



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de la Coutevroult (77)
à l'occasion de sa révision**

**N°MRAe APPIF-2025-115
du 22/10/2025**

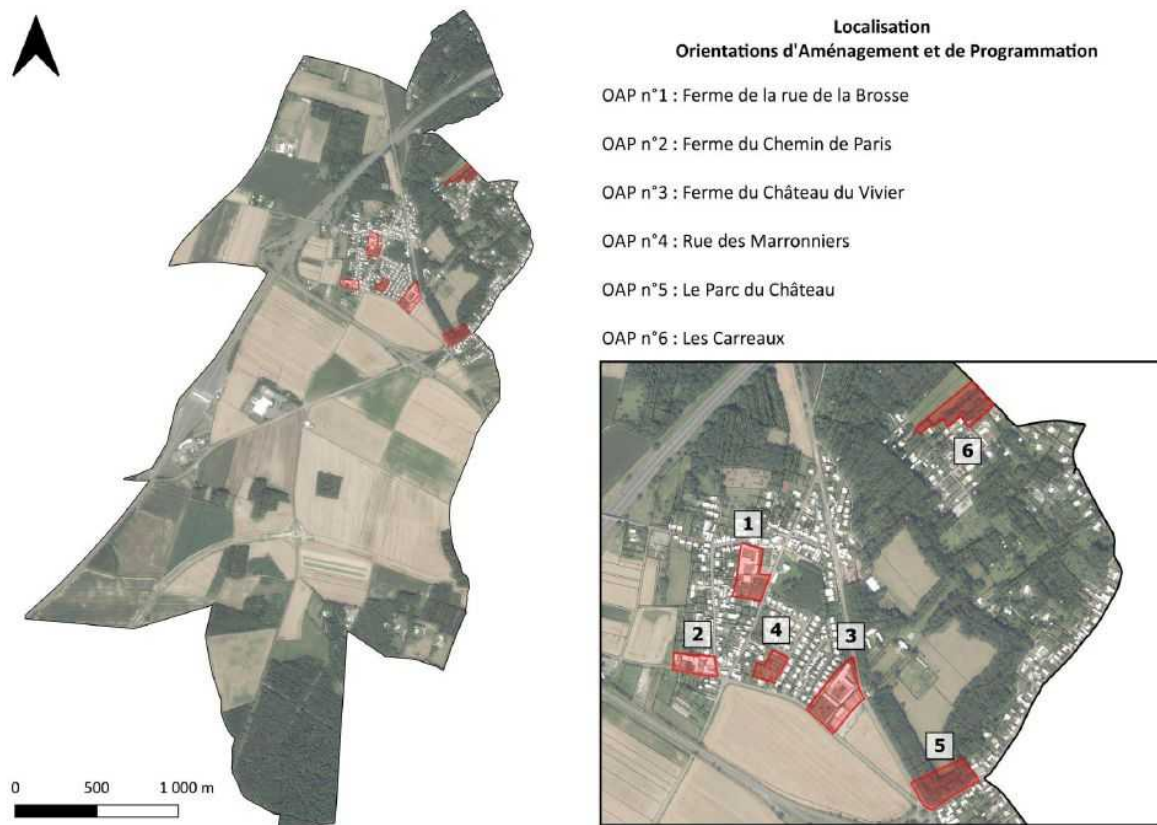


Figure 1: Carte de localisation des secteurs d'OAP prévus par le projet de PLU de Coutevroult (source : Pièce 4 - OAP, p.10)

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Coutevroult (77), porté par la communauté d'agglomération Coulommiers-Pays de Brie (77), dans le cadre de sa révision et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, dont la date n'est pas précisée.

Cette révision du PLU, dont le projet a été arrêté le 30 juin 2025, doit permettre d'accueillir, à l'horizon 2030, une population estimée à 1 660 habitants, soit 469 habitants supplémentaires par rapport à l'année 2022, soit une augmentation d'environ 39 % en 8 ans. Pour répondre à cette croissance démographique, le projet de PLU prévoit la construction de 187 logements, dont plus des deux tiers au sein du tissu urbain. La réalisation de ces logements est encadrée par six orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles. Le projet de PLU prévoit par ailleurs la consommation d'environ 2 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent :

- la consommation d'espaces ;
- les milieux naturels et les continuités écologiques ;
- les déplacements et les nuisances associées.

Un premier projet de PLU révisé a été arrêté le 20 juin 2024, sur lequel l'Autorité environnementale avait émis un précédent avis en date du 16 octobre 2024¹. Ce projet, qui prévoyait une consommation foncière sensiblement plus importante (environ 39 ha), a reçu un avis défavorable de la commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) en raison du dépassement du potentiel d'extension urbaine offerte par le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif). Le nouveau projet de PLU de Coutevroult révisé, objet du présent avis, diffère essentiellement du précédent par l'abandon de l'urbanisation du secteur de « La mare aux poissons », qui prévoyait la réalisation d'une zone d'activités et entraînait la consommation de 31,8 ha d'espaces agricoles. L'artificialisation d'espaces à destination d'habitat est également diminuée.

Le projet de PLU étant, en dehors d'évolutions très ciblées, similaire au précédent, les recommandations émises par l'Autorité environnementale dans le cadre de l'avis n° MRAe APPIF-2024-113 du 16 octobre 2024 sont réexaminées en considération de la nouvelle saisine de juillet 2025. Dans son ensemble, ce nouveau projet de PLU et le rapport de présentation actualisé, rendant compte de la démarche d'évaluation environnementale menée, n'apparaissent pas à l'Autorité environnementale tenir compte des recommandations précédemment émises (hormis la réduction significative de la consommation foncière), qui sont donc dans leur grande majorité maintenues.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au président de la communauté d'agglomération Coulommiers-Pays de Brie (CACPB) que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

1 [Avis délibéré n°MRAe APPIF-2024-113 du 16/10/2024 sur le projet de plan local d'urbanisme \(PLU\) de la commune de Coutevroult \(77\).](#)

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	7
Avis détaillé.....	8
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	8
2. Historique du dossier et précédent avis de l'Autorité environnementale.....	11
2.1. Historique du projet de PLU.....	11
2.2. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	12
3. Recommandations de l'Autorité environnementale maintenues ou amendées dans le présent avis et ajouts éventuels.....	13
3.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	14
3.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	15
3.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	15
3.4. Consommation d'espace.....	16
3.5. Milieux naturels et continuités écologiques.....	17
3.6. Déplacements et nuisances associées.....	18
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	20
ANNEXE.....	21
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	22

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement² et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale³ vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par la communauté d'agglomération Coulommiers-Pays de Brie pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Coutevroult (Seine-et-Marne) à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation dont la date n'est pas précisée.

Le plan local d'urbanisme de Coutevroult est soumis, à l'occasion de révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 22 juillet 2025. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 6 août 2025.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 22 octobre 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Coutevroult à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Philippe GRALL, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

2 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

3 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

CACPB	Communauté d'agglomération Coulommiers-Pays de Brie
CDPENAF	Commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers
Enaf	Espaces naturels, agricoles et forestiers
ENS	Espace naturel sensible
ERC	Séquence « éviter – réduire – compenser »
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MOS	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PLU	Plan local d'urbanisme
RD	Route départementale
RN	Route nationale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Znieff	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

■ Contexte territorial

Située dans le département de la Seine-et-Marne (77), à environ 40 kilomètres à l'est de Paris et à proximité de l'agglomération de Val d'Europe, la commune de Coutevroult compte 1 191 habitants (Insee⁴ 2022). Elle appartient, depuis le 1^{er} janvier 2018, à la communauté d'agglomération Coulommiers-Pays de Brie (CACPB) qui regroupe 54 communes et accueille 95 640 habitants (Insee 2022). Entre 2020 et 2024, les limites communales ont été modifiées : environ 71,57 ha de parcelles agricoles situées à l'ouest de la commune ont été transférées sur le territoire de la commune voisine de Bailly-Romainvilliers et des parcelles situées le long de l'autoroute ont été intégrées au territoire Coutevroultois, faisant passer sa superficie d'environ 791 ha à 722 ha (Rapport de présentation 2b, p.33-34). Les espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) occupent la majeure partie de la surface communale, avec plus de 60 % d'espaces agricoles et 20 % d'espaces forestiers en 2021, selon les anciennes limites communales (Mos⁵ 2021).



Figure 2: Photographie aérienne de la commune (source : Google Earth, annoté par la MRAe)

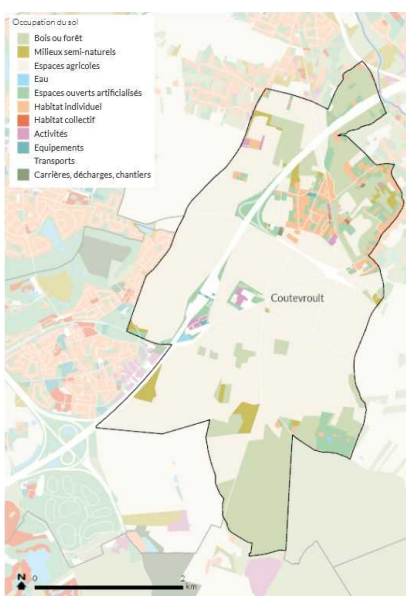


Figure 3: Carte des modes d'occupation des sols de Coutevroult en 2021 (source : Institut Paris Région)

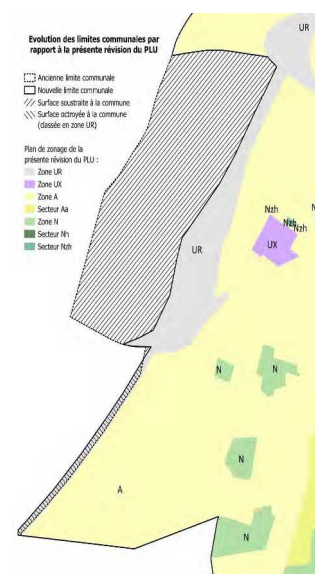


Figure 4: Evolution des limites communales (source : Pièce 2b - Rapport de présentation, p.34)

La commune se distingue par un patrimoine naturel riche, avec la présence d'une partie de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type 2 « Forêt de Crécy », au sud du territoire, et par un espace naturel sensible (ENS) « le bois de Misère » d'une superficie totale de 55,2 ha au nord. Son territoire est traversé par d'importantes infrastructures de transport routier, notamment par l'autoroute A4 à l'ouest, la route départementale (RD) 406 et l'ex route nationale (RN) 26 (RD 1036). Ces infrastructures routières sont connectées entre elles et forment un triangle autour du centre bourg de la commune.

4 Institut national de la statistique et des études économiques.

5 Mode d'occupation du sol, inventaire numérique, Institut Paris Région.

La population communale a fortement augmenté depuis 2006 (hausse de près de 82 %), avec une croissance importante entre 2006 et 2011 (8,8 % de variation annuelle moyenne), qui a ralenti par la suite (entre 1,6 et 1,7 % de taux de variation annuelle moyenne depuis).

■ Le projet de PLU révisé

Le PLU en vigueur de la commune de Coutevroult a été approuvé le 27 février 2020 en conseil municipal. Sa révision générale a été prescrite par délibération du conseil communautaire de la CACPB le 9 février 2021. Le présent avis porte sur le projet de PLU révisé dans sa version arrêtée par délibération du conseil communautaire le 30 juin 2025.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), dont les objectifs ont été débattus en conseil municipal le 27 janvier 2025 et adoptés par le conseil communautaire le 4 mars 2025, est structuré autour de trois grandes orientations principales et prévoit notamment de :

- « I – Envisager un développement mesuré pour soutenir le dynamisme démographique et économique » (développement de l'habitat, développer et pérenniser les activités économiques ainsi que l'offre d'équipements, optimiser les réseaux d'énergie) ;
- « II – Préserver le cadre de vie et le fonctionnement urbain » (préserver le paysage de la commune, protéger les éléments remarquables du patrimoine, favoriser les modes actifs de déplacement) ;
- « III – Valoriser le patrimoine paysager et environnemental » (conserver les trames agricoles, vertes et bleues, maintenir un espace agricole de production entre l'agglomération du Val d'Europe et la CACPB, tenir compte des risques naturels et des nuisances dans le cadre du développement urbain).

Sur la période 2019-2030, le projet de PLU prévoit une croissance annuelle moyenne de la population d'environ 3,26 % pour atteindre 1 660 habitants à horizon 2030, ainsi que la production d'environ 187 logements sur cette même période (Pièce 2b – Rapport de présentation, p.21-22). Plus des deux tiers de ces logements doivent être réalisés en densification des espaces urbanisés existants, avec une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) estimée à environ 2 ha sur la période 2021-2030 (PADD, p.5). L'Autorité environnementale remarque que l'objectif de croissance démographique retenu par le projet de PLU, qui correspond à 4,9 % par an sur la période restante 2022-2030 en prenant en compte les derniers chiffres de l'Insee, est nettement supérieur à la dynamique d'évolution constatée dans la commune depuis 2011 (entre 1,6 % et 1,7 %).

Le projet de PLU comprend une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique : l'OAP thématique « Trame verte et bleue » s'applique à l'ensemble du territoire communal. Elle vise notamment à renforcer le réseau bocager, protéger les boisements, maintenir des milieux naturels ouverts, et renforcer globalement la trame verte et bleue dans les secteurs d'OAP. Il comprend également six OAP sectorielles qui déclinent le projet d'aménagement porté par le PLU et prévoient la programmation de 180 logements :

- **L'OAP n°1 « Ferme de la rue de la Brosse »** : d'une superficie de 9 529 m² sur trois parcelles cadastrales se situant dans le centre-bourg, elle est composée actuellement d'une ferme, de hangars agricoles et d'une prairie. L'objectif est l'implantation de 44 logements, dont 12 logements maximum dans sa partie sud. Elle favorise la réhabilitation de la ferme existante et autorise l'implantation d'activités commerciales.
- **L'OAP n°2 : « Ferme du chemin de Paris »** : d'une superficie totale de 4 681 m² sur neuf parcelles cadastrales occupées par une ferme et des bâtiments liés à l'activité agricole, elle est située au sud-ouest du bourg de la commune. L'OAP prévoit l'implantation de 31 logements via la reconversion d'une partie des infrastructures existantes.
- **L'OAP n°3 : « Ferme du Château du Vivier »** : d'une superficie de 13 110 m² sur neuf parcelles cadastrales, elles sont également composées d'une ferme et de bâtiments liés à l'activité agricole. Le projet s'implante en bordure de la route de Melun (RD 436), au sud-est du centre bourg. Le PLU prévoit la construction d'environ 50 logements sur l'emplacement des bâtiments existants (via des démolitions-reconstructions et réhabilitations).

- **L'OAP n°4 : « Rue des Marronniers »** : d'une superficie totale de 4 089 m² sur quatre parcelles cadastrales, elle se situe au sud du centre-bourg sur des terrains non urbanisés (jardins). L'OAP y prévoit l'implantation de dix logements.
- **L'OAP n°5 : « Le Parc du Château »** : d'une superficie de 12 199 m², cette OAP se situe en bordure du parc du château de Vivier et s'implante sur des espaces forestiers (boisement dense, arbres de hautes tiges) et des espaces naturels ouverts (prairie). Le projet prévoit la réalisation de 15 logements sur le site. Selon le dossier, si une zone humide est avérée, aucune construction ne sera possible (OAP, p.24). Néanmoins, il indique également qu'un permis de construire a déjà été accordé et que l'urbanisation de ce secteur est en cours (Pièce 2b – Rapport de présentation, p.16 et 21).
- **L'OAP n°6 : « Les Carreaux »** : d'une superficie d'environ 10 000 m², composée d'espaces boisés et prairiaux, elle se situe à l'est du bourg en continuité de l'espace urbanisé de Montaigu et en limite communale de Villiers-sur-Morin. La programmation sur le secteur est d'environ 30 logements, dont une partie en habitat individuel (au sud-est de l'OAP) et une partie en mixité de l'habitat. Une voie « structurante » interne est également prévue.

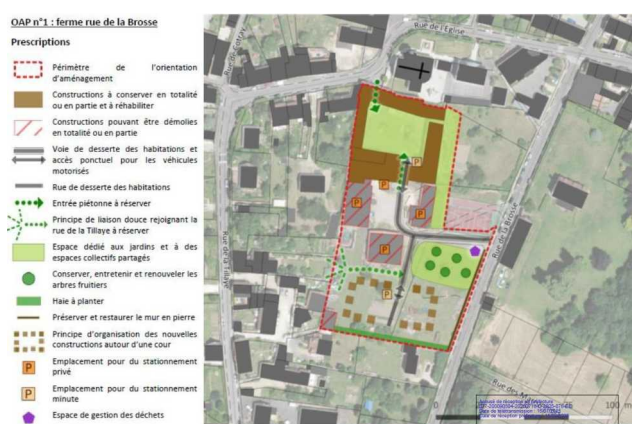


Figure 5: Schéma de l'OAP n°1 "Ferme de la rue de la Brosse"
(source : Pièce 4 - OAP, p.12)

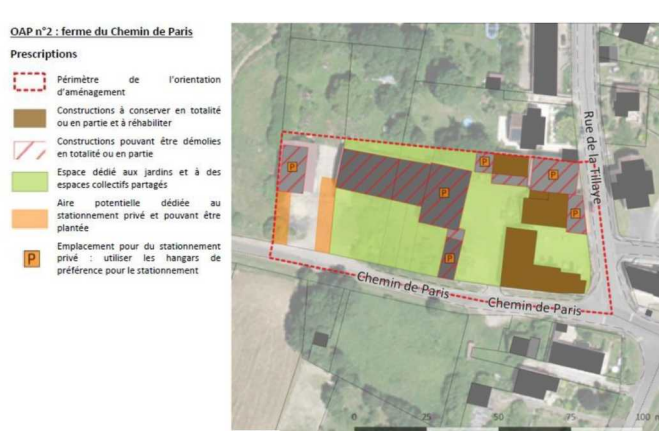


Figure 6: Schéma de l'OAP n°2 "Ferme du Chemin de Paris"
(source : Pièce 4 – OAP, p.16)

Selon le dossier, les modifications apportées au plan de zonage et au règlement écrit par rapport au PLU de 2020 visent principalement à :

- l'augmentation de la zone « UA » (zone urbaine correspondant au village ancien, à la rue de Dainville et aux extensions récentes) suite à la suppression de la zone « UE » (équipements) pour favoriser la mixité fonctionnelle, et la diminution de la zone « UB » (zone urbaine couvrant l'urbanisation développée sur le coteau) à l'ouest de l'A4 pour limiter la consommation d'espaces agricoles ;
- la suppression de la zone « AUx » (zone à urbaniser à vocation d'activités) et le reclassement en zone « AU » (zone à urbaniser à vocation d'habitat) du secteur des Carreaux anciennement classé en zone « 2AU » ;
- l'augmentation de la zone « UR » (domaine autoroutier) suite aux modifications des limites communales ;
- le reclassement de la zone 1AU en zone « UX » (pôle commercial existant au sud du bourg) et « A » (agricole) ;
- la suppression du secteur « AC » et son reclassement en zone « A »,
- et la diminution de la zone « N » (naturelle) pour correspondre à la réalité du terrain et la création de secteurs « Nz h » (zones humides).

	PLU approuvé en 2020	Présente révision du PLU
Zone urbaine (U)	86,23 ha	92,08 ha
Zone à urbaniser (AU)	28,08 ha	5,67 ha
Zone agricole (A)*	463,13 ha	419,9 ha
Zone naturelle (N)	213,31 ha	204,53 ha

Figure 7: Bilan des surfaces des différentes zones après la révision du PLU en comparaison avec le PLU en vigueur depuis 2020 (source : Pièce 2b - Rapport de présentation, p.33)

Ainsi, après la mise en œuvre du projet de révision du PLU de Coutevroult, la surface de la zone urbaine augmente d'environ 5,85 ha tandis que celle de la zone « AU » diminue d'environ 22,4 ha, celle des zones agricoles de 43,23 ha et celle de la zone naturelle de 8,58 ha. L'évolution des limites communales, notamment le transfert de 71,57 ha de parcelles agricoles à la commune voisine de Bailly-Romainvilliers et l'ajout de parcelles urbanisées (en zone UR), explique en grande partie les évolutions observées.

2. Historique du dossier et précédent avis de l'Autorité environnementale

2.1. Historique du projet de PLU

Le conseil communautaire de la CACPB a arrêté à deux reprises un projet de PLU révisé pour la commune de Coutevroult. Le 20 juin 2024, un premier projet de révision du PLU a été arrêté sur lequel l'Autorité environnementale a émis un premier avis⁶ daté du 16 octobre 2024. Ce projet a reçu un avis défavorable de la commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) le 18 octobre 2024. Par ailleurs, la délibération du conseil communautaire (jointe au dossier) indique que l'extension de l'urbanisation prévue par ce projet de PLU dépassait significativement le potentiel de consommation foncière d'Enaf offerte par le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif). Ainsi, le 30 juin 2025, le conseil communautaire a arrêté un nouveau projet de PLU révisé, sur lequel porte le présent avis de l'Autorité environnementale. Ce nouveau projet conserve les mêmes objectifs démographiques et de production de logements, mais prévoit une consommation foncière réduite, d'environ 2 ha (dédiés à l'habitat) entre 2021 et 2030, au lieu d'environ 39 ha (environ 7,3 ha pour l'habitat et 31,8 ha pour les activités économiques) dans le précédent projet.

Les évolutions du nouveau projet de PLU révisé, en comparaison au précédent, consistent en :

- l'abandon de l'urbanisation du secteur de « La mare aux poissons », situé au sud du bourg, afin d'y réaliser une zone d'activités économiques. Il s'accompagne de la modification du PADD en conséquence, de la suppression de l'OAP n°7 afférente, ainsi que du reclassement en zones « UX » (emprises commerciales existantes) et « A » (agricole) du secteur (que le précédent projet de PLU classait en « AUX »). Cette urbanisation devait entraîner la consommation d'environ 31,8 ha d'espaces agricoles ;
- l'ajout d'orientations relatives au maintien d'un espace agricole de production entre l'agglomération du Val d'Europe et la CACPB ;
- la modification de l'OAP n°6 « Les Carreaux », avec une réduction de son emprise (10 000m² au lieu de 15 000m²) pour une même programmation de logements. L'espace paysager initialement prévu au nord-ouest ainsi que l'orientation de conservation du boisement existant sont notamment supprimés ;
- la suppression de l'emplacement réservé n°1, situé au nord-ouest du secteur « Les Carreaux » et destiné à la mise en œuvre de mesures de gestion des eaux pluviales (bassins de gestions et noues).

6 [Avis délibéré n°MRAe APPIF-2024-113 du 16/10/2024 sur le projet de plan local d'urbanisme \(PLU\) de la commune de Coutevroult \(77\).](#)



Figure 8: Photographie aérienne du secteur de la "Mare aux poissons" (source : ancien dossier, Pièce 2b - Rapport de présentation, p. 16)

OAP 7 : La Mare aux Poissons

- Périmètre du secteur soumis aux orientations d'aménagement et de programmation
 - H=10m : Créer un éparpillement de la hauteur des constructions depuis la RD406 (10 m maximum) vers l'A4 (15 m maximum). Aménager des liaisons douces et des espaces végétalisés entre les principaux lots.
 - Créer un front architectural de qualité
 - ↔ Principe de voirie interne à réaliser
 - Aménager des carrefours sécurisés et paysagers
 - Aménager une marge de recul paysagère aux abords du secteur (valeur minimale)
 - Aménager une marge de recul paysagère entre le secteur et les espaces cultivés au Nord
 - Aménager un espace paysager comprenant des zones humides et des zones en eau à préserver
- Contexte d'urbanisation :
- Limite communale
 - Espace commercial existant

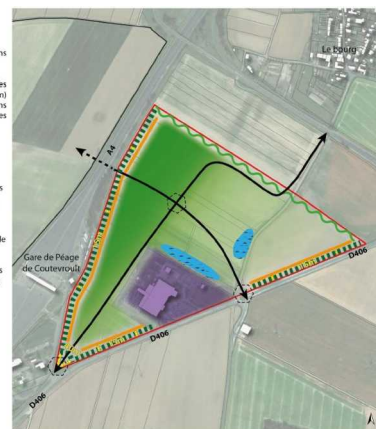


Figure 9: Schéma de l'OAP n°7 "Mare aux poissons" prévue par le précédent projet de PLU (source : ancien dossier, Pièce 4 - OAP, p.32)



Figure 10: Schéma de l'OAP n°6 "Les Carreaux" prévue par le précédent projet de PLU (source : ancien dossier, Pièce 4 - OAP, p. 26)

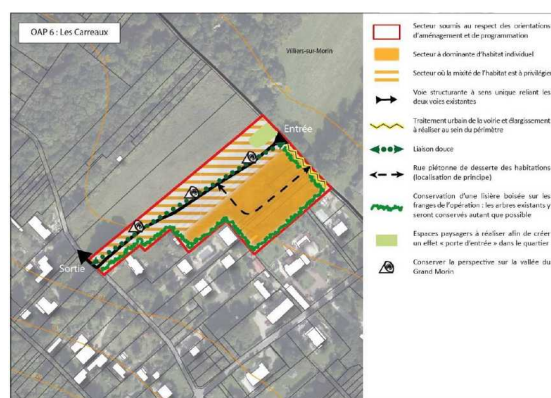


Figure 11: Schéma de l'OAP n°6 "Les Carreaux" prévue par l'actuel projet de PLU (source : Pièces 4 - OAP, p.26)

En dehors de ces modifications, le projet de révision du PLU reste identique au précédent. Aussi, dans le présent avis et en tenant compte de ces évolutions, l'Autorité environnementale analysera la prise en compte des recommandations qu'elle a émises dans son précédent avis datant de 2024.

2.2. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

En dehors de son actualisation pour tenir compte des évolutions du nouveau projet de PLU par rapport au précédent, le rapport de présentation (pièces 2a et 2b) qui rend compte de la démarche d'évaluation environnementale menée est similaire à celui transmis à l'Autorité environnementale en 2024 dans le cadre du précédent avis. Dans l'ensemble, elle constate que les recommandations relatives à la qualité de l'évaluation environnementale qu'elle a émises dans son précédent avis ne semblent pas avoir été prises en compte pour l'élaboration de la version actualisée du rapport de présentation. Qu'il s'agisse de l'analyse de l'état initial de l'environnement, pour laquelle aucune nouvelle étude n'a été réalisée, de l'évaluation des incidences du projet de PLU ou des mesures d'évitement, de réduction, ou à défaut de compensation (ERC) définies, le dossier transmis dans le cadre la présente saisine n'apporte pas de nouveaux éléments en réponse aux recommandations que l'Autorité environnementale avait formulées.

3. Recommandations de l'Autorité environnementale maintenues ou amendées dans le présent avis et ajouts éventuels

La première version du rapport de présentation du précédent projet de PLU de Coutevroult, rendant compte de son évaluation environnementale, avait donné lieu à de premières recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis en date du 16 octobre 2024. La présente analyse de l'Autorité environnementale expose les recommandations maintenues ou modifiées et celles qui, dans ce nouveau projet de PLU révisé et la version transmise du rapport de présentation actualisé, lui semblent satisfaites.

3.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'Autorité environnementale avait recommandé :

- d'approfondir et de préciser l'analyse de l'état initial de l'environnement par des éléments quantifiés en tant que besoin, tout particulièrement dans les secteurs faisant l'objet d'OAP ;
- de préciser les opérations d'aménagement projetées rendues possibles par le PLU et permettre ainsi de mieux caractériser les enjeux à l'échelle locale ainsi que les réponses apportées.

Le dossier n'apporte pas de nouveaux éléments relatifs à l'analyse de l'état initial de l'environnement, notamment dans les six secteurs d'OAP, le document (Pièce 2a – Rapport de présentation) étant le même que celui soumis à avis de l'Autorité environnementale en 2024. Aucuns éléments complémentaires ne sont également apportés concernant les caractéristiques opérationnelles des projets rendus possibles par le PLU et l'évolution des secteurs d'OAP.

(1) L'Autorité environnementale recommande à nouveau :

- d'approfondir et de préciser l'analyse de l'état initial de l'environnement par des éléments quantifiés en tant que besoin, tout particulièrement dans les secteurs faisant l'objet d'OAP ;
- de préciser les opérations d'aménagement projetées rendues possibles par le PLU et permettre ainsi de mieux caractériser les enjeux à l'échelle locale ainsi que les réponses apportées.

(2) L'Autorité environnementale recommande de :

- étudier la possibilité d'augmenter la densité sur les secteurs d'OAP visant plus de 50-60 logements /ha ;
- reconsidérer l'opportunité de l'urbanisation du secteur des « Carreaux » qui n'est pas évidente, compte tenu du programme de développement par ailleurs, des zones naturelles et agricoles concernées.

3.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'Autorité environnementale avait recommandé de :

- compléter l'analyse de la cohérence du projet de PLU avec le Sdrif en cours d'approbation ;
- démontrer que le projet de révision du PLU de Coutevroult respecte les orientations du Sdage Seine-Normandie relatives à la lutte contre l'imperméabilisation et l'érosion des sols, ainsi que contre le ruissellement des eaux pluviales (dispositions 3.2.2 et 3.2.3 du Sdage).

Le dossier présente une analyse de l'articulation du projet de PLU avec le Sdrif-E, approuvé le 10 juin 2025, et notamment avec les objectifs de densification et de limitation de l'extension urbaine qu'il définit. Au total, environ 2,04 ha seront consommés à horizon 2030 pour produire du logement dans le cadre de la mise en œuvre du PLU de Coutevroult, ce qui est compatible avec les 2,1 ha d'extension de l'enveloppe urbaine offerts par le Sdrif.

Bien que l'urbanisation du secteur de « La mare aux poissons », où des zones humides sont localisées, ait été abandonnée, le dossier n'apporte pas de nouveaux éléments afin de démontrer la compatibilité du projet de PLU avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie, et notamment ses dispositions 3.2.2 et 3.2.3 (lutte contre l'imperméabilisation et l'érosion des sols, et lutte contre le ruissellement des eaux pluviales). Sa mise en œuvre va pourtant entraîner l'imperméabilisation d'espaces naturels et des défrichements dans plusieurs secteurs d'OAP (« Rue des Marronniers », « Parc du Château », « Les Carreaux »), ce qui peut notamment favoriser le ruissellement des eaux pluviales.

(3) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de démontrer que le projet de révision du PLU de Coutevroult respecte les orientations du Sdage Seine-Normandie relatives à la lutte contre l'imperméabilisation et l'érosion des sols, ainsi que contre le ruissellement des eaux pluviales (dispositions 3.2.2 et 3.2.3 du Sdage).

3.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'Autorité environnementale avait recommandé de :

- reconsidérer les prévisions démographiques et la production de logements correspondants, au

- Aucun élément nouveau n'a été apporté au dossier en matière de scénarios de croissance démographique étudiés et de justification des objectifs retenus par le projet de PLU, tant en matière d'évolution de la population que de création de

(4) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de :

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 16 octobre 2024	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
regard des tendances constatées ces dernières décennies ; - étudier et présenter les solutions de substitution raisonnables aux choix retenus dans le projet de PLU et justifier ces choix à partir d'une analyse comparative multicritères prenant en compte leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires.	logements. Comme évoqué précédemment (1.), l'Autorité environnementale fait à nouveau remarquer que l'objectif de croissance démographique fixé est en décalage avec les tendances observées depuis 2011, sans aucune justification. Concernant l'étude et la présentation de solutions de substitution raisonnables au projet de PLU, ainsi que la justification des choix retenus sur la base d'une analyse tenant compte de leurs incidences environnementales et sanitaires, aucun élément supplémentaire n'a été apporté au dossier. Dans le rapport de présentation, les justifications des différents choix retenus se limitent à la présentation des objectifs de la commune, sans les comparer à des solutions de substitution raisonnables qui témoigneraient d'un projet de révision réduisant ses incidences sur l'environnement et la santé humaine.	- reconsidérer les prévisions démographiques et la production de logements correspondants, au regard des tendances constatées ces dernières décennies ; - étudier et présenter les solutions de substitution raisonnables aux choix retenus dans le projet de PLU et justifier ces choix à partir d'une analyse comparative multicritères prenant en compte leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires ; - préciser les ambitions environnementales des opérations d'aménagement avec OAP, pour préserver l'insertion dans le centre-bourg et ses espaces naturels, ainsi que pour contribuer à l'adaptation au changement climatique.
L'Autorité environnementale avait recommandé de réduire sensiblement la consommation foncière envisagée et d'évaluer les conséquences de l'artificialisation permise par le PLU sur les fonctions écologiques des sols pour les éviter, les réduire, voire les compenser.	3.4. Consommation d'espace Le nouveau projet de PLU, qui fait l'objet du présent avis, réduit significativement la consommation d'Enaf en comparaison avec le précédent, notamment du fait de l'abandon de l'urbanisation du secteur de « La mare aux poissons » qui représentait 31,8 ha. La superficie d'Enaf consommés à destination d'habitat est également réduite, passant de 7,375 ha à environ 2 ha. La consommation totale prévue à horizon 2030 par le projet de PLU a ainsi	(5) L'Autorité environnementale recommande à nouveau d'évaluer les conséquences de l'artificialisation permise par le PLU sur les fonctions écologiques des sols pour les éviter, les réduire, voire les compenser dans la perspective de contribuer à l'adaptation du centre-

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 16 octobre 2024	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
---	---	---

été divisée par presque 20, passant d'environ 39 ha à 2 ha. Bien que l'Autorité environnementale constate cette réduction significative, elle observe que le rapport de présentation n'apporte pas d'éléments complémentaires quant à l'évaluation des incidences des aménagements prévus dans les secteurs d'OAP en matière d'artificialisation (fonctions écologiques des sols), notamment pour les OAP n°5 et 6 (« Parc du Château », « Les Carreaux »).

bourg au changement climatique.

3.5. Milieux naturels et continuités écologiques

L'Autorité environnementale avait recommandé de réaliser un diagnostic écologique dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, ainsi qu'une analyse des incidences afin de prévoir les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation nécessaire.

Les analyses de l'état initial en matière de biodiversité et des incidences écologiques potentielles de la mise en œuvre du projet de PLU n'ont pas été complétées. Elles apparaissent ainsi pour l'Autorité environnementale toujours insuffisantes. Le diagnostic écologique réalisé en 2022 au niveau du périmètre de l'ancienne OAP n°7 « Mare aux poissons » a de nouveau été joint au dossier (Pièce 13), alors que le projet concernant ce secteur a été abandonné. Aucun autre diagnostic n'a été réalisé pour les six secteurs d'OAP du présent projet de PLU, notamment pour les OAP n°5 et 6 (« Parc de château » et « les Carreaux ») qui présentent pourtant des enjeux de biodiversité potentiels que le PLU doit évaluer (présence de boisements dans ces secteurs et l'OAP n°6 est située en lisière d'un espace naturel sensible). Par ailleurs, l'Autorité environnementale note la suppression, dans l'OAP n°6 « Les Carreaux » du nouveau projet de PLU, de l'orientation visant à conserver « les boisements de plus haute taille » existant dans le secteur. Pour elle, il convient, en plus de justifier cette modification, d'en évaluer les incidences et

(6) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de réaliser un diagnostic écologique dans les secteurs visés par une OAP, ainsi qu'une analyse des incidences sur la biodiversité afin de prévoir les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation nécessaire de prévoir également une ambition écologique significative dans la perspective de contribuer à la réduction et à l'adaptation au changement climatique.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 16 octobre 2024	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
---	---	---

de définir des mesures d'évitement, de réduction voir de compensation adaptées.

3.6. Déplacements et nuisances associées

L'Autorité environnementale avait recommandé d'évaluer les mobilités induites par les évolutions prévues par le projet de PLU selon les différents modes de déplacement.

Le nouveau projet de PLU ne prévoit plus l'aménagement d'une zone d'activités économiques dans le secteur de la « Mare aux poissons », qui devait entraîner la création de 600 emplois, et il envisage qu'aucun nouvel emploi ne soit créé à l'horizon 2030 avec sa mise en œuvre (Pièce 2b – Rapport de présentation, p.57). Toutefois, sur la même période, il envisage une augmentation de la population de 490 habitants (Pièce 2b – Rapport de présentation, p.57) ainsi que la réalisation de nouvelles voiries, dont les incidences en termes de trafic induit ne sont pas étudiées. Le dossier présenté à l'Autorité environnementale ne comporte aucun nouvel élément relatif au trafic routier et aux pollutions associées (air, bruit), que ce soit pour l'analyse de l'état initial du territoire que pour l'évaluation des incidences de la mise en œuvre du projet de PLU.

L'Autorité environnementale avait recommandé :

- d'évaluer précisément l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions sonores et atmosphériques liées aux axes de transport, compte tenu des évolutions prévues par le projet de PLU révisé ;
- de prévoir des mesures pour éviter ou réduire significativement les impacts sanitaires liés au bruit et la qualité de l'air, au-delà de la mise en

Aucun élément supplémentaire relatif à l'exposition de la population aux pollutions sonores et atmosphériques, et notamment les nouvelles populations qui doivent être accueillies dans les secteurs d'OAP « Ferme de la Brosse » et « Ferme du chemin de Paris » situés à proximité de l'A4, ne sont présentés. Les quelques mesures de réduction prévues par le précédent projet de PLU, que l'Autorité environnementale estimait insuffisantes, sont reprises dans le projet de PLU révisé (Pièce 2b – Rapport de présentation, p.88).

(7) L'Autorité environnementale recommande à nouveau d'évaluer les mobilités induites par les évolutions prévues par le projet de PLU selon les différents modes de déplacement.

(8) L'Autorité environnementale recommande à nouveau :

- d'évaluer précisément l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions sonores et atmosphériques liées aux axes de transport, compte tenu des évolutions prévues par le projet de PLU révisé ;
- de prévoir des mesures pour éviter ou

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 16 octobre 2024

Compléments apportés à l'étude d'impact

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

œuvre des obligations réglementaires d'isolation phonique de façade, afin de limiter l'exposition au bruit et aux pollutions atmosphériques à des niveaux inférieurs aux valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé pour considérer l'effet néfaste du bruit et des pollutions sur la santé, y compris fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.

réduire significativement les impacts sanitaires liés au bruit et la qualité de l'air, au-delà de la mise en œuvre des obligations réglementaires d'isolation phonique de façade, afin de limiter l'exposition au bruit et aux pollutions atmosphériques à des niveaux inférieurs aux valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé pour considérer l'effet néfaste du bruit et des pollutions sur la santé, y compris fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Coutevroult envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au président de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie que, conformément à [l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme](#), une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'Autorité environnementale [est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France](#).

Délibéré en séance le 22/10/2025

Siégeaient :

**Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, Guillaume CHOISY, *président par intérim*, Stéphan COMBES,
Philippe GRALL, Jacques REGAD et Tony RENUCCI**

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande à nouveau : - d'approfondir et de préciser l'analyse de l'état initial de l'environnement par des éléments quantifiés en tant que besoin, tout particulièrement dans les secteurs faisant l'objet d'OAP ; - de préciser les opérations d'aménagement projetées rendues possibles par le PLU et permettre ainsi de mieux caractériser les enjeux à l'échelle locale ainsi que les réponses apportées.....14
- (2) L'Autorité environnementale recommande de : - étudier la possibilité d'augmenter la densité sur les secteurs d'OAP visant plus de 50-60 logements /ha ; - reconsidérer l'opportunité de l'urbanisation du secteur des « Carreaux » qui n'est pas évidente, compte tenu du programme de développement par ailleurs, des zones naturelles et agricoles concernées.....14
- (3) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de démontrer que le projet de révision du PLU de Coutevroult respecte les orientations du Sdage Seine-Normandie relatives à la lutte contre l'imperméabilisation et l'érosion des sols, ainsi que contre le ruissellement des eaux pluviales (dispositions 3.2.2 et 3.2.3 du Sdage).....15
- (4) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de : - reconsidérer les prévisions démographiques et la production de logements correspondants, au regard des tendances constatées ces dernières décennies ; - étudier et présenter les solutions de substitution raisonnables aux choix retenus dans le projet de PLU et justifier ces choix à partir d'une analyse comparative multicritères prenant en compte leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires ; - préciser les ambitions environnementales des opérations d'aménagement avec OAP, pour préserver l'insertion dans le centre-bourg et ses espaces naturels, ainsi que pour contribuer à l'adaptation au changement climatique.....15
- (5) L'Autorité environnementale recommande à nouveau d'évaluer les conséquences de l'artificialisation permise par le PLU sur les fonctions écologiques des sols pour les éviter, les réduire, voire les compenser dans la perspective de contribuer à l'adaptation du centre-bourg au changement climatique.....16
- (6) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de réaliser un diagnostic écologique dans les secteurs visés par une OAP, ainsi qu'une analyse des incidences sur la biodiversité afin de prévoir les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation nécessaire de prévoir également une ambition écologique significative dans la perspective de contribuer à la réduction et à l'adaptation au changement climatique.....17
- (7) L'Autorité environnementale recommande à nouveau d'évaluer les mobilités induites par les évolutions prévues par le projet de PLU selon les différents modes de déplacement.....18
- (8) L'Autorité environnementale recommande à nouveau : - d'évaluer précisément l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions sonores et atmosphériques liées aux axes de transport, compte tenu des évolutions prévues par le projet de PLU révisé ; - de prévoir des mesures pour éviter ou réduire significativement les impacts sanitaires liés au bruit et la qualité de l'air, au-delà de

la mise en œuvre des obligations réglementaires d'isolation phonique de façade, afin de limiter l'exposition au bruit et aux pollutions atmosphériques à des niveaux inférieurs aux valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé pour considérer l'effet néfaste du bruit et des pollutions sur la santé, y compris fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.....18