécurité routière - Amélioration de la visibilité dans le virage	80 m ²	Commune de Vaucourtois
6	Sécurité routière - Amélioration de la visibilité dans le virage	167 m ²	Commune de Vaucourtois

Le règlement du PLU inscrit des règles permettant de garantir la sécurité des circulations :

- L'obligation de desserte par une voie publique ou privée une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Que les accès présentent une largeur minimale de 3,5 mètres en UA et de 4 mètres en UB.
- Que les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de

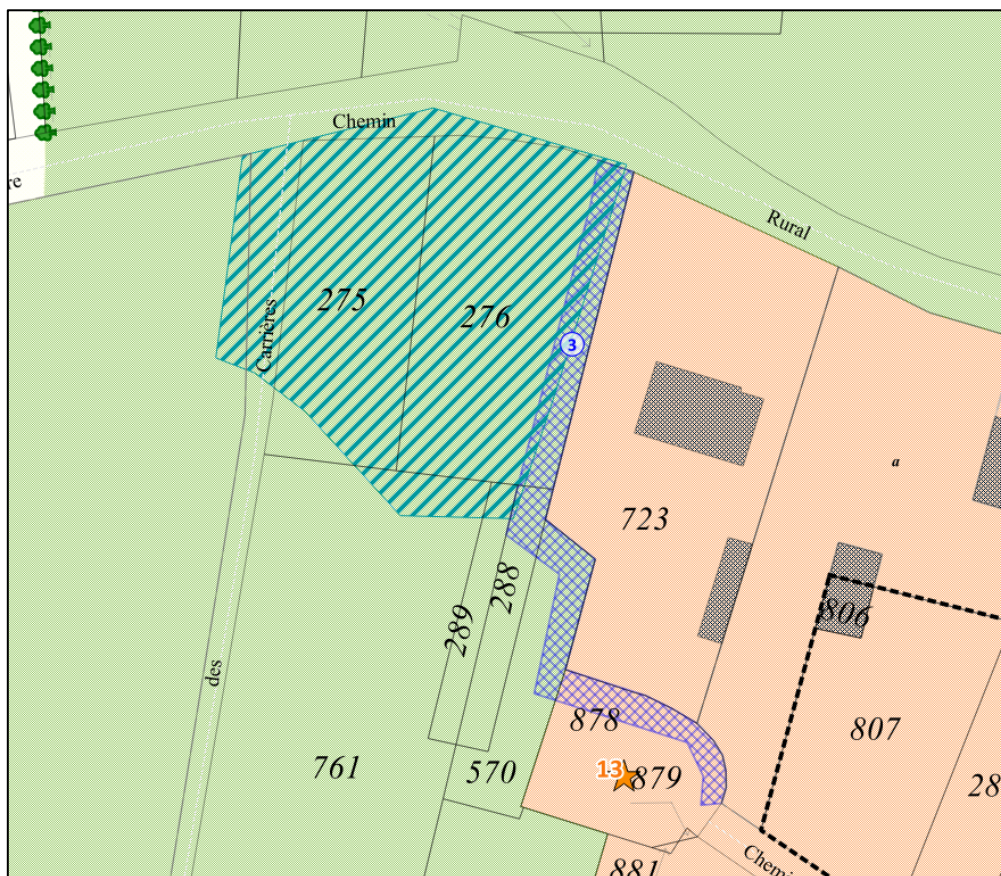
manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- Que les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des déchets ménagers...
- Des règles de stationnement adaptées aux différents types de constructions autorisées.
- des retraits des constructions en zones urbaines pour faciliter le stationnement devant la construction.

Par ailleurs, dans les secteurs soumis à Orientations d'aménagement et de programmation, les conditions de desserte et de stationnement sont précisées afin de garantir un accès suffisant et d'éviter le report des véhicules en stationnement sur la voie publique.

❖ Valoriser les chemins de promenade.

La sente des carrières, présente au nord du lotissement de la clairière, permet de relier le bourg à la vallée du Mesnil. Afin de renforcer ce réseau, un emplacement réservé est identifié à au niveau du lavoir pour permettre aux habitations existantes de rejoindre cette sente et d'avoir accès au bourg par le biais d'une liaison piétonne.



- ❖ Inciter à l'amélioration de la desserte par bus et notamment des horaires plus adaptés en journée.

Si la compétence en matière de transports publics n'est pas du ressort de la commune, les élus souhaitent promouvoir le recours aux transports collectifs en essayant de faire valoir la nécessité de renforcer les rotations horaires sur la commune ou d'adapter les horaires aux besoins de la population active.

2.2.3. Orientations concernant les réseaux d'énergie

Le PLU favorise le recours aux énergies renouvelables en instaurant des règles compatibles avec le développement de ces technologies. Les articles sur les caractéristiques architecturales ne vont pas à l'encontre de la mise en œuvre de nouvelles techniques de constructions liées aux énergies renouvelables.

Extrait de l'Article sur les caractéristiques architecturales présent dans toutes les zones : « Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables,... ».

Par ailleurs, les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements de production d'énergie renouvelable dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

2.2.4. Orientations concernant le développement des communications numériques

La commune est actuellement desservie par la fibre. L'ensemble des capacités d'accueil sont identifiées au sein des zones urbaines ce qui permet d'assurer la desserte numérique à l'ensemble des futures constructions en zones U.

Par ailleurs, le règlement impose pour l'ensemble des zones que les fourreaux nécessaires au raccordement soient prévus dans les travaux d'aménagement de voirie et d'enfouissement des réseaux.

2.2.5. Orientations concernant le développement des activités économiques

❖ Pérenniser le tissu économique local.

La commune de Vaucourtois n'accueille aucune zone dédiée aux activités économiques. Afin d'assurer la mixité fonctionnelle des zones urbaines, le PLU permet, à travers son règlement, le maintien et le développement d'activités au sein des zones UA et UB sous réserve de la compatibilité de ces activités avec la vocation résidentielle des zones.

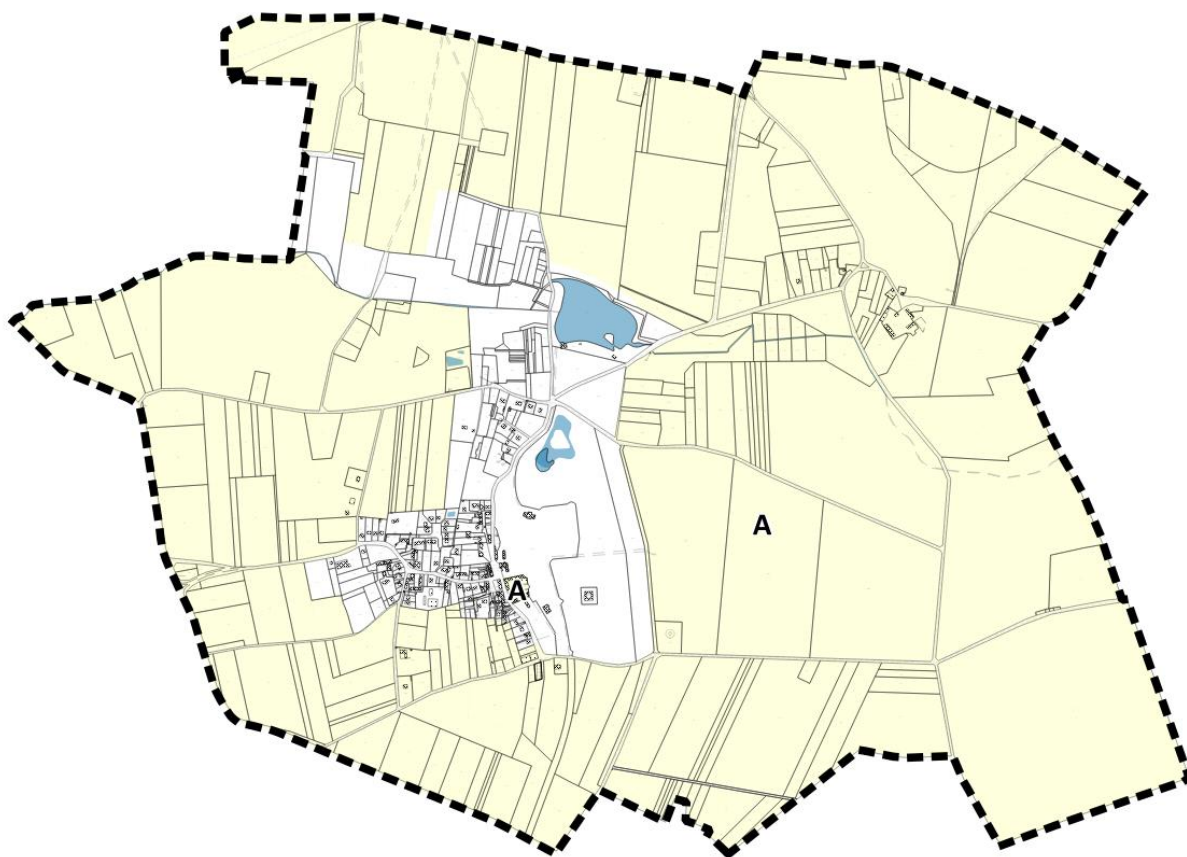
Les puits de pétrole encore en activité sont identifiés en zone agricole au PLU. Le règlement prend en compte leur présence en permettant les ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources du sous-sol (hydrocarbures).

❖ Maintenir les exploitations agricoles et préserver les surfaces cultivées.

⇒ Traduction au plan de zonage : Zone A

L'activité agricole occupe une part importante du territoire communal. Ces espaces doivent être protégés autant que possible pour leur potentiel agronomique. Pour cela, les terres agricoles de Vaucourtois bénéficient d'un classement en zone agricole (A).

La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations liées aux activités agricoles.



Au sein de cette zone, sont notamment autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités nécessaires à une exploitation agricole ;
- Les constructions liées à la diversification agricole dont la valorisation non alimentaire des agro ressources et si elles restent accessoires à la production principale ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources du sous-sol (puits de pétrole).
- L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation et leur extension dans la limite de 30 % supplémentaires à la surface de plancher préexistante à la date de publication du présent PLU ;
- Les garages et annexes à condition d'être situés sur la même unité foncière que la construction principale et d'en être éloignés d'une distance maximale de 15 m. Leur surface cumulée ne devra dépasser 50 m².
- Les piscines à condition d'être situées sur la même unité foncière que la construction principale et d'en être éloignées d'une distance maximale de 15 m.

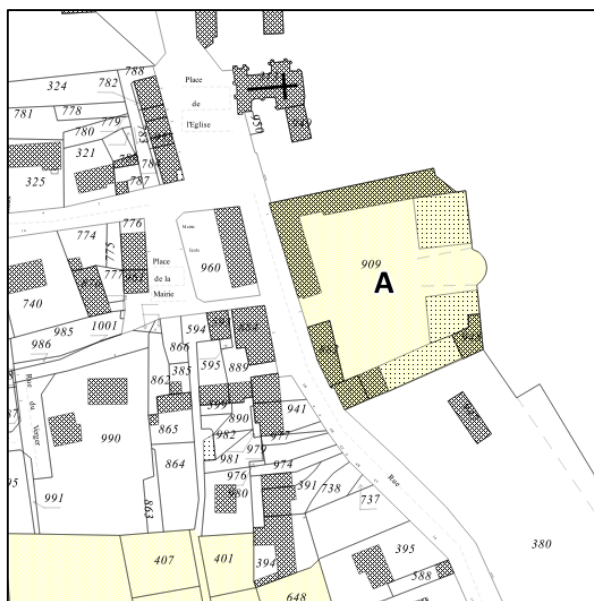
- Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage, les changements de destination à vocation de logements, de vente et d'accueil touristique sont autorisés.

En zone agricole le règlement prévoit donc les dispositions nécessaires à la pérennisation de l'activité agricole en permettant la réalisation des constructions nécessaires à cette dernière tout en envisageant la diversification dans le prolongement de l'acte de production.

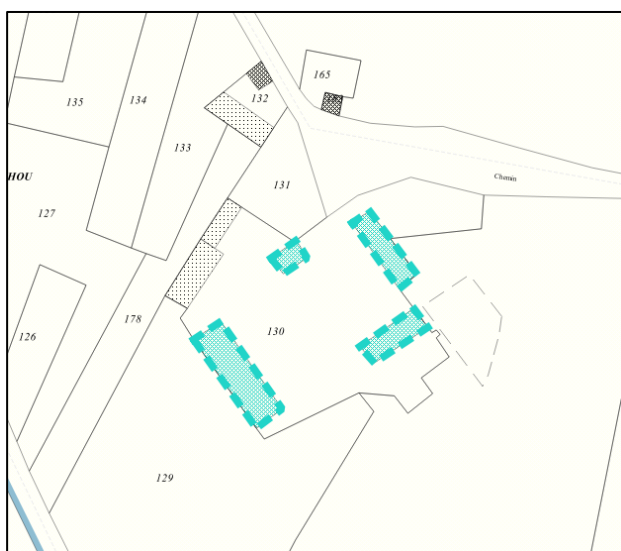
L'exploitation agricole est classée en zone agricole au sein de l'enceinte du château.

La classification en zone naturelle de certaines terres cultivées a toutefois été retenue dès lors que des impératifs liés à la protection des milieux ont été identifiés (vallée du Mesnil).

Dans le respect de l'article L.151-12 du code de l'urbanisation, les extensions de constructions existantes situées en zone A ou N ainsi que les annexes, sont autorisées et encadrées (limitées à 30% de la surface de plancher existante pour les extensions et à moins de 15 mètres de la construction principale pour les annexes, dans la limite d'une surface de 50m²).



⇒ Traduction au plan de zonage : changement de destination



Afin de prendre en compte un projet de reprise d'exploitation agricole dans l'ancienne ferme de Lihou (culture de safran), le PLU identifie plusieurs bâtiments au titre du changement de destination afin d'autoriser une diversification de l'activité par le développement d'hébergements touristiques, de structure de vente à la ferme et la possibilité de créer des

logements (liés aux besoins de l'activité) au sein des bâtiments existants qui sont aujourd'hui totalement à l'abandon.

2.2.6. Orientations concernant les équipements publics et les loisirs

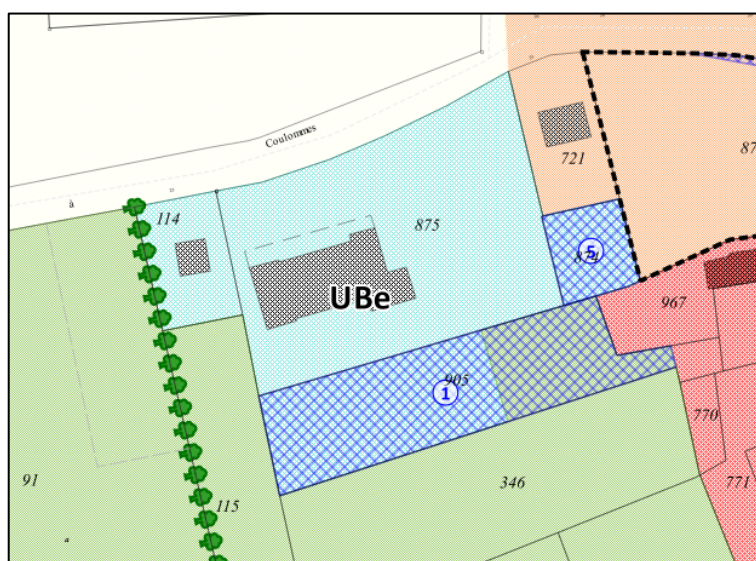
- ❖ Développer les équipements publics afin de répondre aux besoins de la population.

⇒ Traduction au plan de zonage : Secteur UBe

La commune souhaite construire une salle multi-activités derrière l'école afin de répondre aux besoins des scolaires et des associations locales.

Pour ce faire, le PLU affiche un secteur UBe réservé aux équipements publics ainsi que deux emplacements réservés, au sud et à l'est de l'école, afin de réaliser le bâtiment,

d'aménager des espaces de stationnement mutualisés avec l'école et un espace vert public qui sera directement relié au bourg par un cheminement piéton prévu dans l'OAP de la rue Courtier. La partie concernée par l'espace vert a été classée en zone naturelle puisqu'aucune construction n'est prévue.



2.2.7. Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques.

- ❖ Préserver les bois et les haies

⇒ Traduction au plan de zonage : Zone N et EBC

La commune de Vaucourtois ne présente pas un couvert boisé important. Les quelques boisements implantés sur la commune se situent autour du ru du Mesnil, au sein du parc du château et entre le bourg et la zone bâtie du lavoir. Afin de préserver ces espaces, le PLU les

classe en zone Naturelle.

La zone N correspond en effet aux secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Toute construction nouvelle y est interdite.

Pour tenir compte de la qualité environnementale de ces secteurs, seules des constructions très ciblées sont autorisées dans cette zone à savoir :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.) ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt ;

Toutefois, pour prendre en compte des constructions d'habitations existantes, implantées à l'écart des zones urbaines desservies, le règlement de la zone N, permet également :

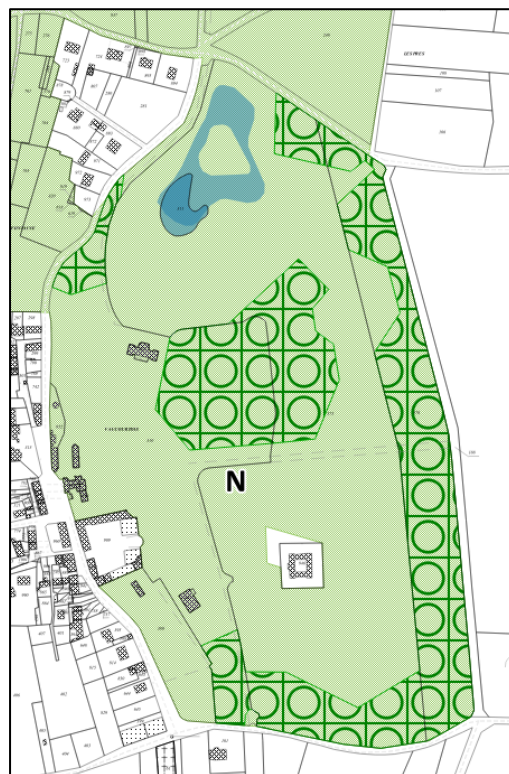
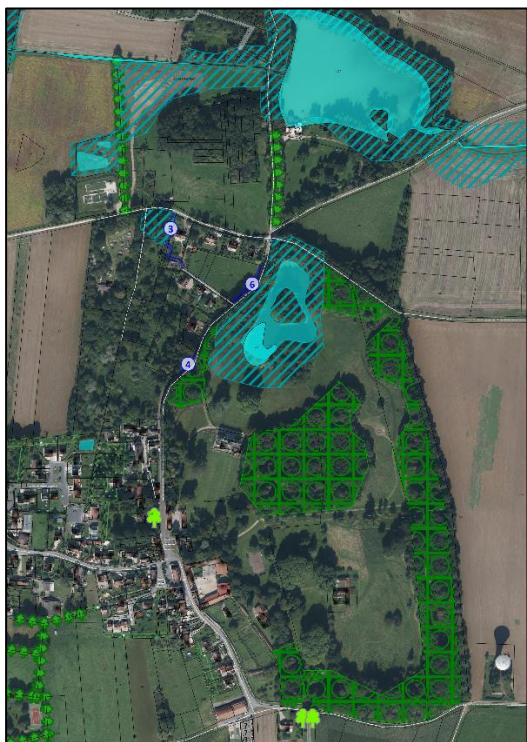
- L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation et leur extension dans la limite de 30 % supplémentaires à la surface de plancher préexistante à la date de publication du présent PLU ;
- Les garages et annexes à condition d'être situés sur la même unité foncière que la construction principale. Leur surface cumulée ne devra dépasser 50 m².



- Les piscines à condition d'être situées sur la même unité foncière que la construction principale.

En complément du classement en zone naturelle, les espaces boisés du parc du château sont identifiés en Espaces Boisés Classés (EBC) afin de garantir le maintien de la vocation arborée de cet espace (préservation paysagère et historique).

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol, et donc entraîne de fait le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement. Les coupes d'arbres sont soumises à déclaration préalable.



La protection en Espaces Boisés Classés est une protection forte qui oblige à réviser le PLU si la commune souhaite la suppression de ce classement.

La révision générale du PLU a permis de mettre à jour les EBC par rapport à ceux qui avait été défini lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2003, compte tenu de l'occupation réelle du sol, tout en maintenant une protection adaptée.

Les boisements qui se sont développés en accompagnement des étangs (« Le Petit Etang » et l'étang du parc du Château), sont inventoriés en zone humide par le SAGE ; Identifiés comme tels au PLU, ces secteurs bénéficient ainsi de contraintes règlementaires en cohérence avec leur qualité écologique, garantes de leur protection (cf : articles N1 et N2 du règlement). Le classement en EBC ne semble plus pertinent.

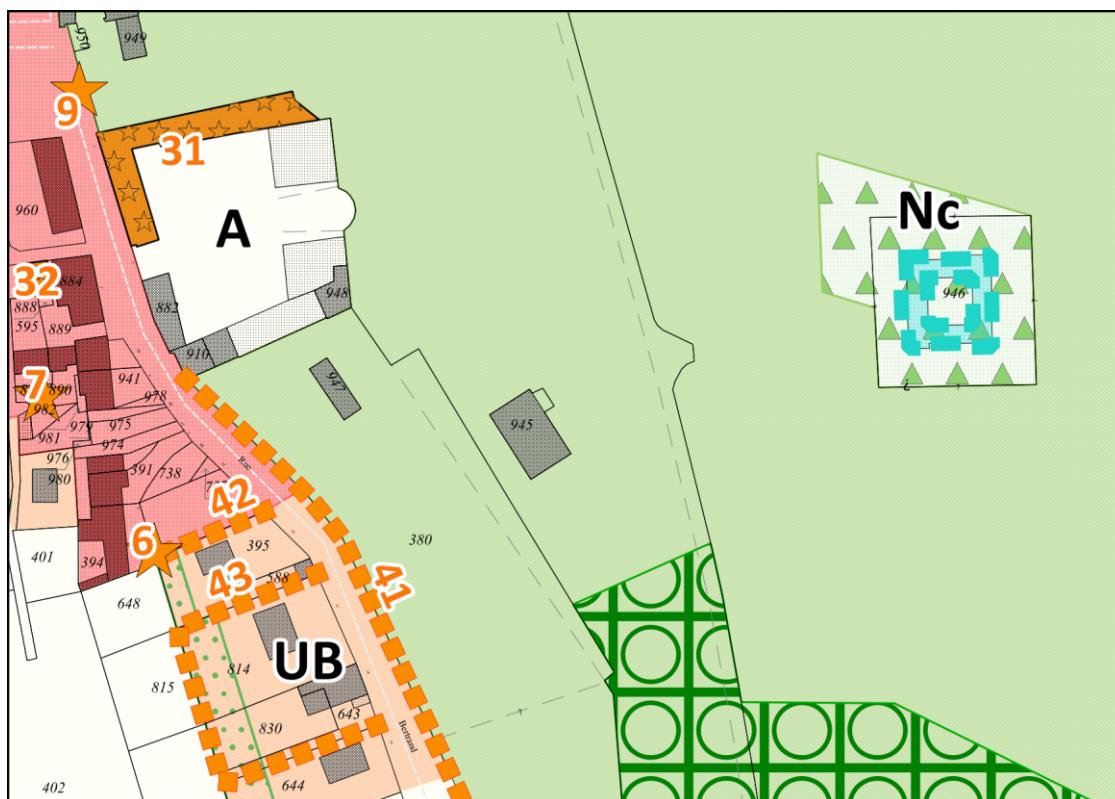
D'autres boisements (haies) sont identifiés en éléments du patrimoine naturel et font

également l'objet d'une règlement spécifique (voir infra).

Pour mémoire, les espaces boisés ne faisant pas l'objet d'un classement au PLU sont déjà protégés par la législation forestière (autorisation préalable de défrichement) s'ils appartiennent à un ensemble boisé de plus de 4 ha (Articles L 311-1 et suivants du code forestier).

⇒ Traduction au plan de zonage : Création d'un STECAL

Afin de répondre à un projet de construction de cabane dans les arbres, le PLU identifie un STECAL au sein du parc du château (Nc).

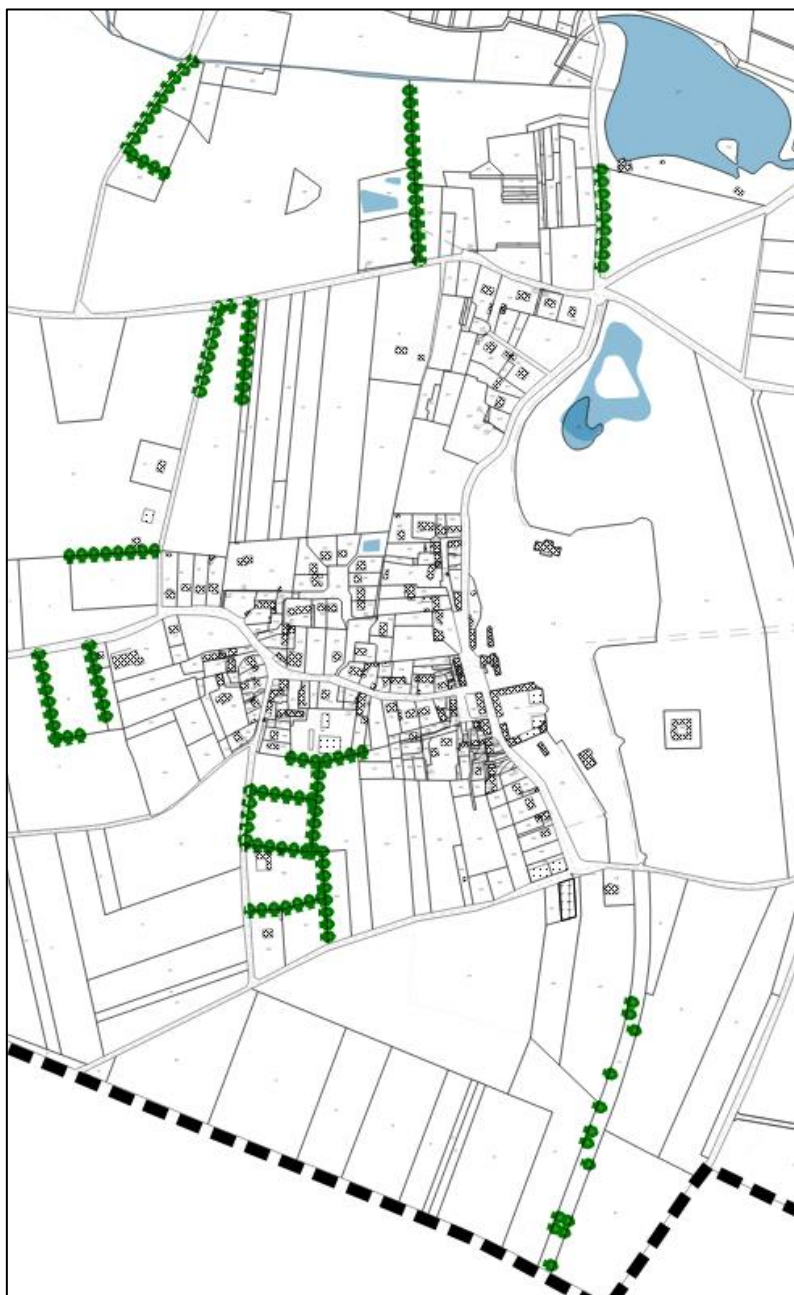


Au sein de ce secteur sont autorisées les constructions de cabanes ou de cabanes perchées à condition de permettre le maintien des arbres et d'être limitée à une par unité foncière. Le changement de destination y est également autorisé, en dehors de la création de nouveau logement, dans le respect de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

⇒ Traduction au plan de zonage : identification des haies

Afin de préserver l'héritage bocager présent sur la commune, le PLU identifie le réseau de

haies issues des élevages qui étaient autrefois pratiqués dans la région et le préserve par le biais de règles inscrites dans le règlement écrit.



Toute coupe d'éléments identifiés au PLU nécessite une replantation afin de conserver les linéaires arbustifs et préserver leur fonctionnalité écologique (article N12 du règlement).

❖ Préserver les continuités écologiques

En complément des mesures citées ci-dessus, la trame verte et bleue est prise en compte de la manière suivante :

- Les secteurs à enjeux zones humides identifiés par le SAGE des 2 Morin sont identifiés au plan de zonage au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme.

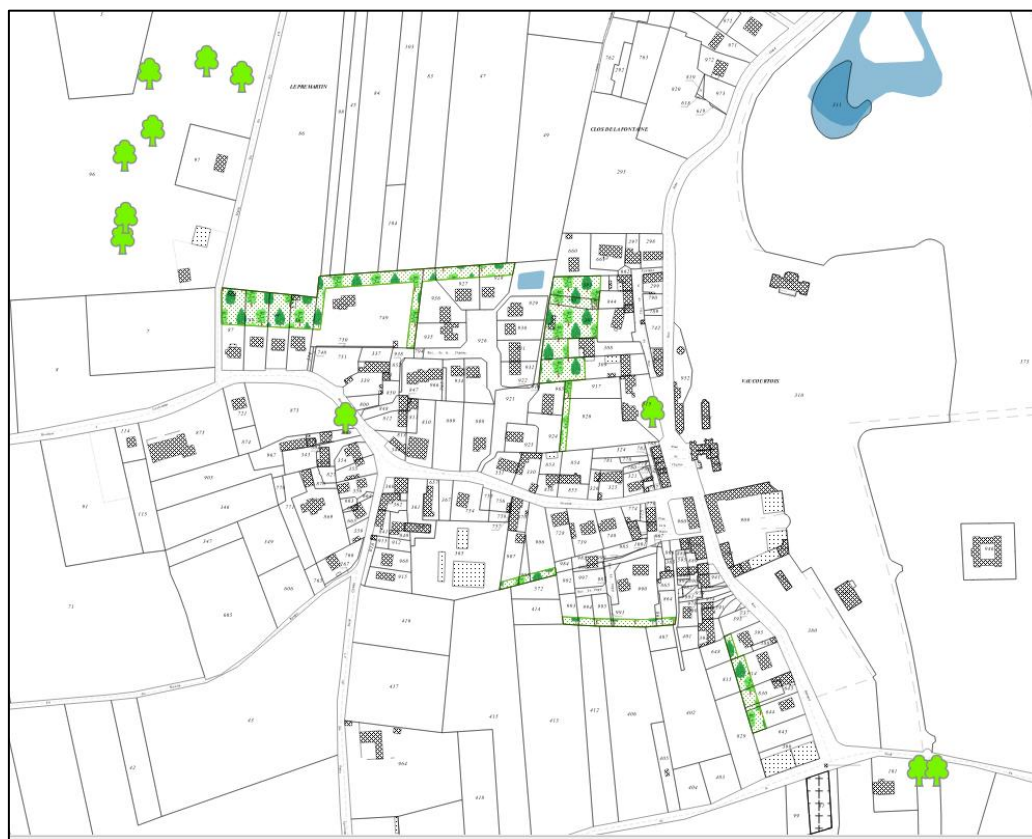
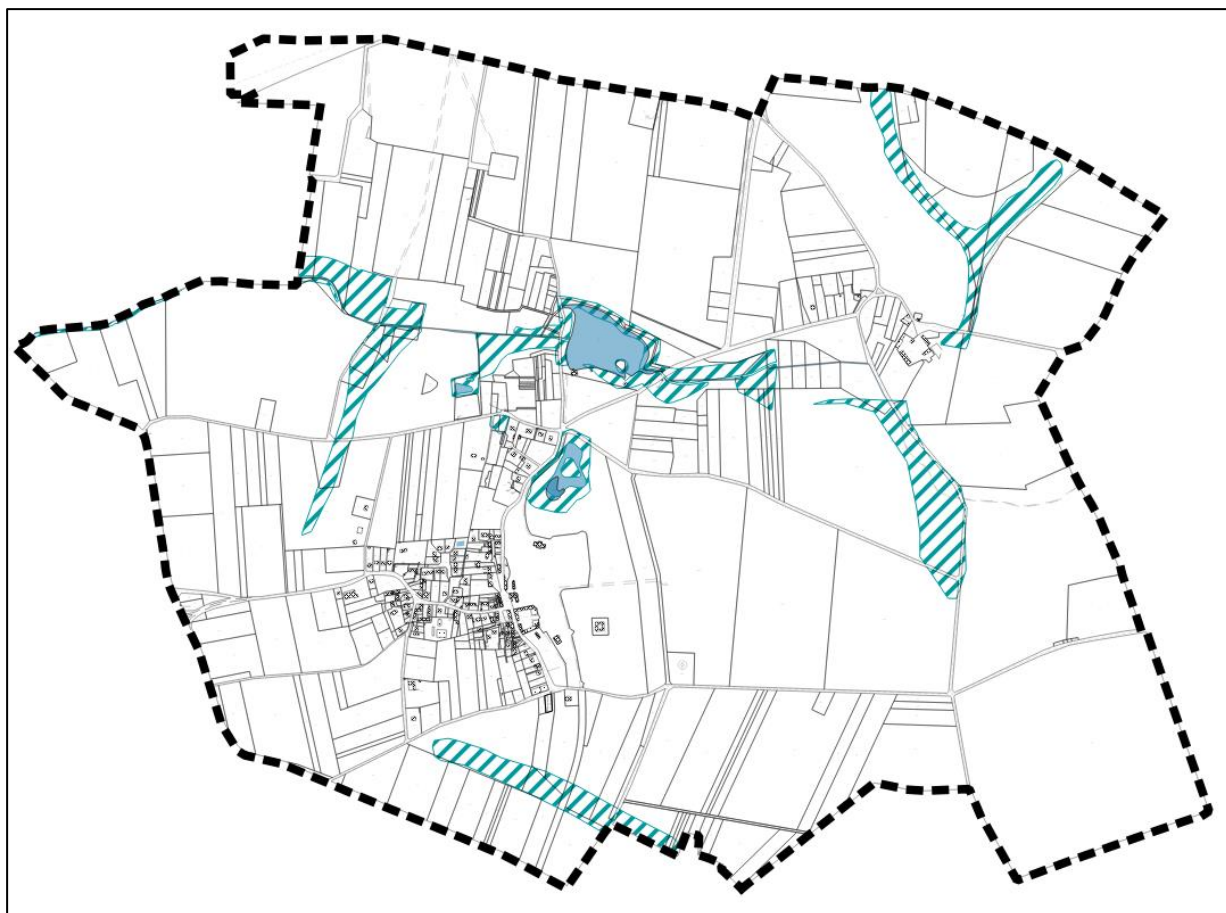
« Au sein des secteurs à enjeux zones humides, identifiés au plan de zonage, sont également interdits :

- o Les travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- o Les comblements, affouillements et exhaussements
- o Les nouveaux drainages, le remblaiement,
- o Les dépôts de toute nature,
- o La création de plans d'eau artificiels,
- o La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- o L'imperméabilisation des sols.
- o Les clôtures imperméables. »

Au sein de la zone agricole, ces règles ne s'appliquent pas si une étude de détermination conforme aux exigences réglementaires, conclut sur l'absence zones humides.

- Les abords des cours d'eau sont préservés par une inconstructibilité sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- Des secteurs de jardins à préserver sont identifiés au sein du bourg et en limite avec des secteurs agricoles afin de conserver des espaces verts en zone urbaine et de maintenir des espaces de transition entre les constructions et les secteurs cultivés.
- Le PLU identifie également des arbres isolés à conserver, dans un objectif paysager et écologique (espaces relais entre les zones d'habitat, aire d'alimentation, de repos...).
- Le PLU affiche également des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts de l'urbanisation nouvelle sur la circulation de l'eau dans le sol.

Le présent PLU offre une diversité d'outils pour garantir la préservation des trames bleues et vertes sur l'ensemble du territoire : classement en zone Naturelle, protection en Espaces Boisés Classés, identification en tant qu'éléments du paysage remarquable, assurant une protection adaptée à chacun de ces éléments constitutifs des trames (boisements, haies, zones humides...), retranscrite dans le règlement littéral du PLU.



- ❖ Maintenir la compacité urbaine et limiter le risque de mitage de l'urbanisation

⇒ Traduction au plan de zonage : Absence de zone AU

Le PLU de Vaucourtois n'affiche pas de zone d'extension liée à l'habitat ou l'activité. L'ensemble des capacités d'accueil sont identifiées dans les zones UA et UB. Aucune parcelle agricole n'est affectée par le projet de PLU. Les parcelles libres non bâties ne créent pas d'obstacles au déplacement des espèces.

2.3 - Superficie et capacité d'accueil des zones du PLU

2.3.1 Tableau récapitulatif des surfaces de chacune des zones

Les 468 hectares du territoire communal (468,01 ha) se répartissent comme suit :

<i>Dénomination</i>	<i>Surfaces</i>
Zones urbaines	
Zone UA	5,67 hectares
Zone UB	6,66 hectares
<i>Dont secteur UBe</i>	<i>5 780 m²</i>
Zone agricole	
Zone A	399,15 hectares
Zone naturelle	
Zone N	56,53 hectares
<i>Dont secteur Nc</i>	<i>2 660 m²</i>
Surface totale	468,01 hectares
<i>Dont Espaces Boisés Classés</i>	<i>230,47 ha</i>
<i>Dont zones humides</i>	<i>89,87 ha</i>

2.3.2 Capacité d'accueil théorique

Les capacités évaluées dans ce chapitre sont des estimations. La réalisation effective des opérations pourra donner des résultats sensiblement différents, plusieurs paramètres n'étant pas maîtrisés dans le cadre du PLU et en particulier :

- ✓ Le **taux de non réalisation** (pour des raisons de spéculation, de statut foncier ou de convenances personnelles, les détenteurs des droits à construire sur les terrains ne les utiliseront pas forcément au cours des 10 à 15 prochaines années, horizon des prévisions pour ce document) ;
- ✓ La **densité effective de construction** (les logements construits n'auront pas nécessairement la capacité maximale possible suivant les règles édictées dans ce document ; de même, la superficie des parcelles éventuellement créées peut varier selon les desiderata de l'aménageur) ;
- ✓ La **forme et la taille des parcelles** éventuellement découpées par le propriétaire ;
- ✓ Les éventuelles **démolitions suivies de reconstructions** de logements n'ayant pas les mêmes capacités qu'à l'origine ;
- ✓ La **destination des bâtiments**, le règlement laissant la possibilité d'implanter des activités non nuisantes au sein des zones d'habitat dans un souci de mixité urbaine prôné par la loi SRU.

Suivant les facteurs présentés ci-dessus, on obtient donc pour la commune de Vaucourtois, les potentialités et la projection en termes d'habitant suivants :

❖ **Maintien de la population**

Sur la base d'un phénomène de desserrement à 2,67 habitants par logement (taux annuel de -0,15 % constaté entre 1999 et 2016) : environ 2 nouveaux logements d'ici 2030 sont nécessaires pour une stabilisation de la population à 246 habitants.

❖ **Estimations des capacités d'accueil au sein des zones constructibles**

Les possibilités de densification sont regroupées dans le bourg où l'ensemble des parcelles libres et desservies par les réseaux, représente **1,28 ha**. En prenant en compte un objectif de densité brute de 12 logements à l'hectare cela représente une capacité **15 logements**.

❖ **Logements vacants**

4 logements vacants ont été recensés en 2016 selon les données de l'Insee. La résorption de la vacance ne représente donc pas un enjeu sur la commune de Vaucourtois.

❖ Réhabilitation/ Division parcellaire

La propriété implantée place de l'Eglise soumise à Orientations d'aménagement et de programmation, affiche une capacité d'accueil maximum de **6 nouveaux logements** (soit un total de 7 en comptant l'habitation existante).

En dehors de ce projet, la commune estime les possibilités de réhabilitation de bâtiments en logements d'ici 10 ans à environ **2 logements nouveaux**.

► Au total environ 23 constructions sont possibles dans les zones urbaines et à urbaniser, soit sur la base du taux d'occupation moyen des ménages de 2,67 personnes :

- 2 logements pour une stabilisation à 246 habitants
- 21 logements pour une population estimée à environ 56 habitants

Année	Population	Croissance totale	Croissance annuelle
2016	246	22,76 %	1,48 %
2030	302		

En conséquence, les capacités d'accueil répondent aux besoins exprimés par la commune dans le cadre de sa politique de développement démographique.

III - TRADUCTION DES ORIENTATIONS DANS LES OAP

3.1 Les OAP sectorielles

Pour certaines parcelles classées en zone UA ou UB, des principes d'aménagement et de desserte ont été définis afin d'assurer une urbanisation cohérente et une intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et paysager.

Ces orientations concernent :

- les caractéristiques des accès et de la desserte interne. Elles visent à établir des circulations sécurisées avec, le cas échéant, des aires de retournement adaptées aux véhicules de services et de secours. En accompagnement de ces OAP, le règlement fixe pour les zones U des caractéristiques minimums pour les accès assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres secteurs de la commune) aptes à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (création de places de stationnement « visiteurs » pour les arrêts occasionnels et les visites...).
- Des objectifs de densité sont affichés sur l'ensemble des secteurs soumis à OAP afin de garantir une utilisation rationnelle et économe de l'espace et limiter l'étalement urbain.
- Dans le but d'assurer une diversification de la typologie de l'habitat, il sera fait référence à la création de logement PMR et/ou de projets intergénérationnels.
- Des aménagements paysagers à réaliser en accompagnement des futures constructions afin de préserver une trame verte dans les zones urbaines et la qualité du cadre de vie entre les constructions existantes et à venir.

Sur le secteur du lavoir, les orientations paysagères sont plus détaillées, notamment avec la création d'un parterre fleuri le long de la rue Mère-Grand pour améliorer la visibilité des véhicules sortants de la future voirie. Les clôtures en limite séparatives seront perméables pour la petite faune (grillage et/ou végétaux).

Sur l'OAP « Place de l'église », une zone de protection est instaurée autour du séquoia afin d'éviter toute perturbation en cas de travaux liés à l'urbanisation des espaces libres.

3.2 Les OAP patrimoniales

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique. Cette disposition vise à offrir aux collectivités concernées la possibilité de bénéficier de garanties de protection de leur patrimoine vernaculaire. Les OAP patrimoniales assurent donc l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

Une OAP patrimoniale a été réalisée pour préserver certains éléments du patrimoine bâti et naturel. Plusieurs bâtiments du bourg sont identifiés ainsi que des éléments du patrimoine vernaculaire et des murs de clôtures qui marquent les paysages communaux. C'est le cas des bornes, des puits, des murs...

L'objectif de cette OAP patrimoniale est de préserver les caractéristiques architecturales des bâtiments traditionnels de la Brie ou des constructions présentant un intérêt architectural ou historique au niveau local (patrimoine vernaculaire).

Les prescriptions émises dans l'OAP permettent la préservation des matériaux et des éléments de modénature sans toutefois figer le bâtiment ou empêcher son évolution pour prendre en compte les besoins de restauration, d'agrandissement, de modernisation,....

Concernant le patrimoine naturel et paysager, le PLU participe au maintien du réseau de haie réparti autour du bourg, à la préservation d'arbres isolés ou remarquables et à la place de la biodiversité dans les zones urbaines en limitant l'urbanisation de plusieurs secteurs de jardins.

Les règles émises dans l'OAP, sont rappelées dans les dispositions générales du règlement écrit afin de renforcer leur impact réglementaire.

IV - TRADUCTION DES ORIENTATIONS DANS LE REGLEMENT LITTERAL DU PLU

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones.

Les dispositions du règlement ont été déclinées dans le règlement littéral en différents chapitres :

Section 1 – Destination des constructions et usage des sols

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sous-section 4 – Stationnement

Section 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

Sous-section 3 – Emplacements réservés

Conformément aux orientations d'aménagement définies dans le PADD, la réglementation du PLU de Vaucourtois s'attache à prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain existant ainsi que les adaptations indispensables à l'évolution du bâti existant et à permettre l'insertion harmonieuse des constructions nouvelles dans le paysage urbain et naturel.

Au sein de l'ensemble des zones, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles d'implantation et de hauteur afin de prendre en considération les besoins ou contraintes spécifiques que ces équipements peuvent nécessiter.

La dérogation à ces règles ne remet pas en cause la qualité paysagère ni les conditions de sécurité routière sur la commune puisque les éventuelles constructions concernées seront portées par l'intérêt public et collectif.

4.1 - Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d'habitat

Au sein des zones urbaines le règlement déroge à l'Article R.151-21 afin que chaque construction respecte les règles d'implantations en fonction de la parcelle (ou du lot) et non de l'unité foncière. Cette dérogation se justifie par la volonté de préserver une urbanisation homogène et cohérente sur les zones urbaines et que l'ensemble des usagers soient soumis aux même règles de constructions.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Occupations et utilisations du sol interdites	La réglementation définie vise à : ✓ Interdire toute occupation des sols incompatible avec la zone urbaine (activités industrielles, ICPE soumis à autorisation, carrières...).
Occupations et utilisations du sol admises sous condition	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Volumétrie et implantation des constructions	
Emprise au sol	L'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface pour permettre la densification des espaces bâtis tout en conservant des espaces ouverts non imperméabilisés (essentiels dans la gestion des eaux pluviales).
Hauteur des constructions	Afin de conserver la silhouette générale du bourg, la hauteur des constructions d'habitation autorisées est limitée à R+1 + combles sans dépasser 10 mètres au faîtage. En cas de toiture terrasse, la hauteur est limitée à 7,5 m à l'acrotère pour conserver une cohérence dans le bâti. Les autres constructions (activité) sont limitées à 9 mètres au faîtage pour prendre en compte les

	besoins liés aux activités tout en évitant de dépasser les habitations. La hauteur des annexes isolées est limitée à 4,5 m afin de s'intégrer dans le paysage urbain.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	La réglementation définie vise à prendre en compte la typologie des constructions implantées en zone urbaine tout en privilégiant le retrait des constructions des voies et emprises publiques notamment afin de faciliter le stationnement sur la parcelle. En UA, les annexes présentant une hauteur inférieure ou égale à 3 m ne sont pas soumises à ces règles afin de prendre en compte la taille et la forme du parcellaire qui peuvent limiter les implantations.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions sont autorisées sur une limite séparative latérale ou en retrait afin de permettre à la fois la mitoyenneté et donc la densité du bâti mais aussi de maintenir des espaces de circulation autour des bâtiments et des espaces ouverts en façade. En cas de retrait, la distance est fixée à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres pour préserver l'ensoleillement des constructions. Les annexes de 3 mètres de hauteur maximum, peuvent s'implanter en limites séparatives.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Le recul réglementaire de 10 mètres imposé entre deux constructions d'habitation édifiées sur une même parcelle a pour objectif d'éviter d'éventuels conflits de voisinage et non-respect de l'implantation en cas de divisions parcellaires.
Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	
La réglementation définie vise à : - Assurer l'homogénéité du bâti et de leur environnement urbain immédiat.	

- Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale. - Faciliter la réalisation de projets respectueux de l'environnement. - Encadrer la construction de bâtiments liés à une activité.	
Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	
La réglementation définie vise à prendre en compte des objectifs du Grenelle de l'Environnement en termes de développement durable et de maîtrise de la consommation énergétique.	
Patrimoine bâti et paysager à protéger	
Des éléments du patrimoine bâti sont identifiés au plan de zonage. Une réglementation est mise en place afin de préserver ces éléments et d'éviter leur suppression ou dégradation par des travaux ou installations inappropriées.	
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	
Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Afin de préserver la biodiversité et permettre l'infiltration des eaux sur la parcelle, il est imposé le maintien d'espaces non imperméabilisés. Le % évolue en fonction de la zone entre 30 % en UA et 35 % en UB pour prendre en compte la différence de densité entre ces zones.
Remise en état des continuités écologiques	Le règlement liste les espèces végétales interdites afin de limiter les risques de propagation d'espèces invasives et de favoriser le maintien de la biodiversité sur la commune.
Éléments de paysage identifiés	Les éléments végétaux identifiés au PLU (réseau de haies, arbres isolés, arbres remarquables, trame verte en zone U) bénéficient d'une réglementation visant leur maintien et certains jardins sont protégés par une constructibilité limitée afin de préserver la biodiversité dans la zone urbaine et d'éviter de rapprocher des constructions vers la zone agricole.
Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales, le PLU impose l'installation d'une cuve de 5m ³ minimum pour toute nouvelle construction (à l'exception des annexes isolées).
Règles relatives aux clôtures permettant	Les clôtures en limite séparatives doivent

de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.	permettre le passage de la petite faune afin d'éviter le cloisonnement des parcelles en zones urbaines et de permettre le déplacement de la petite faune sur le bourg.
STATIONNEMENT	
- La réglementation définie vise à encadrer strictement le stationnement lié au logement afin d'éviter une occupation anarchique des automobiles sur le domaine public notamment dans les zones à dominante pavillonnaire. Le nombre de place imposé vise à répondre également aux besoins ponctuels liés au stationnement « visiteur ». - Des places de stationnement sont également imposées pour les constructions d'activités autorisées. - Le stationnement des vélos est pris en compte pour faciliter les déplacements doux sur la commune.	
ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	
Desserte par les voies publiques ou privées	La réglementation définie vise à : - Favoriser un accès suffisant à chaque parcelle constructible. - Permettre l'utilisation de toutes les voies par les services de secours et d'incendie, y compris celle se terminant en impasse.
Desserte par les réseaux	La réglementation définie vise à : - Imposer le raccordement de chaque construction le nécessitant au réseau d'eau ; - Imposer le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement. - Rappeler la réglementation pour les eaux industrielles ou professionnelles ne pouvant être rejetées dans le réseau public ; - Imposer la collecte des eaux pluviales à la parcelle, et permettre le rejet dans le réseau en cas d'impossibilité technique

	démontrée. L'objectif de cet Article est d'assurer des conditions de confort à toute construction et de limiter la pollution du milieu naturel par la diffusion d'eaux polluées.
Communications électroniques	La réglementation définie vise à favoriser le développement des communications numériques

4.2 - Dispositions applicables aux zones agricoles

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Occupations et utilisations du sol interdites	La réglementation définie vise à affirmer la vocation agricole de la zone en autorisant les constructions nécessaires à l'activité agricole. Afin de prendre en compte des habitations isolées qui ne présentent pas de vocation agricole, le règlement définit des possibilités d'extension limitées. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées sous conditions pour prendre en compte les éventuels besoins liés aux réseaux (AEP, assainissement...) ou d'autres équipements d'intérêt public. Le règlement prend également en compte la présence de forages liés à l'extraction d'hydrocarbures). Les abords du ru du Mesnil sont préservés de toute construction sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges. Les secteurs à enjeux zones humides bénéficient d'une réglementation très stricte qui permet leur
Occupations et utilisations du sol admises sous condition	

	préservation. Toutefois, ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas d'études démontrant l'absence de ZH sur ces secteurs (étude répondant aux critères réglementaires).
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Volumétrie et implantation des constructions	
Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 25 % afin de limiter l'imperméabilisation des terres agricoles.
Hauteur des constructions	La hauteur maximale autorisée en zone agricole (12 mètres au faîtage) permet de prendre en compte les besoins spécifiques que peut engendrer l'activité agricole. Les habitations présentent les mêmes règles qu'en zone urbaine afin d'assurer une cohérence dans les constructions présentes sur la commune.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	En zone A, toute construction devra respecter un recul minimum de 10 mètres. Le but de cette règle est double : - Limiter les impacts paysagers occasionnés par l'implantation d'un bâtiment agricole (aux mensurations parfois imposantes) à proximité directe d'une voie ou espace public ; - Dégager un espace de manœuvre autour des exploitations et laisser de la visibilité pour les véhicules entrant et sortant des exploitations.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En cas d'implantation en retrait des limites séparatives un recul minimum de la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres est imposé pour chaque construction et ce afin de conserver l'aspect « aéré » des zones agricoles et naturelles et faciliter la

	circulation autour des édifices bâtis. Cette règle est réduite pour les extensions des bâtiments existants ne respectant pas cette règle.
Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	
La réglementation définie vise à permettre l'insertion des bâtiments agricoles dans l'environnement bâti et paysager. Pour les constructions à usage d'habitation, le règlement reprend en majorité les règles des zones urbaines pour obtenir une unité sur le territoire.	
Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	
La réglementation définie vise à prendre en compte des objectifs du Grenelle de l'Environnement en termes de développement durable et de maîtrise de la consommation énergétique.	
Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger	
Des éléments du patrimoine bâti sont identifiés au plan de zonage. Une réglementation est mise en place afin de préserver ces éléments et d'éviter leur suppression ou dégradation par des travaux ou installations inappropriées.	
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	
Éléments de paysage identifiés	Les éléments végétaux identifiés au PLU (réseau de haies, arbres isolés, arbres remarquables, trame verte en zone U) bénéficient d'une réglementation visant leur maintien et l'obligation de replanter en cas de coupe et abattage. Le comblement des mares et étangs existants est interdit. La ripisylve du ru du Mesnil doit être préservée pour stabiliser les berges et maintenir le rôle écologique de ces plantations.
STATIONNEMENT	
Le PLU inscrit des règles minimales de stationnement adaptées à la vocation de la zone.	
ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	
Desserte par les voies publiques ou privées	La réglementation définie vise à : - Favoriser un accès convenable à chaque parcelle constructible ; - Éviter les secteurs accidentogènes en

	limitant le nombre de débouchés sur les voies publiques ; - Permettre l'utilisation de toutes voies par les services de secours et d'incendie.
Desserte par les réseaux	La réglementation définie vise à : - Imposer le raccordement de chaque construction le nécessitant au réseau d'eau ; - Imposer le raccordement des constructions à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur ; - Imposer la collecte des eaux pluviales à la parcelle. L'objectif de cet Article est d'assurer des conditions de confort minimum à toute construction et de limiter la pollution du milieu naturel par la diffusion d'eaux polluées.
Communications électroniques	La réglementation définie vise à favoriser le développement des communications numériques

4.3 - Dispositions applicables aux zones naturelles

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Occupations et utilisations du sol interdites	La réglementation définie vise le maintien du caractère naturel de la zone en limitant strictement les occupations du sol. Les constructions autorisées sous conditions sont limitées à celles nécessaires au fonctionnement des services publics, à la gestion de la forêt, et aux extensions limitées des habitations existantes.
Occupations et utilisations du sol admises sous condition	

	Les secteurs à enjeux zone humide présentent une réglementation très stricte qui permet la préservation des zones humides identifiées dans des espaces naturels. Un STECAL a été créé afin de permettre la construction d'une cabane perchée dans le parc du château.
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Volumétrie et implantation des constructions	
<u>Emprise au sol</u>	L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 25 % afin de limiter l'imperméabilisation des espaces naturels.
<u>Hauteur des constructions</u>	Règle de hauteur plus restrictive qu'en zones urbaines pour tenir compte du caractère de la zone (limité à 7 mètres). Dans le secteur Nc la hauteur est portée à 12 mètres pour prendre en compte la différence de hauteur entre le sol et le plancher de la cabane.
<u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u>	Un recul de 5 mètres est à maintenir par rapport aux voies et emprises publiques pour préserver un visuel aéré en zone naturelle.
<u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u>	Une distance minimum de 4 mètres est imposée pour permettre une circulation autour des bâtiments.
Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	
La réglementation définie vise à permettre l'insertion des bâtiments dans l'environnement bâti et paysager.	
Patrimoine bâti et paysager à protéger	
Des éléments du patrimoine bâti sont identifiés au plan de zonage. Une réglementation est mise en place afin de préserver ces éléments et d'éviter leur suppression ou dégradation par des travaux ou installations inappropriées.	
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	

Éléments de paysage identifiés	Les éléments végétaux identifiés au PLU (réseau de haies, arbres isolés, arbres remarquables, trame verte en zone U) bénéficient d'une réglementation visant leur maintien et l'obligation de replanter en cas de coupe et abattage. Le comblement des mares et étangs existants est interdit. La ripisylve du ru du Mesnil doit être préservée pour stabiliser les berges et maintenir le rôle écologique de ces plantations.
Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	Les clôtures en limite séparatives doivent permettre le passage de la petite faune afin d'éviter le cloisonnement des parcelles en zones urbaines et de permettre le déplacement de la petite faune sur le bourg.
ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	
Desserte par les voies publiques ou privées	La réglementation définie vise à : - Favoriser un accès convenable et sécurisé à chaque parcelle constructible ; - Permettre l'utilisation de toutes voies par les services de secours et d'incendie.
Desserte par les réseaux	La réglementation définie vise à : - Imposer le raccordement de chaque construction le nécessitant au réseau d'eau ; - Imposer le raccordement des constructions à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur ; - Imposer la collecte des eaux pluviales à la parcelle. L'objectif de cet Article est d'assurer des conditions de confort minimum à toute

	construction et de limiter la pollution du milieu naturel par la diffusion d'eaux polluées.
Communications électroniques	La réglementation définie vise à favoriser le développement des communications numériques

V- COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Le PLU doit être compatible avec différents documents de normes supérieures. La commune de Vaucourtois est concernée par :

- Le Schéma Directeur de Région d'Ile de France ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Seine-Normandie ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux des deux Morin
- Le Plan de Gestion du risque inondation du bassin Seine Normandie (PRGI).
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France

L'obligation de compatibilité est une exigence de non-contrariété. C'est-à-dire que la norme inférieure ne doit pas faire obstacle à la norme supérieure. Ainsi, la règle subordonnée ne devra pas se conformer scrupuleusement à la règle supérieure mais ne pas empêcher sa mise en œuvre.

5.1 - Compatibilité avec le Schéma Directeur de Région d'Ile de France (SDRIF)

La commune de Vaucourtois se situe en Seine-et-Marne et se trouve incluse dans le périmètre du Schéma Directeur de la Région d'Ile de France, approuvé par décret le 27 décembre 2013. Le document n°3 du SDRIF : Orientations réglementaires présente les dispositions normatives s'imposant aux documents d'urbanisme. Vaucourtois fait partie des «Bourgs, village et hameaux ».

6.1.1 – Respect des principales orientations du SDRIF

Les Orientations réglementaires du SDRIF se déclinent sous les orientations suivantes, orientations avec lesquelles le PLU de Vaucourtois doit être compatible :

<i>Orientations générales d'aménagement du Schéma directeur</i>	<i>Traduction au PLU</i>
--	---------------------------------

Relier et Structurer	
✓ Les infrastructures de transport ; ✓ Les aéroports et les aérodromes ; ✓ L'armature logistique ; ✓ Les réseaux et les équipements liés aux ressources.	- Délimitation de plusieurs emplacements réservés pour sécuriser les circulations au sein de la zone bâtie. - Renforcement des dispositions réglementaires concernant les normes d'accès et de stationnement. - Définition des objectifs de développement en adéquation avec les capacités des réseaux (eau, assainissement, électricité, voirie). - Promotion des transports collectifs
Polariser et équilibrer	
✓ Orientations communes ; ✓ Les espaces urbanisés ; ✓ Les nouveaux espaces d'urbanisation.	- Favoriser la densification des zones bâties pour limiter la consommation des espaces cultivés ou naturels. - Identifier plusieurs secteurs soumis à OAP en zones urbaines afin de favoriser la densification de certaines parcelles libres de constructions (densité imposée). - Maintenir et développer les équipements publics afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future. - Respecter l'objectif d'augmentation de 10 % de la densité humaine et d'habitat. - Respecter la limite de consommation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé de référence.
Préserver et valoriser	

✓ Les fronts bâtis ; ✓ Les espaces agricoles ; ✓ Les espaces boisés et les espaces naturels ; ✓ Les espaces verts et les espaces de loisirs ; ✓ Les continuités : espace de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes ; ✓ Le fleuve et les espaces en eau.	- Maintien du classement en espaces boisés classés d'une partie du parc du château. - Classement des espaces boisés en zone Naturelle. - Préservation du cours d'eau du Mesnil et de ses abords par un classement en zone naturelle et par la mise en place d'une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre de ses berges. - Préservation des secteurs à enjeux zones humides par une identification au plan de zonage et par l'application d'une réglementation adaptée. - Classement de la majorité des terres cultivées en zone Agricole. - Absence de zone à urbaniser au PLU afin d'éviter une extension de l'urbanisation. - Préservation de l'activité agricole en n'incluant aucune parcelle cultivée au sein des zones urbaines (d'après le RPG de 2017). - Identification et préservation du réseau de haies encore présent sur la commune et de plusieurs arbres isolés soit pour leur aspect remarquable soit pour leur rôle au sein de la trame écologique du territoire.
--	---

Pour justifier la compatibilité du PLU avec le SDRIF, il convient de démontrer la réalisation des objectifs de densité d'une part et le respect des règles en matière d'extension.

6.1.2 - Justifications de l'effort de densification

La densification des espaces bâtis a été recherchée dans la délimitation des différentes zones constructibles. Les orientations du SDRIF visent l'amélioration d'au moins 10 % de la densité humaine et de la densité d'habitat.

Calcul de la densité humaine sur Vaucourtois

La densité humaine représente la part entre le nombre d'habitants et d'emplois au sein d'un espace donné. Pour évaluer la densité humaine de Vaucourtois, il convient de déterminer ces 3 paramètres :

<u>Paramètres</u>	<u>Source</u>	<u>Données</u>
Nombres d'habitants	<i>Population en 2016, réalisé par l'INSEE.</i>	246 habitants
Nombre d'emplois	<i>Recensement de 2015, réalisé par l'INSEE</i>	14 emplois
Surface de référence	<i>Superficie de l'espace urbanisé de référence évalué selon les critères inscrits dans le SDRIF</i>	17,05 hectares

La densité humaine en 2015 est calculée ainsi :

$$\frac{\text{Nombre d'habitants} + \text{Nombre d'emplois}}{\text{Surface de référence}} = \frac{246+14}{17,05} = 15,25 \text{ personnes par hectare}$$

A l'horizon du PLU, les objectifs sont les suivants :

<u>Paramètres</u>	<u>Source</u>	<u>Données</u>
Projection démographique	<i>Capacités d'accueil estimé dans l'espace urbanisé de référence ⁶</i>	286 habitants
Nombre d'emplois*	<i>Projection en 2030⁷</i>	20 emplois

La densité humaine, à l'horizon du PLU, est calculée ainsi :

$$\frac{\text{Nombre d'habitants espérés} + \text{Nombre d'emplois}}{\text{Surface urbanisée}} = \frac{286+20}{17,05} = 17,95 \text{ personnes par hectare}$$

A l'horizon du PLU, la densité humaine est estimée à 17,95 personnes par hectare (contre 15,25 personnes par hectare en 2016), soit une progression de 17,7 % de la

⁶ Le nombre de logements estimés dans l'espace urbanisé de référence prend en compte les 15 logements estimés dans les zones UA et UB (retrait des 8 logements attendus sur les 2 secteurs UB situés hors EUR), soit un apport de 40 habitants.

⁷ Les perspectives d'évolution du nombre d'emplois sur le territoire communal ont été établies sur la base de la moitié de la croissance enregistrée entre 2011 et 2016 (+5%) à savoir une hausse de 2,5% par an.

densité humaine.

Calcul de la densité moyenne des espaces d'habitat sur Vaucourtois

La densité moyenne des espaces d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la surface des espaces d'habitat. Les paramètres retenus sont les suivants :

<u>Paramètres</u>	<u>Source</u>	<u>Données</u>
Nombre de logements	- Recensement de 2016, réalisé par l'INSEE	101 logements
Surface de référence	Surfaces des zones à vocation d'habitat ⁸	14,17 hectares

La densité d'habitat en 2015 est la suivante :

$$\frac{\text{Nombre de logements}}{\text{Surface de référence}} = \frac{101}{13,75} = 7,35 \text{ logements par hectare}$$

A l'horizon du PLU, les objectifs sont les suivants :

<u>Paramètres</u>	<u>Source</u>	<u>Données</u>
Nombre de logements	Nouveaux logements estimés dans la surface de référence	+15 logements soit 116 logements
Surface référence	Surfaces de zones à vocation d'habitat*	14,17 hectares

La densité d'habitat, à l'horizon du PLU, est calculée ainsi :

$$\frac{\text{Nombre de logements projetés}}{\text{Surface urbanisée et urbanisable à vocation d'habitat}} = \frac{116}{13,75} = 8,44 \text{ logements par hectare}$$

⁸ Il s'agit de la superficie des espaces urbanisés de référence à laquelle ont été retirées les bâtiments agricoles et les équipements publics.

A l'horizon du PLU, la densité d'habitat est estimée à 8,44 logements par hectare (contre 7,35 logements par hectare en 2016), soit une progression de 14,8 %.

→ Les objectifs de densité du SDRIF sont respectés.

6.1.3 - Possibilités d'extension

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal des bourgs, des villages et des hameaux est possible. En suivant la définition des espaces urbanisés inscrit dans le SDRIF, la commune de Vaucourtois affiche un espace urbanisé de référence de 17,05 ha.

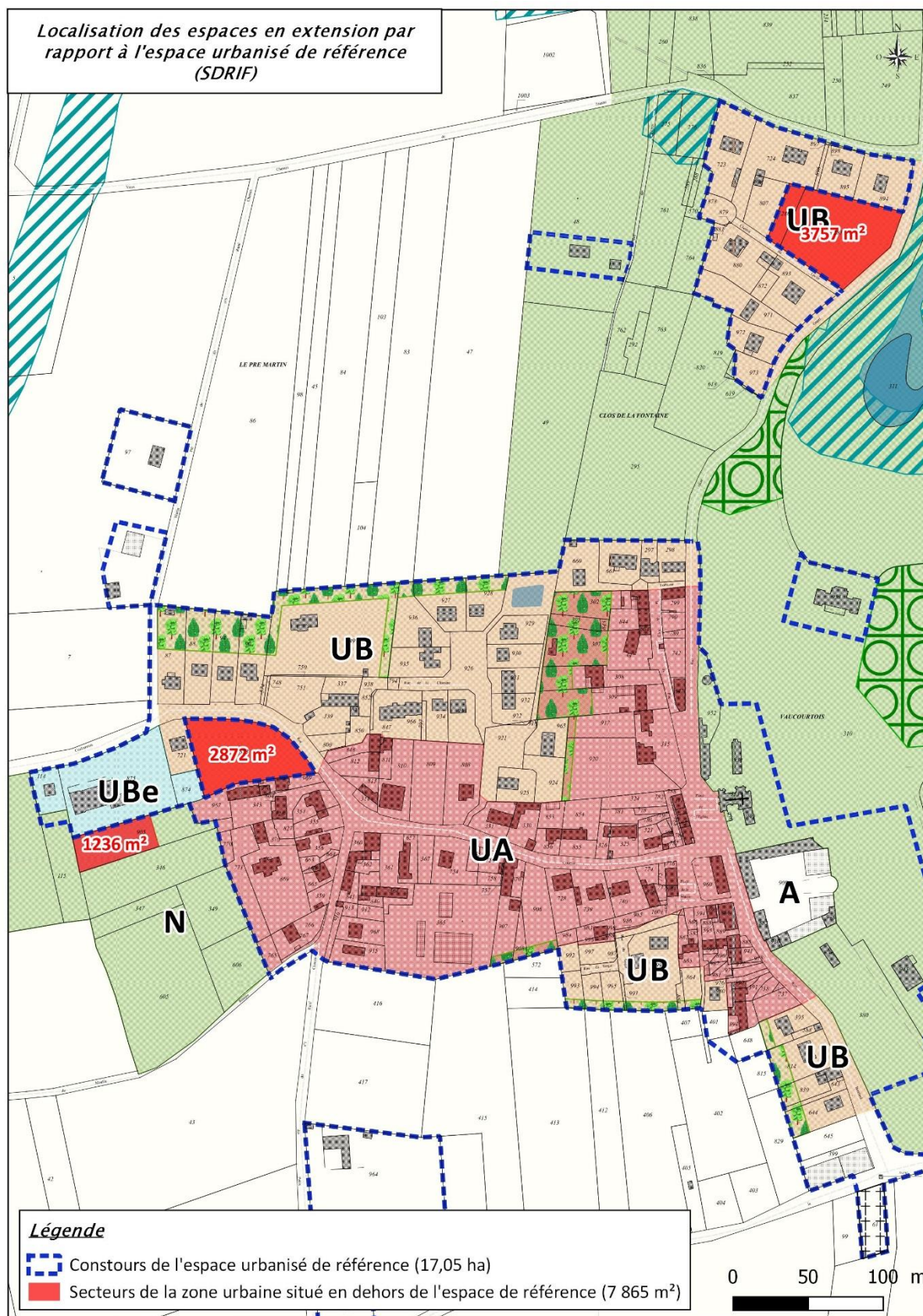
→ Soit pour Vaucourtois une capacité d'extension de l'ordre de 8525 m².

Si le PLU de Vaucourtois n'affiche aucune zone d'extension urbaine, plusieurs secteurs de la zone UB sont toutefois identifiés en dehors de l'espace urbanisés de référence (EUR) :

- Une partie du secteur UBe : 1236 m²
- Parcelle rue Courtier : 2872 m²
- Parcelle Rue Mère-Grand : 3757 m²

Surface total en dehors de l'EUR = **7865 m²** soit **4,6 %** de l'espace urbanisé de référence de la commune de Vaucourtois.

→ Les limites de capacités d'extension du SDRIF sont respectées.



5.2 - Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Seuls les points suivants peuvent être pris en considération par le PLU : si d'autres éléments peuvent relever de la compétence communale⁹, ils ne sont pas tributaires du document d'urbanisme (ex : mise aux normes de la station d'épuration).

Orientations du SDAGE (extrait)		PLU
1	Continuer la réduction des aspects ponctuels de matières polluantes classiques dans les milieux	L'ensemble des zones urbaines étant desservies, toutes les futures constructions devront se raccorder au réseau d'assainissement collectif, limitant ainsi le risque de pollution des milieux naturels issue du développement de l'urbanisation.
2	Maîtriser les rejets par temps de pluie	Le règlement impose dans toutes les zones l'infiltration à la parcelle (sauf impossibilité technique justifiée). De plus, le règlement impose de préserver un minimum de surface de la propriété en espace non imperméabilisé (30 % en zone UA et 30 % en zone UB).
7-8	Mesures et moyens pour permettre d'atteindre les objectifs de suppression/ réductions des substances dangereuses et promouvoir les actions	Cf. point 1
11	Limiter les risques microbiologiques d'origine domestique et industrielle	Cf. point 1. Les constructions autorisées en dehors des zones urbaines devront se doter d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur afin de s'assurer de la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel.
13-14	Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau souterraine destinées à la consommation humaine contre les pollutions	Non concerné

⁹ Ou intercommunale.

Orientations du SDAGE (extrait)		PLU
19	Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides-préserver maintenir et protéger leur fonctionnalité	Les secteurs à enjeux zones humides (SAGE) sont reportées sur le plan de zonage et protégées dans le règlement du PLU par les interdictions suivantes : • Les travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides, • Les comblements, affouillements et exhaussements • Les nouveaux drainages, le remblaiement, • Les dépôts de toute nature, • La création de plans d'eau artificiels, • La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone. • L'imperméabilisation des sols. • Les clôtures imperméables. <i>Afin de prendre en compte l'absence d'étude parcellaire pour la réalisation des cartes d'enjeux du SAGE, ces règles ne s'appliqueront pas aux terrains ayant fait l'objet d'une étude de détermination de zones humides qui a conclu sur l'absence de zones humides</i>
29-30	Améliorer la sensibilisation l'information préventive et les connaissances sur le risque inondation — réduire vulnérabilité des personnes et des biens	Sans objet pour la commune de Vaucourtois

5.3 Compatibilité avec le SAGE des deux Morin

La commune est incluse dans le SAGE des Deux Morin, adopté par la Commission Locale de l'Eau le 10 février 2016 puis approuvé par arrêté interpréfectoral en date du 21 octobre 2016.

Le PLU prend en compte les orientations concernant les documents d'urbanisme inscrites dans le Plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) du SAGE, afin de s'assurer de sa compatibilité avec le document :

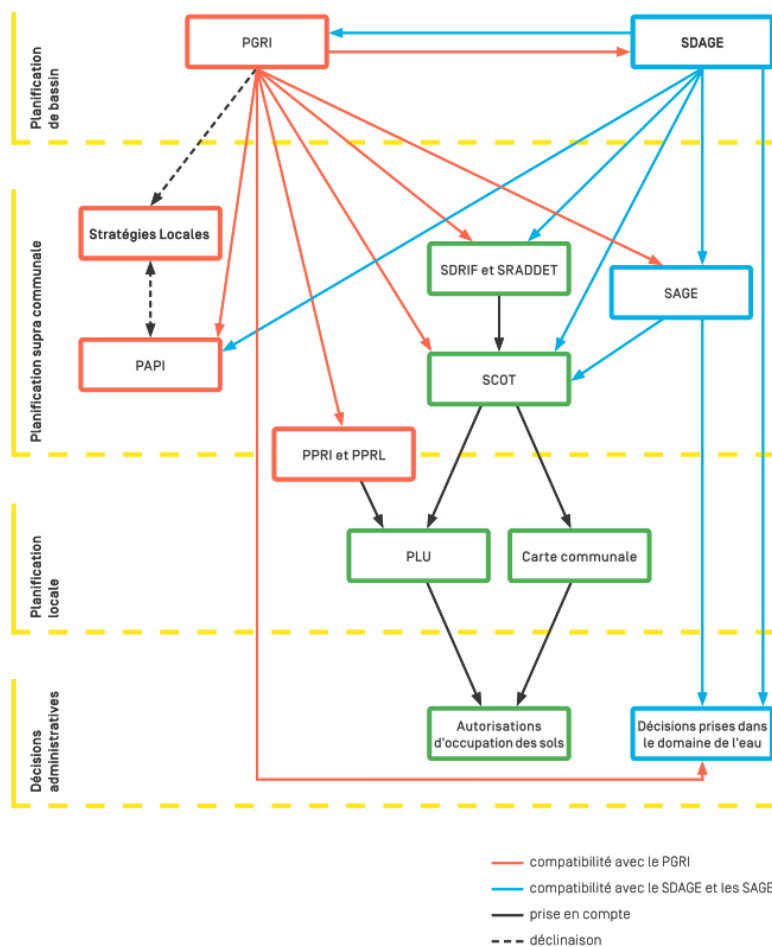
Dispositions du PAGD	Prise en compte dans le PLU
<u>Disposition 13 :</u> Identifier les zones de forte vulnérabilité des nappes	La commune présente une sensibilité très faible sur la quasi-totalité de son territoire. Seul le secteur du ru du Mesnil est identifié en Nappe sub-affleurante. Les zones bâties ne sont donc pas concernées par ce risque.
<u>Disposition 20 :</u> Encadrer et limiter l'impact du drainage	Le règlement interdit les nouveaux drainages au sein des zones humides identifiées. La création de dispositifs tampon de rétention des eaux qui favorisent l'épuration des écoulements issus des réseaux de drainage existante n'est pas interdite dans le PLU.
<u>Disposition 38 :</u> Restaurer les échanges latéraux et les espaces de liberté des cours d'eau	La commune de Vaucourtois est peu concernée par cette disposition. Le ru du Mesnil est classé en zone A et N et ses abords sont inconstructible sur une largeur de 10 mètres.
<u>Disposition 39 :</u> Protéger les berges de tout aménagement	Dans les zones A et N qui longent le ru du Mesnil, le règlement affiche l'interdiction de construire à moins de 10 mètres des berges.
<u>Disposition 41 :</u> Protéger la ripisylve	La protection de la ripisylve est prévue par le règlement.
<u>Disposition 42 :</u> Lutter contre la prolifération des espèces exotiques envahissantes	Le règlement reprend cette interdiction et intègre la liste des espèces végétales invasives à interdire.

<u>Disposition 49 :</u> Inscrire la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme	Cette mesure a été pleinement intégrée dans le PLU par la mise en place d'une identification sur le plan de zonage et d'un règlement spécifiques, appliqués sur les secteurs à enjeux zones humides identifiés dans le SAGE.
<u>Disposition 54 :</u> Inscrire les secteurs à enjeu ruissellement dans les documents d'urbanisme	Le PLU n'identifie pas précisément les zones à enjeu pour le ruissellement. Les zones urbaines du bourg ne sont pas affectées par ce risque. Les espaces boisés sont classés en zone Naturelle pour préserver leur rôle dans la gestion des ruissellements et de l'érosion.
<u>Disposition 55 :</u> Réduire le ruissellement dans les zones urbanisées.	Le règlement du PLU impose de mettre en œuvre une récupération et une gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique. Le débit de fuite en cas de rejet dans le réseau collecteur s'il existe est limité à 1l/s/ha.
<u>Dispositions 57 et 58 :</u> Identifier et préserver les zones naturelles d'expansion de crues. Préserver les zones naturelles d'expansion des crues dans les documents d'urbanismes	Les abords du ru du Mesnil ne sont pas affectés par le développement urbain prévu au PLU de Vaucourtois

5.4 Compatibilité avec le PGRI

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016-2021 du bassin Seine-Normandie s'articule avec les autres documents de planification comme suit :

RELATIONS ENTRE LE PGRI, LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET LES DÉCISIONS ADMINISTRATIVES DANS LE DOMAINE DES RISQUES, DE L'URBANISME ET DE L'EAU



Comme indiqué dans le diagnostic, la commune de Vaucourtois est assez peu concernée par le risque inondation. Les mesures prises dans le PLU pour protéger la population vis-à-vis du risque inondation reposent sur la préservation des abords du ru du Mesnil, sur la maîtrise de l'urbanisation au sein des zones urbaines, sur la limitation de l'imperméabilisation, sur le maintien du réseau de haies, sur l'obligation d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle,....

A ce titre le PLU de Vaucourtois est compatible avec l'objectif du PGRI de prévenir et gérer les risques d'inondation à l'échelle de grands bassins hydrographiques.

5.5 Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

La commune est concernée par le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF). Le PLU de Vaucourtois respecte les objectifs du PDUIF en affichant les orientations et actions suivantes :

- Mise en place de plusieurs emplacements réservés destinés à renforcer la sécurité routière à l'intérieur du bourg (élargissement des voiries, amélioration de la visibilité ...);
- Localisation des capacités d'accueil au sein des zones urbaines et à proximité des arrêts de bus existants sur la commune.
- Volonté de mettre en valeur les itinéraires doux présents sur la commune.
- Renforcement des dispositions réglementaires concernant les normes de voirie et de stationnement (y compris pour les vélos). Le PLU reprend les règles préconisées pour les stationnements liés aux vélos et liés aux activités de bureaux.

4EME PARTIE
**ANALYSE DES INCIDENCES
PREVISIBLES DE LA MISE EN
ŒUVRE DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT**



*Il convient de rappeler que le PLU est un document cadre qui détermine l'autorisation ou l'interdiction de certaines opérations d'urbanisme sur le territoire de la commune (urbanisme de planification) mais ne mets pas en œuvre ces opérations (urbanisme opérationnel). Il est le reflet du projet des élus pour la commune et ouvre ou ferme des possibilités mais **ne préjuge pas de l'utilisation effective des droits à construire par les propriétaires.***

*En tant que document de planification, le PLU a des impacts en termes d'aménagements futurs ; **il est sans effet sur ceux déjà réalisés**, sauf en cas de travaux affectant ceux-ci et soumis à une déclaration/autorisation d'urbanisme. Il est en outre révisable à tout moment : la durée dans le temps de ses impacts est donc difficilement prévisible : l'urbanisation est un phénomène difficilement réversible (ce que le PLU, par ailleurs, n'empêche pas) mais les terrains rendus urbanisables par le PLU ne le seront pas forcément pour toujours (absence de droit acquis). Le caractère urbanisable d'un terrain pourra être remis en cause à l'occasion d'une révision du document.*

I - IMPACTS SOCIO-ECONOMIQUES

1.1 Développement économique et activités

L'impact du Plan Local d'Urbanisme sur le développement économique de la commune de Vaucourtois est principalement lié :

- Au maintien et à la possibilité d'accueillir de nouvelles activités (services, bureaux, commerces, artisanat,...) au sein des zones urbaines dans l'objectif de favoriser la mixité et de diversifier l'offre sur le territoire. A noter que les constructions à usage d'activités susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec le voisinage sont interdites en zones urbaines.
- A l'augmentation de population rendue possible dans les zones urbaines définies dans le PLU. Cette augmentation de population peut se traduire par une clientèle supplémentaire pour des commerces et services et sera également source de rentrées fiscales pour la commune, permettant ainsi le maintien du dynamisme et de l'attractivité de la commune.
- A la prise en compte des permis de recherche et d'exploitation d'hydrocarbures existants sur la commune (autorisations obtenues en 2019 pour 2 nouveaux forages).

1.2 - Impact sur l'agriculture

L'impact sur l'agriculture est analysé en termes de consommation de l'espace agricole et de prise en compte des activités agricoles existantes :

1.2.1. Consommation d'Espaces Agricoles

Les impacts sur l'agriculture sont principalement issus du changement de destination des sols par la mutation de terres agricoles en zone d'urbanisation ayant vocation à accueillir des constructions à usage d'habitat ou d'équipements.

Le projet de PLU de Vaucourtois n'impacte aucune terre agricole. Aucune zone d'extension de l'urbanisation n'est définie au projet et les zones urbaines n'intègrent aucune parcelle déclarée au Registre Parcellaire Graphique.

- Le projet de PLU de Vaucourtois n'engendre aucune consommation d'espaces agricoles.

1.2.2. Prise en compte des activités agricoles existantes.

On compte deux sièges d'exploitation agricole sur la commune. Aucun élevage n'étant pratiqué, le PLU ne reporte aucun périmètre de réciprocité

La pérennité des exploitations et leurs éventuels besoins d'extensions sont assurés par l'adoption d'un zonage et d'une réglementation spécifique à la zone agricole qui permet uniquement les constructions nécessaires à l'activité agricole.

L'absence de zone d'extension limite fortement les risques d'impacts sur les circulations agricoles et sur les risques de conflits d'usages en matière de pratiques culturales (bandes de non traitement).

1.2.3. Circulations agricoles

Les possibilités d'urbanisation étant localisées sur les zones urbaines, aucune gêne supplémentaire ne sera apportée aux circulations agricoles (absence de zones d'extension de l'urbanisation).

1.2.4 Impact du classement en zone A

Le classement en zone A des terres cultivées et plus particulièrement à proximité des sièges d'exploitation agricole permet d'éviter la concurrence foncière avec d'autres types d'usage du sol. La continuité entre les sièges d'exploitation et la zone A permettra de garantir la poursuite d'un bon accès des exploitants à l'ensemble du terroir.

1.2.5. Impact du classement en zone N

Les zones N qui recouvrent des surfaces cultivées participent également à la limitation de la concurrence foncière, seule la constructibilité y est très limitée et l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles n'y est pas possible. Cette contrainte se justifie par la volonté de préserver des espaces agricoles ouverts à proximité du bourg le long du ru du Mesnil.

Ce classement est sans effet sur les pratiques culturales et n'empêche pas l'exploitation normale des fonds ruraux.

II - IMPACT SUR LE PAYSAGE

L'impact d'un document d'urbanisme sur le paysage naturel et urbain d'un territoire doit être examiné en termes de consommation de l'espace, de prise en compte, des espaces naturels et d'intégration des constructions nouvelles dans le paysage naturel.

2.1. Le paysage naturel

Le PLU comporte des mesures destinées à protéger les composantes du paysage les plus intéressantes :

- Préservation des espaces naturels présents sur la commune par un classement en zone naturelle (espaces boisés le long du ru du Mesnil, le parc du château, les espaces semi ouverts présents entre le bourg et le quartier du lavoir.
- Absence de zone d'extension urbaine pour préserver la morphologie du bourg.
- Identification des éléments paysagers caractéristiques de la commune (haies bocagères, arbres remarquables et arbres isolés).
- Protection des abords du cours d'eau sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges.
- Réglementation visant à intégrer au mieux les constructions nouvelles dans le cadre paysager. L'ensemble des articles du PLU permettant de satisfaire cet objectif sera réglementé à savoir : règles de hauteur, réglementation des aspects extérieurs des constructions nouvelles, aménagements paysagers à réaliser dans le cadre d'opérations d'ensemble de construction.
- Maintien d'une part des parcelles en espaces non imperméabilisés.
- Réalisation d'un accompagnement paysager dans les secteurs soumis à Orientations d'aménagement et de programmation.

Consommation des espaces naturels

Le projet de PLU n'affecte aucun espace naturel sensible. Les parcelles libres et desservies présentes au sein des zones urbaines et en particulier les deux secteurs soumis à OAP ainsi que les espaces libres inscrits en UBe constituent des espaces semi-naturels pouvant abriter et constituer des ressources alimentaires pour certaines espèces (ressources mellifères). L'urbanisation de ces parcelles, déjà possible dans le PLU actuel, va donc entraîner la réduction de ces espaces herbacés au sein du bourg. Toutefois, le respect des orientations et le maintien d'espaces ouverts de type jardins réduit fortement les impacts du PLU en la matière. Les parcelles libres concernées par une possible urbanisation sont incluses au sein de la zone bâtie, les espèces qui les parcourent sont des espèces adaptées au contexte semi-

urbain et anthropiques.

Par ailleurs, le projet de PLU de Vaucourtois participe au maintien de la biodiversité à l'échelle locale en identifiant et protégeant de nombreux éléments constitutifs de la trame verte et bleue (haies bocagères, arbres isolés, espaces boisés, secteurs de jardins, sentes pédestres, zones humides à enjeux...).

2.2. Le paysage urbain

Le PLU identifie plusieurs éléments du patrimoine bâti qui caractérisent le paysage urbain de Vaucourtois et impose une réglementation visant sa préservation (Article L.151-19 du code de l'urbanisme).

Cette identification permet de conserver la typicité du bourg et de mettre en valeur les pratiques culturelles passées.

L'impact du PLU sur le paysage urbain s'entend également en terme d'intégration des constructions nouvelles au sein des zones bâties. Pour chacune des zones définies dans le PLU, un règlement a été établi pour assurer une intégration harmonieuse des constructions nouvelles notamment par l'application :

- de règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives,
- de règles de hauteur,
- de règles régissant les aspects extérieurs (volume, type de matériaux de constructions, etc.).

III – IMPACT SUR LE MILIEU NATUREL

3.1 Prise en compte des zones humides

Les secteurs à enjeux zones humides définis par la commission locale de l'eau dans le cadre de l'élaboration du SAGE sont protégés de l'urbanisation par une identification au titre de l'Article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Au sein de cette trame, sont en particulier interdits :

- Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussements (à l'exception de ceux autorisés à l'Article N2 au sein de la trame zone humide),
- Les nouveaux drainages,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols.

Ces règles pourront toutefois ne pas s'appliquer si une étude de détermination de zones humides conforme aux exigences réglementaires en vigueur permet de démontrer l'absence de zones humides sur un secteur.

3.2 Impact sur les sites Natura 2000

3.2.1 Le réseau Natura 2000

La commune de Vaucourtois n'accueille aucun site Natura 2000. Les sites les plus proches du territoire communal sont :

- Le site des Boucles de la Marne situé à plus de 5,5 km au nord du territoire.
- Le site de l'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie situé à plus de 11 km au sud des limites communales.

3.2.2 Les incidences du PLU sur Natura 2000

- ❖ Les incidences directes

Le Plan Local d'Urbanisme ne se superpose pas à une zone Natura 2000, la plus proche étant distante d'environ 5,5 kilomètres et séparé par des barrières physiques :

- Des infrastructures de transports et notamment de l'autoroute A4
- Les zones bâties des communes de Boutigny, Nanteuil-les-Meaux,...

La situation géographique du site Natura 2000 le plus proche permet d'affirmer que le PLU n'aura aucun impact direct sur les habitats et espèces qui ont justifié sa désignation.

❖ Les incidences indirectes

→ Impacts hydrauliques

Les possibilités de constructions offertes par le PLU et l'augmentation de population et/ou des activités en résultant seront à l'origine d'une production d'eaux usées, source de pollution potentielle susceptible d'affecter les habitats et les espèces protégés par les zones Natura 2000. Toutefois, les nouvelles constructions autorisées dans le cadre du PLU devront être raccordées au réseau public d'assainissement (en zones urbaines).

Le PLU ne sera donc à l'origine d'aucun rejet d'eaux polluées susceptibles de porter atteinte aux milieux ou aux espèces protégés dans les 2 sites Natura 2000.

Par ailleurs au niveau hydraulique, la commune appartient au bassin du Grand Morin lequel rejoint la marne en aval du Natura 2000 le plus proche.

→ Impacts liés à la production de déchets

Les constructions nouvelles permises par le PLU seront rattachées au circuit de collecte existant de ramassage des ordures ménagères en vue de leur recyclage ou de leur élimination.

L'augmentation de population permise par le PLU n'engendrera donc pas de pollution physico-chimique susceptible de porter atteinte aux milieux ou aux espèces protégés par les zones Natura 2000.

→ Impacts liés à la qualité de l'air

Les dispositions du règlement du PLU prévoient l'interdiction au sein des zones urbaines des activités susceptibles de générer des nuisances qui soient incompatibles avec la vocation principale de la zone.

Les impacts indirects du PLU sur une dégradation de la qualité de l'air au niveau du site des Boucles de la Marne et de l'Yerres sont de ce fait fortement improbables.

→ Impacts liés à la lumière

En raison de la distance qui sépare la commune de Vaucourtois des sites Natura 2000 et de l'absence de zones d'extension urbaine, les espèces protégées ne seront pas perturbées par une évolution de l'ambiance lumineuse consécutive à l'adoption du PLU.

→ Impacts liés au dérangement

Au regard de la distance qui sépare le territoire de Vaucourtois aux sites, l'augmentation de population et de circulation induite par le PLU sera sans impact sur les habitats du site des Boucles de la Marne et celui de l'Yerres.

Les espèces identifiées sur le site des Boucles de la Marne ont une aire d'évaluation spécifique comprise entre 1 et 3 km autour du site de reproduction ou du domaine vital. La commune de Vaucourtois étant située à plus de 5 km, son développement n'aura aucun impact sur l'aire d'alimentation de ces espèces.

En considérant l'ensemble de ces éléments, le PLU de Vaucourtois n'aura aucun impact direct ou indirect sur les 2 sites Natura 2000 des Boucles de la Marne et l'Yerres de sa source à Chaumes-en Brie. Il ne détruira aucun habitat d'intérêt communautaire et il n'affectera pas les espèces patrimoniales qui ont justifié la désignation des sites.

Par ailleurs, suite à la demande au cas par cas transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) le projet de PLU n'a pas été soumis à une procédure d'évaluation environnementale.

3.3 Impacts sur les autres milieux naturels

La mise en œuvre du PLU permet de renforcer le fonctionnement écologique du territoire par l'identification et la préservation du réseau de haies, d'arbres isolés ou remarquable, de jardins en zone urbaine,...

Les espaces boisés sont également protégés au PLU par un classement en zone naturelle à constructibilité très limitée. Une partie du parc du château est classé en Espaces Boisés Classés afin de garantir la vocation arborée de cet espace et préserver le cadre paysager aux abords du bourg.

Le fonctionnement hydraulique du territoire n'est pas remis en cause. Les secteurs à enjeux zones humides ont été identifiés et protégés par un règlement adapté.

IV - IMPACT SUR LA SANTE PUBLIQUE, L'EAU ET LES DECHETS

4.1. Santé humaine

N'agissant que sur le droit de l'urbanisme, le PLU n'aura aucune incidence directe sur la santé humaine. En revanche certaines dispositions peuvent avoir des effets indirects dans ce domaine :

- L'augmentation de la population peut entraîner une augmentation des particules nocives émises par les différents moyens de chauffage et de transport. Cependant, la concentration de ces émissions demeurera modeste, à l'échelle d'un bourg de moins de 500 habitants. En outre, cette estimation ne tient pas compte des évolutions technologiques permettant de réduire les différentes émissions : celles-ci ont donc peu de chance de connaître une augmentation directement proportionnelle à l'augmentation de population.
- L'accueil d'activités pourra être à l'origine d'une augmentation du risque sanitaire fonction de l'activité elle-même (produits employés, processus de mise en œuvre...), et de son respect des normes. On notera à cet égard que le PLU n'inscrit aucune zone destinée au développement d'activité économiques et que le règlement limite fortement les possibilités d'implantation d'activités sources de nuisances pour la population au sein des zones urbaines.

4.2. Le bruit

Le bruit est un élément fondamental, notamment dans le cadre de la mixité des fonctions urbaines (transport, artisanat, commerces, loisirs, habitat, enseignement,...). Les points de conflits peuvent être multipliés entre les sources de bruit et les secteurs calmes.

La commune de Vaucourtois est traversée sur une petite partie de son territoire par l'autoroute A4 qui est concernée par l'arrêté préfectoral, en date du 19 mai 1999, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation implantés dans les secteurs affectés par le bruit. Ce classement s'applique sur une bande d'une largeur de 250 m, ce qui n'impacte pas de zones urbaines, les abords de l'A4 étant classés en zone agricole.

La route départementale qui dessert le bourg de Vaucourtois (RD125), n'est soumise à aucune réglementation en matière d'isolation acoustique des bâtiments.

Cette préoccupation est également prise en compte dans le projet de PLU par l'interdiction, au sein des zones urbaines, des établissements et installations qui par leurs nuisances seraient susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage.

4.3. L'air

Le développement de l'urbanisation permise par le PLU va entraîner une augmentation de la circulation automobile, laquelle participe à la pollution de l'air (dioxyde de carbone et oxydes d'azotes). La pérennisation des boisements et le maintien des zones naturelles, contribuent à diminuer cet impact.

Par ailleurs, le PLU affiche plusieurs orientations visant à développer les circulations douces dans le bourg afin de limiter l'utilisation de la voiture pour les déplacements vers l'école et à promouvoir l'utilisation des transports en communs.

4.4. La gestion des déchets

L'augmentation de population que permettra le PLU entraînera une augmentation de la quantité de déchets produits. Cependant, les filières actuelles de collecte et de traitement des déchets ménagers absorberont cette augmentation mesurée puisqu'elle ne se effectuera pas de manière brutale mais au fur et à mesure de l'urbanisation des dents creuses présentes au sein des zones urbaines du PLU.

Par ailleurs, les politiques environnementales actuelles visent la réduction de la quantité de déchets produits ainsi que l'amélioration des filières de recyclage, ce qui permettra une meilleure gestion des déchets sur le territoire.

4.5 L'Alimentation en Eau Potable

L'appartenance de la commune à un syndicat d'alimentation en eau potable garantit une bonne stabilité dans la qualité de l'eau distribuée.

Le PLU permet un apport d'environ 57 nouveaux habitants. En comptant une consommation moyenne de 200 l/jour/habitant (toutes consommations confondues, y compris activité économique), cela engendre un besoin de 4161 m³ supplémentaires par an sur la commune. Selon les sources communales, les nouveaux besoins pourront facilement être couverts par le réseau et les capacités de pompage existantes. Par ailleurs la commune bénéficie d'une bonne couverture pour la défense incendie.

4.6. L'assainissement

L'augmentation de population et l'accueil possible d'activités artisanales ou de service que permettra le PLU entraîneront une augmentation de la quantité d'eaux usées à traiter. Les objectifs de développement du PLU ont été fixés au regard des capacités de traitement de la nouvelle station d'épuration.

Seules 6 habitations sont situées en dehors du réseau collectif d'assainissement ainsi que la ferme de Lihou. La mise en œuvre du projet prévu à Lihou sera soumise à la réalisation d'un assainissement non collectif conforme aux réglementations en vigueur.

Les possibilités de constructions offertes par le PLU entraîneront une augmentation des surfaces imperméabilisées. Toutefois, l'obligation d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (les éventuelles dérogations pour raisons techniques sont réglementairement limitées en volume) limitera fortement les apports en eau de surface.

4.7. Sur le climat

a) Incidences sur le climat local

En changeant l'occupation des sols, l'albédo est modifié, de même que l'évapotranspiration, ce qui agit sur la température et l'humidité de l'atmosphère.

On remarquera que les milieux les plus actifs en matière d'évapotranspiration (bois, prairies, etc.) sont épargnés par la croissance de l'artificialisation.

b) Incidences sur le climat global

Par les pollutions atmosphériques résultantes, l'augmentation de population tend à augmenter la production de gaz dits « à effet de serre » qui peuvent modifier le climat mondial. Cet effet est cependant quasi-impossible à quantifier, la population nouvelle n'étant pour une large part qu'un transfert depuis d'autres communes. L'impact réel dépend du différentiel entre les gaz à effet de serre produits dans l'ancien logement et ceux produits dans le nouveau...

V - AUTRES IMPACTS

5.1. Les zones à risque du territoire communal

La commune de Vaucourtois est assez peu concernée par des risques naturels. Les risques de remontées de nappe ainsi que les aléas forts liés à la présence d'argile dans le sol sont localisés autour du ru du Mesnil et n'affectent pas de zones urbaines. Les risques pour les zones urbaines pourraient provenir des ruissellements en cas de mauvaise gestion des écoulements.

Le PLU participe à la réduction de ce risque en imposant le traitement des eaux pluviales à la parcelle et en préservant une part minimum d'espaces non imperméabilisés sur chaque parcelle.

5.2. Le trafic et la sécurité routière

L'accueil de nouvelles constructions va générer un trafic routier légèrement plus important au sein de la commune. Plusieurs dispositions ont été prises dans le cadre du PLU afin de limiter l'impact sur le trafic et la sécurité routière :

- Maintenir des emplacements réservés pour améliorer la visibilité sur certains secteurs du bourg,
- Mettre en valeur le réseau de sentes et cheminements piétons dans le bourg pour limiter le recours aux voitures dans les petits déplacements (domicile-école).
- Des prescriptions seront fixées dans le règlement du PLU au sein des zones urbaines en cas de réalisation de voies nouvelles (secteurs de la zone UB soumis à OAP).
- Des nombres de places de stationnement minimum à réaliser seront imposés pour les constructions nouvelles afin d'éviter le stationnement sur le domaine public.

5.3. Patrimoine archéologique

Si les aménagements sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique, le préfet de région pourra prescrire des mesures de détection, et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément à la loi du 3 juin 2004 (n° 2004-490).

La carte de recensement des contraintes archéologiques définit les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisations de lotir devront être transmises à la DRAC. Les

opérations d'aménagement de type ZAC, opérations de lotissement, travaux soumis à étude d'impact et travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques, font l'objet d'une saisie systématique selon les termes du décret 2002-89 (Article 1).

L'Article R.111-4 du code de l'urbanisme disposant que : « 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 » est d'ordre public et d'application générale sur l'ensemble du territoire, y compris par conséquent dans les communes dotées d'un PLU approuvé.

CONCLUSION GENERALE

Le projet de développement de Vaucourtois est basé sur la croissance actuelle (sur les quinze dernières années) et sur les capacités des équipements publics notamment en termes de capacités de traitement de la station d'épuration. L'accroissement démographique envisagé est de ce fait cohérent et traduit les demandes que la commune reçoit en matière de logements.

Le projet se base uniquement sur les zones urbaines déjà identifiées au PLU en vigueur (et en diminue certaines). Aucune zone d'extension urbaine (AU) n'est identifiée au plan de zonage. Le projet prévoit plusieurs secteurs soumis à OAP afin d'y afficher une densité minimum et ainsi éviter toute consommation d'espaces à vocation agricole au profit de l'urbanisation.

Le projet de PLU prend en compte la dynamique environnementale du territoire en identifiant le réseau de haies encore présent sur le territoire (en particulier autour du bourg), en préservant les espaces boisés, en identifiant les secteurs de jardins au sein du bourg afin de conserver une trame verte « urbaine » en lien avec les espaces naturels environnants, et en protégeant les zones humides.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet de PLU de la commune de Vaucourtois ne semble pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. L'autorité environnementale consultée dans le cadre de la demande au cas par cas a confirmé cette absence d'incidence notable (cf. Annexes).

5EME PARTIE

INDICATEURS PROPOSES POUR L'EVALUATION DU PLU



L'Article L.153-27 prévoit qu'au plus tard 9 ans après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (ou après la dernière délibération portant révision de ce plan), un débat doit être organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'Article L.101-2 du code de l'urbanisme.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. Le rapport de présentation du PLU doit présenter des indicateurs pour évaluer les résultats du plan, en vue de ce débat. Cette partie présente une grille d'indicateurs permettant de faciliter la mise en place du suivi.

<u>Thèmes</u>	<u>Indicateurs de suivi proposés :</u>
<u>POPULATION</u>	- Evolution de la population - Evolution de la taille des ménages
<u>PERMIS DE CONSTRUIRE</u>	- Nombre de demandes de permis de construire déposés/Nombre de logements correspondants - Nombre de demandes de permis de construire accordés/Nombre de logements correspondants - Nombre de demandes de déclarations d'ouverture de chantier déposées - Nombre de demandes de déclarations de fin de chantier déposées
<u>FONCIER</u>	- Nombre de logements / surface (m²) - Nombre d'activités / surface (m²) - Bilan de la consommation des espaces - Mutation des bâtiments agricoles en logements - Evolution annuelle des surfaces urbanisées à vocation d'habitat et d'activités
<u>HABITAT</u>	- Nombre de logements vacants - Réhabilitation / Changement d'occupation des bâtiments. - Type de logements réalisés : Accession / Locatif – Public / Privé... - Formes des logements réalisés : Individuel / individuel groupé / collectif... - Part des logements individuels dans la construction
<u>EQUIPEMENTS</u>	- Liste des équipements réalisés : voirie, réseau, défense incendie. - Liste des équipements à réaliser : voirie, réseau, défense incendie. - Délai de réalisation des équipements prévus. - Acquisition / Réalisation de l'emplacement réservé prévu.

<u>ENVIRONNEMENT</u>	- Qualité des eaux souterraines prélevées - Bilan des émissions de polluants atmosphériques - Évolution de l'occupation des sols - Évolution de la surface boisée - Évolution des surfaces agricoles
------------------------------------	--

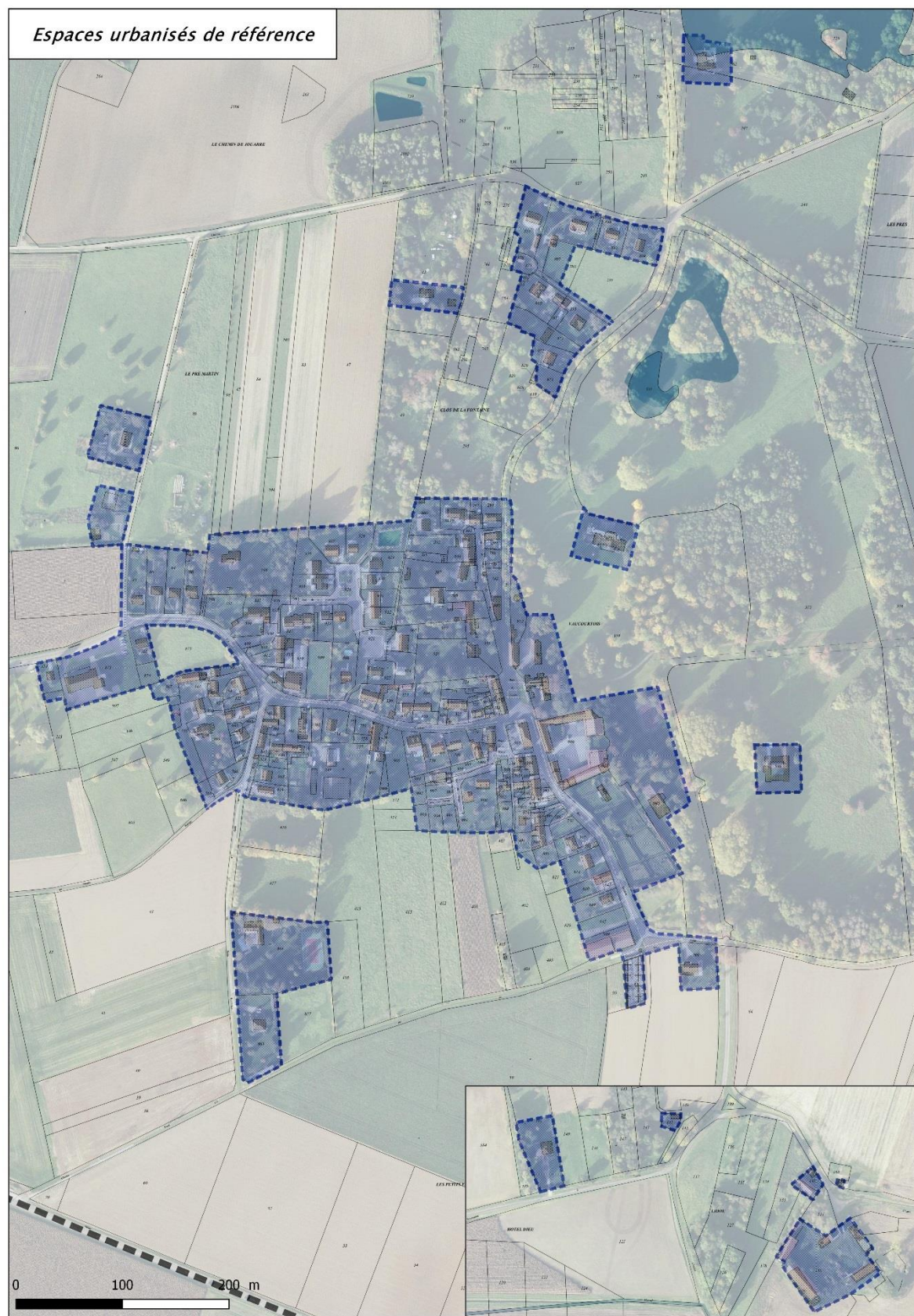
Périodicité : *comptage annuel*

6EME PARTIE

ANNEXES



Annexe 1 – Délimitation de l'espace urbanisé de référence



Annexe 2 – Décision de la MRAE suite à la demande d'examen au cas par cas



**Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale
après examen au cas par cas dispensant de la réalisation d'une
évaluation environnementale la révision du plan local
d'urbanisme de Vaucourtois (77),
en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme**

n°MRAE IDF-2020-5393

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n°MRAE IDF-2020-5393 en date du 28 juin 2020

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés des 17 avril 2018, 28 juin 2018, 30 avril 2019, 18 octobre 2019, 11 décembre 2019 et 3 juin 2020 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2019/DRCL/BLI/N°116 du 25 octobre 2019 portant création de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie issue de la fusion de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie et de la communauté de communes du Pays Créçois, à compter du 1^{er} janvier 2020 ;

Vu le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Créçois approuvé le 18 décembre 2019 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Vaucourtois en date du 30 janvier 2019 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme (PLU) communal ;

Vu le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) débattu en séance de conseil municipal de Vaucourtois le 7 novembre 2019 ;

Vu l'avis délibéré de la MRAe d'Île-de-France en date du 28 février 2019 sur le projet d'installation et d'exploitation de deux forages pétroliers par la société SPPE Fublaines sur le territoire de Vaucourtois ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la révision du PLU de Vaucourtois, reçue complète le 29 avril 2020 ;

Vu la consultation de l'Agence Régionale de Santé d'Île-de-France en date du 7 mai 2020 ;

Vu la décision du 18 juin 2020 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, portant délégation en application de l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, annulant et remplaçant la décision du 31 octobre 2019 sur le même objet ;

Vu la délégation de compétence donnée par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à François Noisette pour le présent dossier, lors de sa réunion du 7 mai 2020 ;

Vu la consultation des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n°MRAe IDF-2020-5393 en date du 28 juin 2020

de-France faite par François Noisette le 22 juin 2020 ;

Considérant qu'en matière de développement communal, les orientations inscrites dans le projet de PADD de Vaucourtois joint au dossier de demande d'examen au cas par cas, visent principalement à :

- « maintenir le niveau de croissance actuelle [permettant d'atteindre une population de 303 habitants à l'horizon 2030 nécessitant la réalisation de 23 logements,] sans envisager d'extension de la zone constructible, en s'appuyant uniquement sur la densification des dents creuses » ;
- permettre « le maintien et le développement d'activités et l'implantation d'établissements nouveaux, compatibles avec la proximité de l'habitat (commerce de proximité, activités artisanales...) » ;
- prendre en compte les activités existantes liées aux puits de pétrole et leur évolution ;
- « réaliser [derrière l'école] une salle à vocation multiple liée aux activités scolaires mais aussi de loisirs pour tout le village ».

Considérant également que les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain inscrits dans le projet de PADD de Vaucourtois prévoient une « consommation foncière d'espaces semi-naturels [de l'ordre] de 6 394 m² », ainsi que des reclassements de terrains des zones AUE en zone agricole et UC en zone naturelle ;

Considérant par ailleurs que le projet de PADD comporte des orientations visant à protéger les espaces naturels, et préserver les continuités écologiques ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la révision du PLU de Vaucourtois n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes ;

DÉCIDE

Article 1er :

La révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Vaucourtois, prescrite par délibération du 30 janvier 2019, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le PLU peut être soumis par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de PLU de Vaucourtois révisé est exigible si les orientations générales de ce document d'urbanisme viennent à évoluer de manière substantielle.

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n°MRAe IDF-2020-5393 en date du 28 juin 2020

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris, le 28 juin 2020

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,
le membre permanent délégué,



François Noisette

Voies et délais de recours

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n°MRAe IDF-2020-5393 en date du 28 juin 2020