

# Zone Agricole Protégée

## COUILLY-PONT AUX-DAMIES

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 14 juin 2019	prescrite le :
arrêtée le :	arrêtée le :
approuvée le :	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :



PIECE N° 2.2

### RAPPORT DE PRÉSENTATION

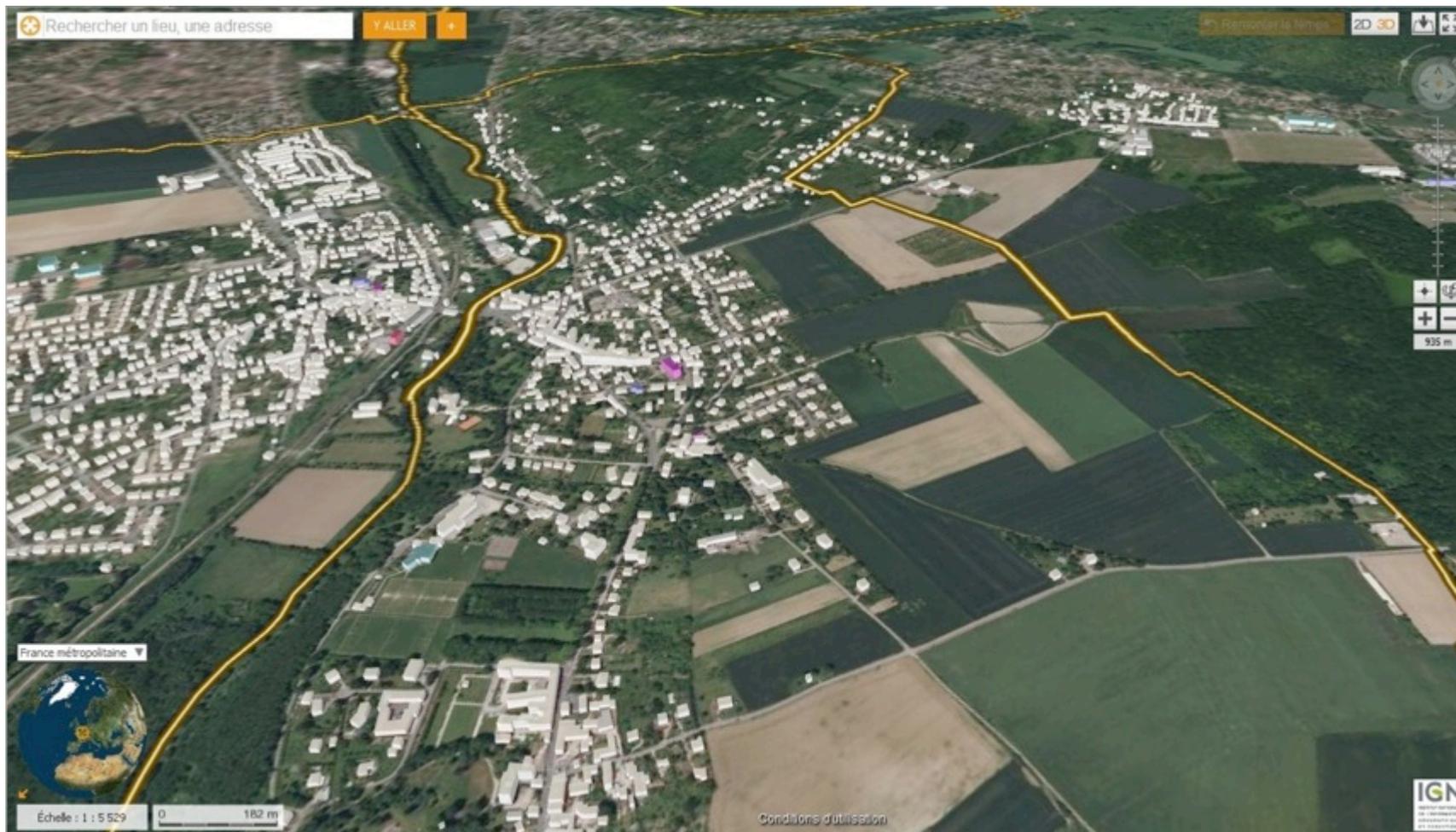
agence d'aménagement et d'urbanisme

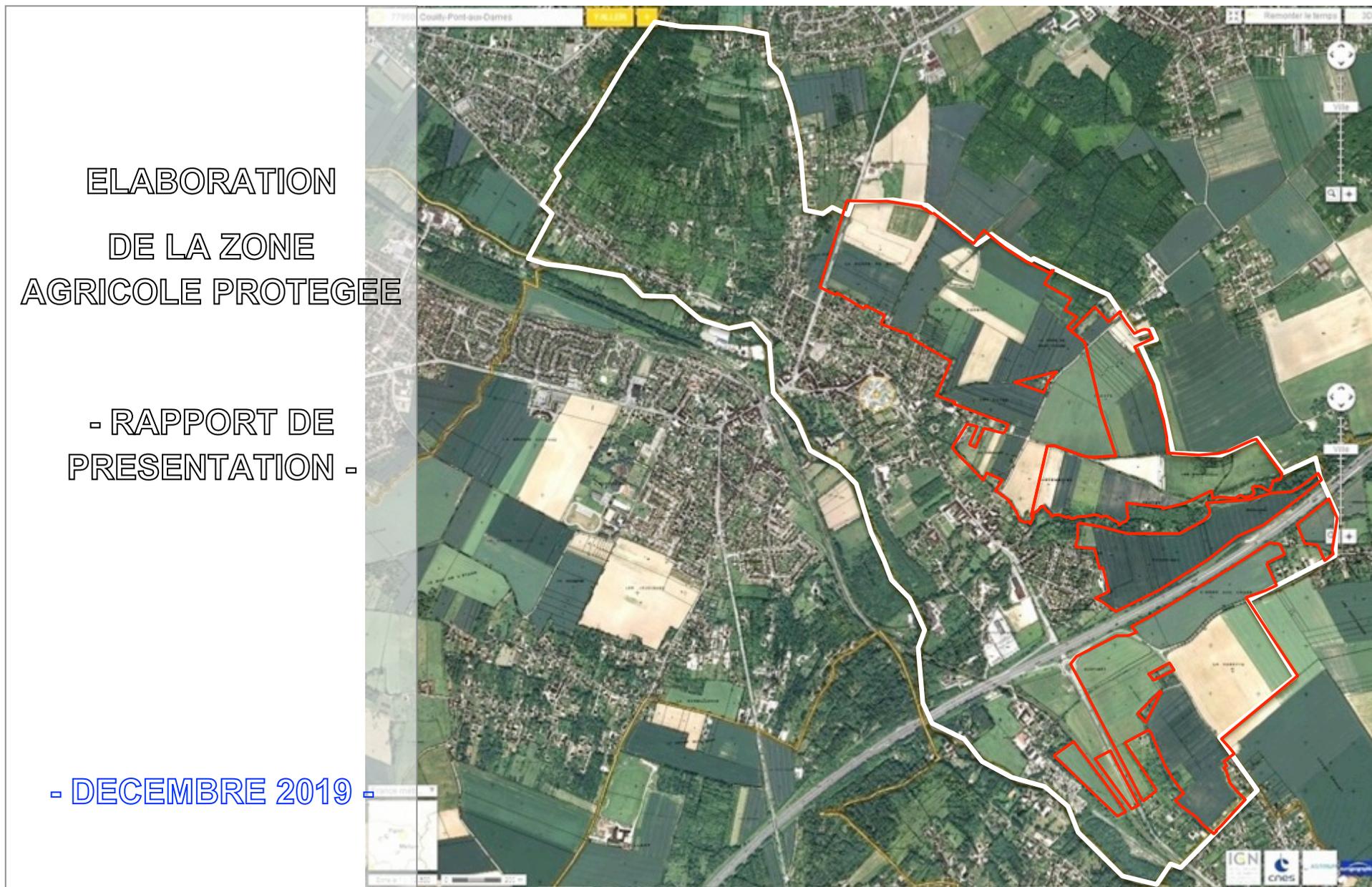


1041 entreprises, rue Maréchal 77250 HUCHILLES  
Tel. : 01.60.70.25.08. Fax. : 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :  
6 décembre 2019

- Le coteau agricole de Couilly-Pont-aux-Dames, le pied de coteau et la vallée du Grand Morin urbanisés (vue aérienne oblique Géoportail).





## Table des matières

1. INTRODUCTION .....	4
2. Fondements législatifs et réglementaires.....	6
3. Genèse et motivations du projet .....	9
3.1 - L'émergence du projet de Zone Agricole Protégée.....	9
3.2 - Le protocole de conduite de l'étude.....	9
4. Contexte géographique et réglementaire.....	11
3.1. Un territoire marqué par une pression urbaine forte, à l'interface entre zone urbaine et plateau agricole .....	11
3.2. La prise en compte des espaces agricoles et naturels dans les documents d'urbanisme .....	13
5. L'agriculture et le paysage périurbain de Couilly-Pont-aux-Dames.....	24
5.1 - L'agriculture à Couilly-Pont-aux-Dames.....	24
5.2 - Le paysage péri-urbain à Couilly-Pont-aux-Dames.....	27
6. Le projet de ZAP dans la commune de Couilly-Pont-aux-Dames.....	33
6.1- Choix de la Zone Agricole Protégée.....	33
6.2 - Méthode utilisée .....	34
6.3 - Constats et objectifs visés .....	35
7. Le périmètre de la Zone Agricole Protégée .....	37

\*

\*

\*

## 1. INTRODUCTION

- L'agriculture est aujourd'hui au cœur des débats avec le Grenelle de l'Environnement et son application. Cette activité représente un réel enjeu en termes de *développement durable* des territoires et nécessite de rétablir un véritable dialogue entre le monde agricole et le développement de l'urbanisation.

Dans un contexte social, géographique et économique qui rend les frontières entre monde rural et urbain de plus en plus floues, les espaces agricoles et naturels situés en zones urbaines et périurbaines sont aujourd'hui l'objet de pressions foncières particulièrement fortes : conflits d'usages, hausse du prix des terres, rareté des biens agricoles, mitage des espaces naturels par une urbanisation parfois illégale.

La croissance urbaine de l'Agglomération parisienne vers la périphérie de son territoire pose aujourd'hui des problèmes de consommation excessive de l'espace : autour du pôle urbain central, diminution et morcellement des espaces naturels menacent la pérennité des exploitations agricoles et réduisent l'effet des coupures vertes d'urbanisation aux entrées de l'Agglomération.

*La pénurie générale de logements en Ile-de-France, et la proximité de Marne-la-Vallée favorisent aussi une pression foncière localement. Couilly-Pont-aux-Dames, commune de l'Est de l'agglomération parisienne, se trouve confrontée à cette problématique.*

Dans une logique de lutte contre l'étalement urbain et soucieux d'un développement équilibré de leur territoire, les élus de Couilly-Pont-aux-Dames ont décidé en novembre 2012 de réviser le Plan Local d'urbanisme (approuvé le 14 juin 2019), dont le maintien des espaces agricoles constitue l'une des orientations principales.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 juin 2019 compte près de 210 ha de zone agricole, dont environ 95 hectares sont protégés au titre du secteur 3 du Site Patrimonial Remarquable (ex zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager - ZPPAUP).

Suite à une étude visant à définir des mesures de protection et de mise en valeur de ses espaces sensibles situés dans son territoire (révision de la ZPPAUP), la commune de Couilly-Pont-aux-Dames a ainsi souhaité lancer une procédure de classement d'un périmètre en Zone Agricole Protégée (ZAP). Ce dispositif juridique répond à l'objectif de maintien et de valorisation des espaces agricoles fixés par les élus de la Commune, il permet une affirmation durable de la vocation agricole des parcelles que l'on s'est proposé de classer.

\*

\* \*

- 60 000 ha de terres agricoles et naturelles sont nouvellement urbanisés en France chaque année, ce qui correspond à la surface d'un département moyen tous les dix ans ...

Les lois Grenelle ont acté l'engagement de « lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles », de « lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie », et d'« assurer une gestion économe des ressources et de l'espace ». La création, lors de la loi de Modernisation Agricole, des Commissions Départementales de la Consommation des Espaces Agricoles conforte la prise de conscience globale de la nécessité de protéger les espaces agricoles.

L'Ile-de-France possède un million d'hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La superficie agricole utile couvre la moitié de ces surfaces. Ainsi les orientations du Schéma Directeur Régional préconisent le maintien de l'équilibre entre zones urbaines et naturelles, et incitent les collectivités locales protéger les espaces naturels, boisés et agricoles pour leur intérêt économique ou patrimonial.

La Seine et Marne est le département le plus agricole de l'Ile de France avec 56% du territoire couvert par des espaces agricoles.

Le territoire départemental est principalement dominé par les exploitations de grandes cultures qui représentent 81% des exploitations agricoles. L'extension de l'urbanisation et le développement des infrastructures lui fait cependant perdre chaque année 500 ha, soit plus de 6 Unités de Référence.



Ci-dessus : carte de la Brie. Extrait de la carte du gouvernement de Champagne et Brie. 1771. Auteurs : Rigobert Bonne (1727-1794)

La commune de Couilly-Pont-aux-Dames est située au nord du département, et fait partie de la Petite Région Agricole de la Brie Champenoise (secteur de la Brie Laitière). Elle se situe dans la Communauté de Communes du Pays Créçois, dont l'agglomération principale est Crécy-la-Chapelle. Malgré sa proximité de Marne-la-Vallée, la commune a su préserver son caractère rural et agricole ainsi qu'un cadre de vie de qualité pour sa population. La commune souhaite aujourd'hui pérenniser ses espaces ouverts et limiter à long terme l'étalement urbain, c'est pourquoi elle souhaite s'engager dans la mise en place d'une ZAP.

Ce mémoire explicatif vise à présenter Couilly-Pont-aux-Dames dans son environnement et son agriculture pour, d'une part mieux comprendre en quoi un projet de Zone Agricole Protégée est pertinent pour le territoire et, d'autre part, proposer une zone de protection cohérente avec les projets locaux.

## 2. Fondements législatifs et réglementaires

- La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 a créé un outil qui permet de classer en « zone agricole protégée » des espaces agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison :
  - soit de la qualité de leur production,
  - soit de leur situation géographique.

Ce zonage particulier est codifié à l'article L112-2 du code rural. La zone agricole protégée (ZAP) consiste en la création d'une *servitude d'utilité publique*<sup>1</sup> appliquée à un périmètre donné, laquelle est annexée au document d'urbanisme.

La Zone Agricole Protégée met en œuvre une protection renforcée des terres agricoles face à l'instabilité potentielle des documents d'urbanisme. Cette protection pérennise dans le temps la destination agricole des parcelles situées à l'intérieur de son périmètre, pérennité indispensable aussi au maintien des exploitations agricoles.

Cet outil de protection du foncier agricole peut être instauré à l'échelle communale ou intercommunale. La loi d'orientation agricole du 05 janvier 2006 (article 36) a étendu aux établissements publics des Schémas de COhérence Territoriale, l'initiative des Zones Agricoles Protégées.

Les ZAP sont délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du conseil municipal du ou des communes intéressées, ou le cas échéant, sur proposition de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme ou sur proposition de l'organe délibérant en matière de SCoT après accord des conseils municipaux des communes intéressées, après avis de la Chambre d'agriculture, de l'INAO (Institut National des Appellations d'Origine) dans les secteurs en zone AOC et de la CDOA (Commission Départementale d'Orientation Agricole). [Le public est également consulté au travers de l'enquête publique.](#)

Le règlement d'une Zone Agricole Protégée est celui de la zone agricole du document d'urbanisme. Toutefois, tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou écologique de la Zone Agricole Protégée doit être soumis à l'avis de la Chambre d'agriculture et de la CDOA.

---

<sup>1</sup> Il s'agit de limitations administratives au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;
- soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général.

Contrairement aux servitudes d'urbanisme – limitations administratives au droit de propriété qui trouvent leur fondement dans le code de l'urbanisme – elles ne trouvent pas leur fondement dans le code de l'urbanisme, mais dans un texte spécifique établi en application d'une législation elle-même spécifique, indépendamment du code de l'urbanisme.

Les SUP sont instituées par des lois ou règlements particuliers.

- Le décret d'application n° 2001-244 du 20 mars 2001 précise les modalités de mise en œuvre de cet outil de protection du foncier agricole, instauré à l'échelle communale ou intercommunale.

Art. R. 112-1-1. du code rural - Le document de gestion de l'espace agricole et forestier est élaboré à l'initiative du préfet du département.

Art. R. 112-1-2. - Le projet de document de gestion est soumis pour avis par le préfet aux maires des communes du département, à la chambre d'agriculture, au centre régional de la propriété forestière, aux syndicats de propriétaires forestiers, ainsi qu'aux syndicats agricoles représentatifs. Leur avis est notifié dans le délai de deux mois à compter de la réception dudit projet. A défaut de notification dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

Après avoir recueilli leur avis, le préfet approuve le document de gestion, éventuellement modifié.

L'arrêté préfectoral approuvant le document de gestion est affiché un mois dans chaque mairie concernée et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du département. Mention en est, en outre, insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département. Ce document de gestion de l'espace agricole et forestier est tenu à la disposition du public à la préfecture.

Art. R. 112-1-4. - Le préfet du département établit un projet de délimitation et de classement d'une zone agricole en tant que zone agricole protégée. La délimitation d'une zone peut être proposée au préfet par une ou plusieurs communes intéressées.

Art. R. 112-1-5. - Le dossier de proposition contient :

- a) Un rapport de présentation qui comprend notamment une analyse détaillée des caractéristiques agricoles et de la situation de la zone dans son environnement et qui précise les motifs et les objectifs de sa protection et de sa mise en valeur ;
- b) Un plan de situation ;
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres de la zone d'une échelle telle que chaque parcelle soit clairement identifiable.

Art. R. 112-1-6. - Le projet de zone agricole protégée est soumis pour accord au conseil municipal de la ou des communes intéressées.

Il est ensuite adressé pour avis, par le préfet, à la chambre d'agriculture, à la commission départementale d'orientation de l'agriculture, à l'Institut national des appellations d'origine quand le projet de périmètre inclut une aire d'appellation d'origine et le cas échéant aux syndicats de défense et de gestion visés à l'article L. 641-25 du présent code.

Leur avis est notifié dans le délai de deux mois à compter de la réception dudit projet. A défaut de notification dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

Art. R. 112-1-7. - Le projet de zone agricole protégée est soumis à enquête publique par le préfet dans les conditions définies aux articles L. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

Art. R. 112-1-8. - Au vu des résultats de l'enquête publique et des avis, le projet de zone agricole protégée est soumis à la délibération de l'ensemble des conseils municipaux concernés. Après avoir recueilli leur accord, le préfet décide par arrêté le classement en tant que zone agricole protégée.

Art. R. 112-1-9. - L'arrêté préfectoral créant la zone agricole protégée est affiché un mois dans chaque mairie concernée et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du département. Mention en est, en outre, insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département. L'arrêté et les plans de délimitation sont tenus à la disposition du public à la préfecture et dans chacune des communes concernées. Les effets juridiques attachés à la création de la zone ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publication prévues au présent article. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.

Art. R. 112-1-10. - Les avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation agricole sur un changement d'affectation ou de mode d'occupation des sols sollicités en application du deuxième alinéa de l'article L. 112-2 sont réputés favorables s'ils ne sont pas émis dans le délai de deux mois à compter de la réception du dossier.

Si le changement d'affectation concerne une aire d'appellation, le préfet peut consulter l'Institut national des appellations d'origine suivant les modalités prévues à l'alinéa précédent. »

II. - Les articles R. 112-1 à R. 112-5 deviennent respectivement les articles R. 112-2-1 à R. 112-2-5.

Art. 2. - Le I (A) de l'annexe mentionnée à l'article R. 126-1 au chapitre VI du titre II du livre Ier (partie Réglementaire) du code de l'urbanisme est complété par un e ainsi rédigé :

e) Zones agricoles protégées Zones agricoles protégées délimitées et classées en application de l'article L. 112-2 du code rural.

Art. 3. - Le E de la section V du chapitre Ier du titre II du livre IV de la deuxième partie (Réglementaire) du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

E. - Zones agricoles protégées

Art. R. 421-38-18. - Les avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation agricole prévus au deuxième alinéa de l'article L. 112-2 du code rural sont émis dans le délai de deux mois à compter de la réception du dossier. Passé ce délai, les avis sont réputés favorables. En cas d'avis défavorable de l'une ou l'autre d'entre elles, le permis de construire ne peut être délivré que sur décision motivée du préfet. Celui-ci se prononce dans un délai d'un mois suivant la transmission de l'avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation agricole par l'autorité chargée de l'instruction. »

Art. 4. - Le ministre de l'intérieur, le ministre de l'équipement, des transports et du logement, le ministre de l'agriculture et de la pêche, la ministre de l'aménagement du territoire et de l'environnement et le secrétaire d'Etat au logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

\*

\* \*

### 3. Genèse et motivations du projet

#### 3.1 - L'émergence du projet de Zone Agricole Protégée

• Depuis plusieurs années, la commune de Couilly-Pont-aux-Dames a pour projet de mettre en place une Zone Agricole Protégée (ZAP) sur la partie actuellement non protégée par la ZPPAUP de la zone agricole de son document d'urbanisme. L'objectif est de préserver ces espaces de toute pression foncière. Ce projet s'inscrit dans la continuité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de la commune, qui a pour objectif de préserver l'espace agricole. La démarche de classement de parcelles en Zone Agricole Protégée traduit donc la volonté de la Commune de mettre en œuvre des actions concrètes permettant de répondre aux enjeux de son territoire.

La création de la Zone Agricole Protégée a suivi différents stades, s'est appuyée sur des enquêtes individuelles réalisées directement auprès de tous les exploitants agricoles de la commune.

#### 3.2 - Le protocole de conduite de l'étude

• Un temps d'Echanges - de Discussions :

Cette phase a consisté à informer les acteurs économiques et locaux du projet communal. Elle a permis d'ouvrir la discussion avec :

- Les élus communaux lors d'un Conseil Municipal (14 juin 2019).
- Les Personnes Publiques Associées : des réunions techniques avec la Chambre d'Agriculture et la Direction Départementale des Territoires ont été conduites.
- L'ensemble de la profession agricole (20 septembre 2019) (etc.).

• Un temps de constitution du dossier :

- Délibération du Conseil Municipal, en date du 14 juin 2019, prescrivant la mise en place de la Zone Agricole Protégée.
- Réalisation du travail de diagnostic de septembre à décembre 2019 (rédaction du diagnostic territorial, entretien avec les agriculteurs).
- Fin 2019, plusieurs propositions et plusieurs versions de périmètre de Zone Agricole Protégée ont été élaborées et affinées.

• Un temps de validation :

- Présentation des résultats à la profession agricole en janvier 2020 ;
- Après avoir réalisé la synthèse du diagnostic agricole, une nouvelle réunion (..... 2020) de concertation officialise la démarche.

Cette phase de validation va s'accompagner d'une proposition de mise en place de la Zone Agricole Protégée à Madame la Préfète de Seine-et-Marne, ainsi que le recueil des avis de la Chambre d'Agriculture, la commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA) et de l'Institut national des appellations d'origine (INAO) sur ce projet.

Cette étape se déroulera en association avec les élus et tous les exploitants agricoles, avec l'organisation de plusieurs réunions de travail.

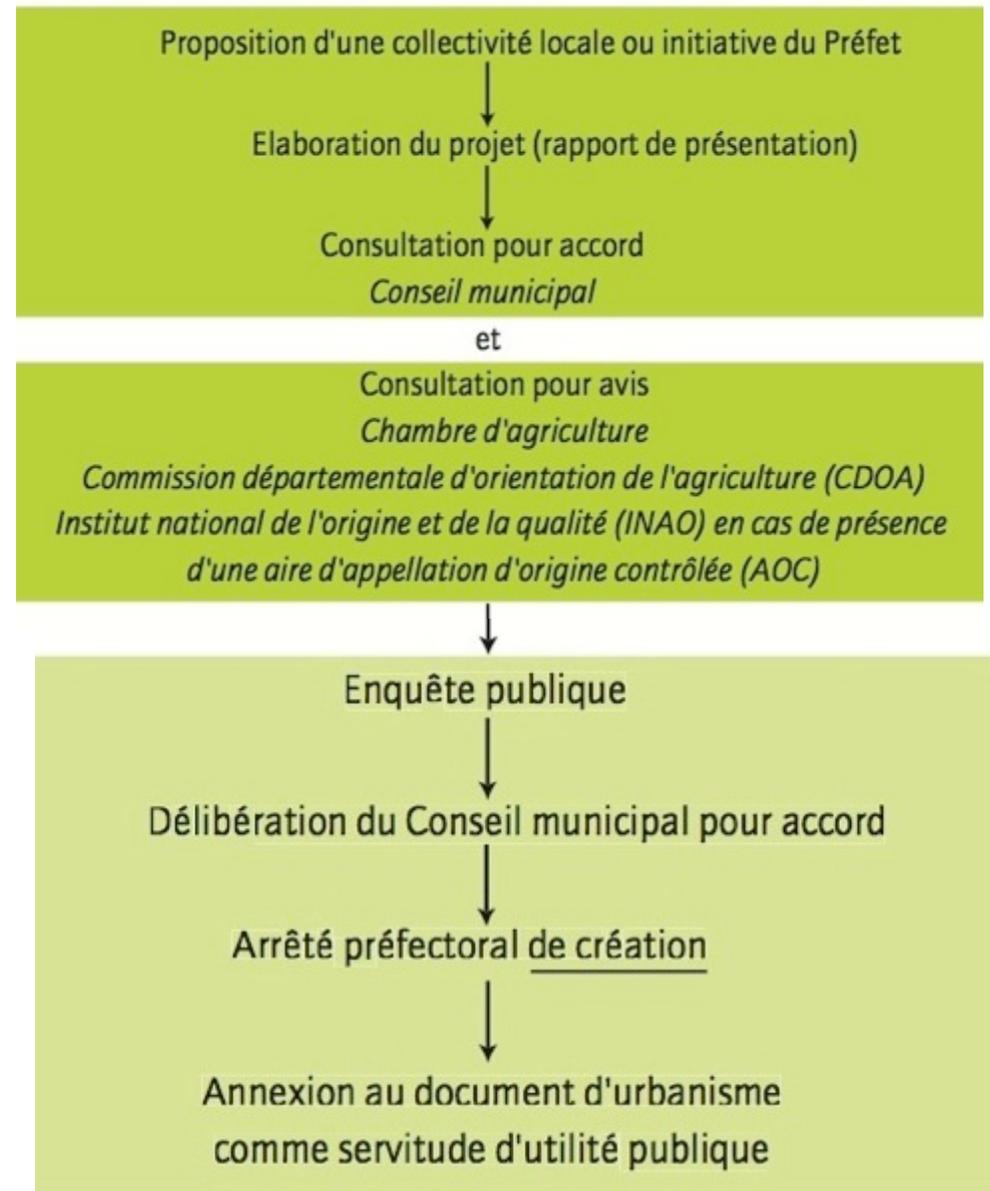
La concertation se poursuivra ensuite pour valider le diagnostic et définir les zones d'enjeux agricoles avant d'aboutir à une proposition de périmètre de Zone Agricole Protégée :

- Le projet de Zone Agricole Protégée fera ensuite l'objet d'une Enquête Publique.
- Madame la Préfète décidera, par arrêté, le classement en tant que Zone Agricole Protégée.
- L'arrêté préfectoral fera l'objet d'un affichage en mairie pendant 1 mois.
- L'arrêté et le plan de délimitation seront tenus à disposition du public à la Préfecture et à la Mairie.
- La Zone Agricole Protégée sera ensuite annexée au Plan Local d'Urbanisme.

\*

\*

\*



## 4. Contexte géographique et réglementaire

### 3.1. Un territoire marqué par une pression urbaine forte, à l'interface entre zone urbaine et plateau agricole

- De gauche à droite : le secteur ouest de la Vallée du Grand Morin, en 1951, 1981 et 2009 (source Géoportail IGN).

Ces trois vues révèlent l'importance de la pression foncière sur le site, sur une période de 60 ans, avec l'apparition d'un étalement urbain significatif, au préjudice de la conservation des franges agricoles et des coteaux boisés.



- Ces trois vues sont à comparer avec la photo aérienne ci-dessous, laquelle date de 2014 (source Géoportail : échelle 1/25.000 è à gauche et 1/12.500 è à droite). L'urbanisation récente (depuis 2008, soit 10 ans) est principalement représentée par la réalisation des zones d'activités des Marceaux et des Moulins.



## 3.2. La prise en compte des espaces agricoles et naturels dans les documents d'urbanisme

### 3.2.1 Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)

Le SDRIF est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. Comme le prévoit l'article L. 141-1, «Ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.»

Le SDRIF offre un cadre, fixe des limites, impose des orientations et laisse aux collectivités territoriales, au travers de leurs documents d'urbanisme locaux, la responsabilité de la traduction de ces grandes orientations au niveau local. Il n'a pas vocation à se substituer aux servitudes de natures diverses qui pourraient s'imposer localement et qui devront être prises en compte par les collectivités.

Le SDRIF approuvé le 27 décembre 2013, a fixé comme priorité la limitation de la consommation des espaces agricoles, boisés et naturels.

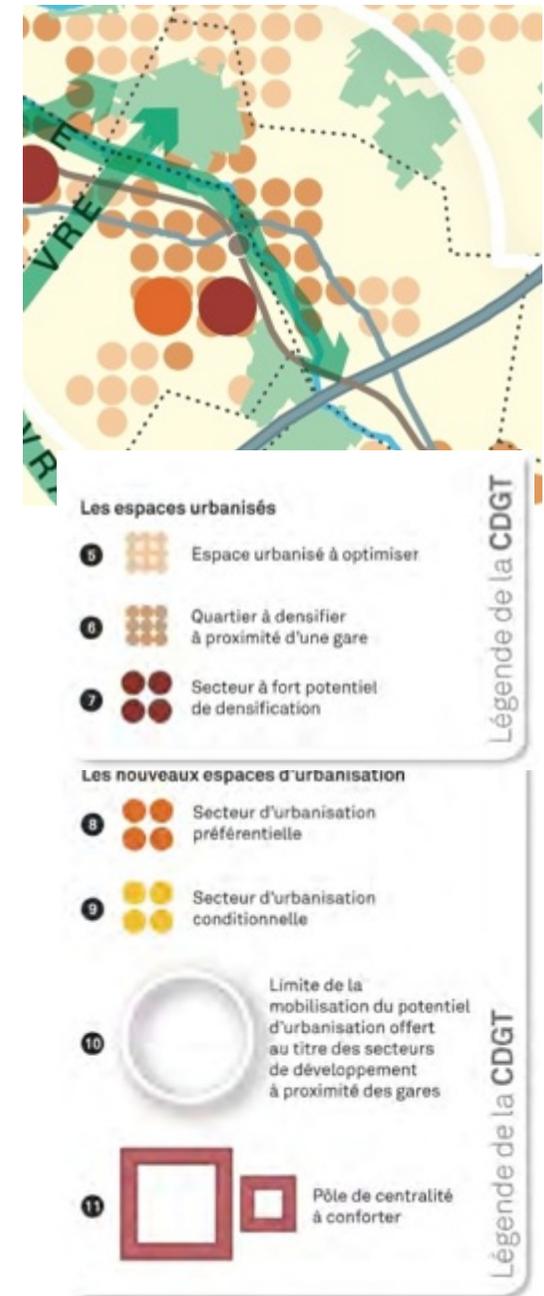
Aussi, afin de préserver et valoriser les espaces agricoles franciliens, supports pour des productions alimentaires et non alimentaires et espaces de nature, de ressourcement, de calme et d'intérêt paysager, le SDRIF a défini plusieurs orientations :

- la préservation des unités d'espaces agricoles cohérentes ;
- le maintien des continuités entre les espaces ainsi que celui des accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements d'amont en aval des filières ;
- le maintien des éléments, des espaces et des milieux d'intérêt écologique et paysager, présents dans les espaces à dominante agricole.

A Couilly-Pont-aux-Dames, le SDRIF identifie la majorité des espaces agricoles en tant qu'espaces à préserver et valoriser.

\*

\* \*



### 3.2.2 - Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique prend en compte les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques mentionnées à l'article L. 371-2 ainsi que les éléments pertinents des schémas directeurs d'aménagement et de gestion de l'eau mentionnés à l'article L. 212-1.3.

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

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

L'identification de ces territoires ne crée pas de nouveau zonage réglementaire. Ainsi, la prise en compte du SRCE par les documents d'urbanisme sera, en pratique, différente selon la nature des enjeux et des objectifs associés identifiés par le SRCE sur les territoires de projet :

- quand ceux-ci relèvent d'une réglementation existante, au titre du code de l'environnement, cette dernière s'applique, comme avant (loi sur l'eau, évaluation des incidences Natura 2000...);
- quand ils sont nouvellement identifiés, comme complémentaires au titre de leur participation à la cohérence d'ensemble, c'est le droit commun de l'environnement et du code de l'urbanisme qui continue de s'appliquer, avec la mise en œuvre de la séquence « éviter-réduire-compenser ».

Ainsi, par exemple, dans le cadre d'un projet, le pétitionnaire expose la priorisation faite dans ses choix d'aménagement, et en conséquence les mesures prises pour éviter/ réduire/ compenser un éventuel impact, de manière proportionnée à l'enjeu signalé par le SRCE et les études complémentaires conduites localement dans le cadre du projet. A ce titre, le SRCE facilite la démarche en identifiant les secteurs à enjeux (c'est un document de compréhension, qui éclaire sur le fonctionnement des écosystèmes régionaux) et en définissant des priorités régionales (c'est un document d'orientation. en proposant, dans son plan d'action, des outils possibles pour une mise en œuvre concrète).

Les principaux enjeux relatifs aux espaces agricoles sont :

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

Sur le territoire de Couilly-Pont-aux-Dames, le SRCE identifie en particulier un corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite et une mosaïque agricole d'intérêt majeur.

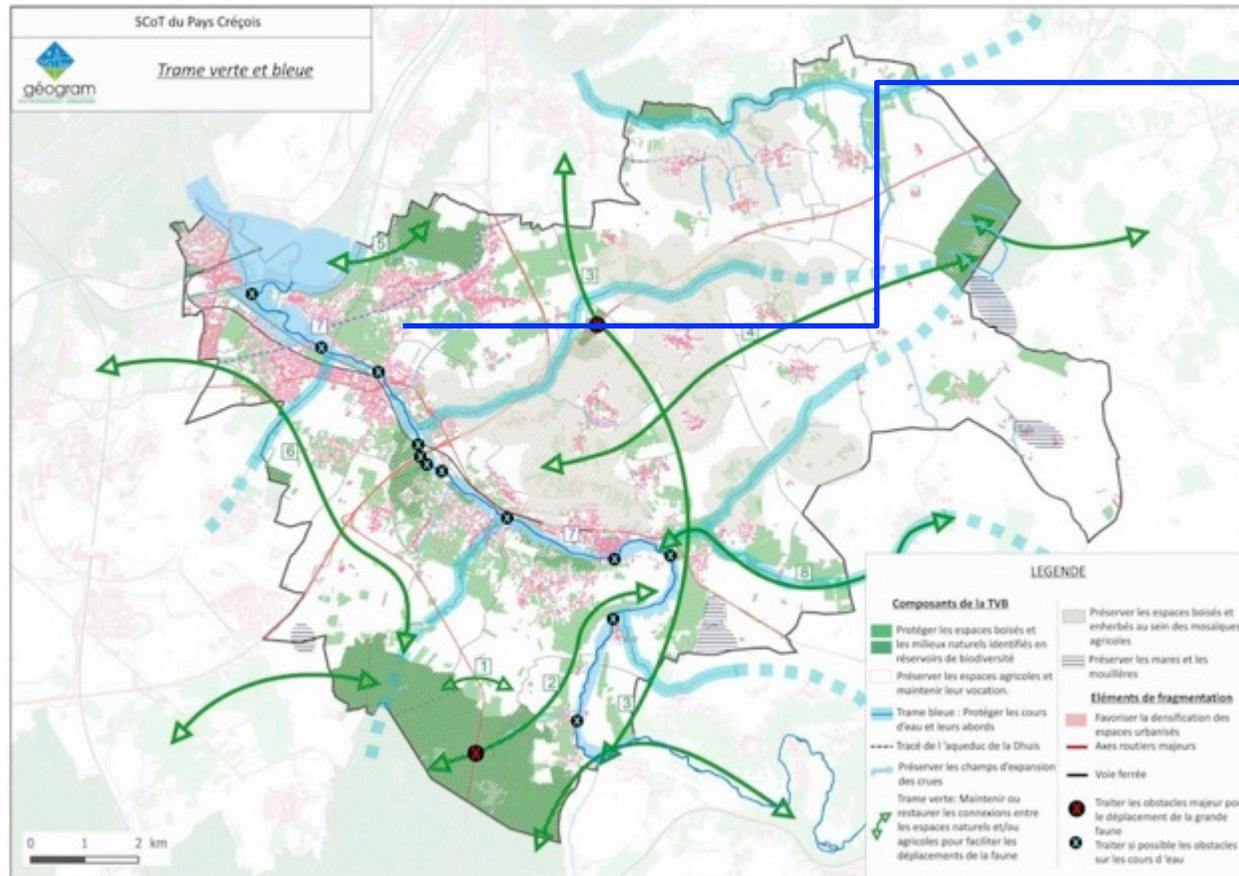


### 3.2.3 - Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays Créçois

La commune de Couilly-Pont-aux-Dames est concernée par le SCOT du Pays Créçois, en cours d'élaboration.

Deux sujets concernent plus particulièrement la ZAP :

- la trame Verte et Bleue (cartes ci-dessous),
- les coupures de l'urbanisation.



La carte de la Trame Verte et Bleue identifie le vallon du ru du Mesnil (préserver les cours d'eau et leurs abords) et les terres cultivées du coteau (préserver les espaces boisés et enherbés au sein des mosaïques agricoles).

<p><b>Préserver les espaces de transition :</b></p>	<p><b>Orientations prescriptives</b></p> <p>Afin de préserver ou recréer des espaces de transition entre les milieux urbains et les espaces ruraux, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), élaborés dans le cadre des documents d'urbanisme, ou les études d'avant-projet, devront prendre en compte la problématique des continuités écologiques (identification des éléments à préserver, réservation de terrain pour la création de corridors écologiques...).</p> <p>Les connexions entre les espaces urbains et ruraux seront également développées par le développement des liaisons douces (itinéraires de randonnées, voies piétonnes, voies vertes...) qui participent pleinement au maillage écologique du territoire.</p>
<p><b>Mettre en valeur les entrées de ville :</b></p>	<p><b>Orientations prescriptives</b></p> <p>La gestion des entrées de ville et de villages devra répondre à des exigences paysagères garantissant une préservation de l'identité territoriale. Les aménagements, s'ils sont indispensables notamment pour des motifs de sécurité, devront proposer une transition simple entre le paysage naturel et le cadre bâti.</p> <p>Les communes rurales et urbaines prendront en compte, notamment dans leurs PLU, la mise en valeur des entrées de ville et des entrées de bourgs. Elles définiront les espaces concernés et les modalités à mettre en œuvre. Ces modalités pourront porter sur tout ou partie des points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- réglementation de la publicité,</li><li>- réhabilitation de certaines façades commerciales, améliorations architecturales, reprise des enseignes,</li><li>- organisation de la circulation, - espaces verts et plantations, éclairage public,</li><li>- restructuration du stationnement,</li><li>- identification de cônes de vues présentant un intérêt paysager qui devront faire l'objet de mesures de protection spécifiques.</li></ul>

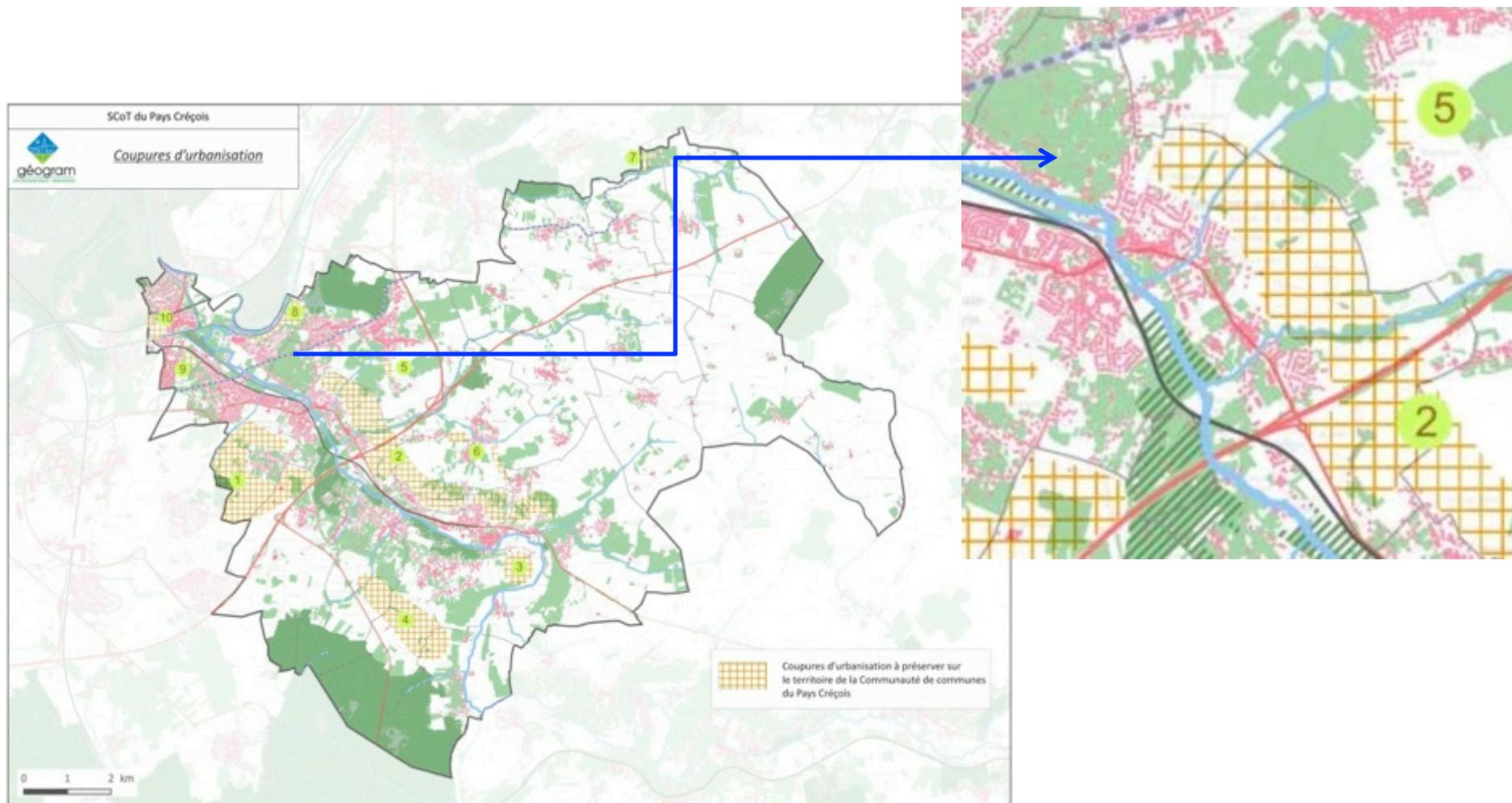
\*

\* \*

- Les coupures de l'urbanisation.

L'ensemble du coteau cultivé qui domine la vallée est classé en coupure de l'urbanisation.

L



<p><b>Préserver les espaces de transition :</b></p>	<p><b>Orientations prescriptives</b></p> <p>Afin de préserver ou recréer des espaces de transition entre les milieux urbains et les espaces ruraux, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), élaborés dans le cadre des documents d'urbanisme, ou les études d'avant-projet, devront prendre en compte la problématique des continuités écologiques (identification des éléments à préserver, réservation de terrain pour la création de corridors écologiques...).</p> <p>Les connexions entre les espaces urbains et ruraux seront également développées par le développement des liaisons douces (itinéraires de randonnées, voies piétonnes, voies vertes...) qui participent pleinement au maillage écologique du territoire.</p>
<p><b>Mettre en valeur les entrées de ville :</b></p>	<p><b>Orientations prescriptives</b></p> <p>La gestion des entrées de ville et de villages devra répondre à des exigences paysagères garantissant une préservation de l'identité territoriale. Les aménagements, s'ils sont indispensables notamment pour des motifs de sécurité, devront proposer une transition simple entre le paysage naturel et le cadre bâti.</p> <p>Les communes rurales et urbaines prendront en compte, notamment dans leurs PLU, la mise en valeur des entrées de ville et des entrées de bourgs. Elles définiront les espaces concernés et les modalités à mettre en œuvre. Ces modalités pourront porter sur tout ou partie des points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- réglementation de la publicité, - réhabilitation de certaines façades commerciales, améliorations architecturales, reprise des enseignes, - organisation de la circulation, - espaces verts et plantations, éclairage public, - restructuration du stationnement. -</li> <li>identification de cônes de vues présentant un intérêt paysager qui devront faire l'objet de mesures de protection spécifiques.</li> </ul>
<p><b>Limiter la constructibilité des espaces agricoles :</b></p>	<p><b>Orientations prescriptives</b></p> <p>Le mitage en milieu agricole sera interdit : aucune construction non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole ne sera autorisée dans les espaces agricoles, sauf en cas de mise aux normes de bâtiments agricoles vétustes, de restructuration de l'existant ou de l'implantation d'un équipement d'intérêt général (niveau communal ou intercommunal) lié notamment à la production d'énergie (stations électriques...) ou au traitement des déchets (solides ou liquides) qui peuvent être exceptionnellement implantés dans les espaces agricoles lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés.</p> <p>Pour permettre le renforcement de la maîtrise de la gestion des terres agricoles, des outils et/ou procédures adaptés, telle que des Zones Agricoles Protégées (ZAP), seront mis en œuvre, notamment sur le plateau. A noter que ces outils ne seront mis en place qu'à partir du moment où les communes concernées sont intéressées par la démarche.</p> <p>Les installations photovoltaïques sont interdites au sol dans les espaces agricoles.</p> <p>Afin de limiter la consommation foncière, le changement de destination des anciens corps de ferme sera possible, dans les volumes existants. Toutefois, le mode d'occupation envisagé devra être en adéquation avec les capacités des réseaux existants (réseaux d'eau, d'assainissement, électricité, infrastructures routières, transports en commun), en particulier s'il s'agit d'une requalification à vocation d'habitat.</p> <p><b>Recommandations</b></p> <p>Les communes pourront identifier les terres agricoles à préserver de toute urbanisation (travail à réaliser en partenariat avec la Chambre d'Agriculture) pour obtenir une cartographie des secteurs à forte valeur agronomique (diagnostic préalable à l'élaboration d'un document d'urbanisme).</p>

<p><b>Evolution des activités agricoles : Accroître la valeur ajoutée en prospectant de nouveaux débouchés :</b></p>	<p><b>Orientations prescriptives</b></p> <p>La pérennisation et la diversification des activités agricoles devront être assurées sur le territoire, notamment en faveur du développement de circuits de proximité et de projets touristiques. A cet effet, le développement de cultures maraîchères sera encouragé.</p> <p>Les aménités du territoire, le patrimoine historique et la proximité d'importants bassins de populations sont autant d'atouts que le secteur agricole du territoire pourra valoriser en développant l'agritourisme. Le développement de l'hébergement (gîtes, chambres d'hôtes) et de produits de loisirs (ferme pédagogique...) pourront contribuer au maintien des exploitations et notamment les plus petites.</p> <p>Les règlements des documents d'urbanisme locaux devront permettre le développement de telles activités, notamment en permettant la mutabilité des anciens bâtiments agricoles possédant un intérêt patrimonial.</p> <p>La création de locaux de vente de produits liés à des activités agricoles pourra être autorisée en zone agricole pour faciliter la mise en place de circuits de proximité.</p>
<p><b>Préserver de bonnes conditions de fonctionnement des exploitations agricoles :</b></p>	<p><b>Orientations prescriptives</b></p> <p>L'enclavement des parcelles agricoles par le développement de l'urbanisation devra être évité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maintenir une bonne accessibilité des parcelles agricoles ;</li> <li>- préserver l'accessibilité en fond de parcelles.</li> </ul>
<p><b>Intégrer pleinement les enjeux de l'agriculture dans la planification urbaine :</b></p>	<p><b>Orientations prescriptives</b></p> <p>Un diagnostic agricole devra impérativement être réalisé à chaque élaboration ou modification/révision de documents d'urbanisme locaux, associant les partenaires concernés (exploitants agricoles, Chambre d'Agriculture...).</p> <p>Pour mesurer l'impact des ouvertures à l'urbanisation envisagées sur les exploitations, il sera notamment nécessaire de préciser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'impact pour l'exploitant et pour la pérennité de l'exploitation ;</li> <li>- l'impact sur la fonctionnalité de l'espace agricole en termes d'accessibilité, de circulation des engins agricoles.</li> </ul> <p>La mesure des impacts sur la fonctionnalité des espaces agricoles concerne également les projets d'infrastructures.</p>

\*

\* \*

### 3.2.4 - Le Plan Local d'Urbanisme

Le 23 novembre 2012, la commune de Couilly-Pont-aux-Dames délibérait pour lancer l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, avec les objectifs suivants :

- 1 - Maîtriser la consommation d'espace agricole et l'étalement urbain.
- 2 - Conforter et favoriser le développement du centre-village et son développement économique.
- 3 - Maîtriser quantitativement et qualitativement les formes de son développement urbain.
- 4 - Encourager la diversité de l'habitat.

Approuvé le 14 juin 2019, ce document de planification a été élaboré dans un souci constant de protection et de préservation des espaces naturels et agricoles présents sur le territoire communal.

C'est ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du document fixe comme objectifs :

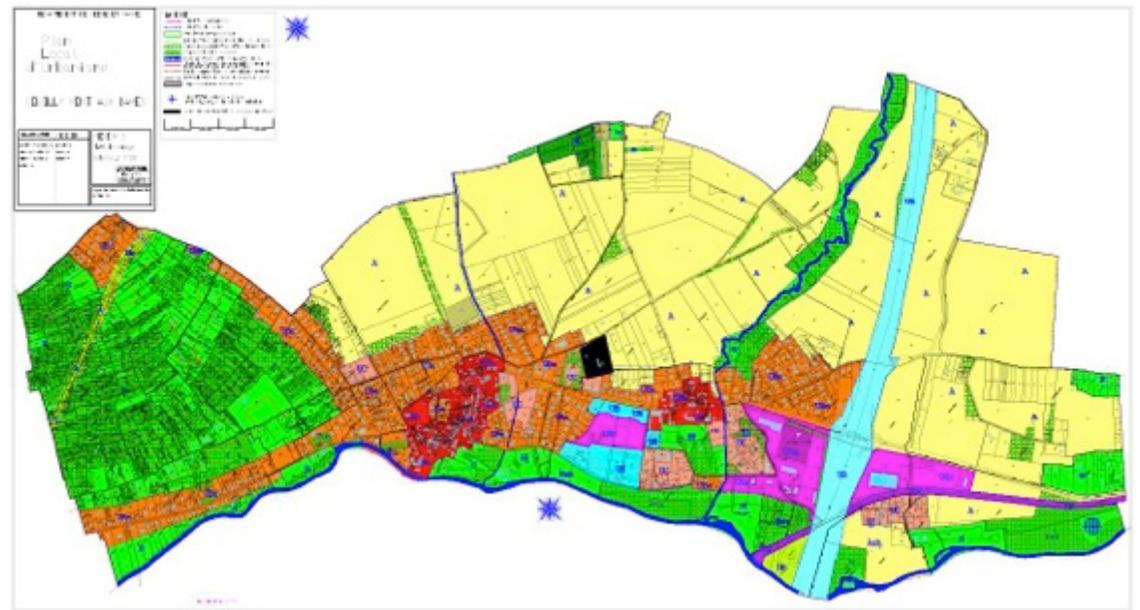
- En termes d'aménagement de l'espace : préserver les coupures de l'urbanisation sur les coteaux, avec un travail de restauration des haies, des chemins et des rus ; préserver le coteau de toute construction au Sud de l'autoroute et prolonger l'ENS de la vallée vers le Sud.
- En termes d'urbanisme : éviter l'étalement urbain dans les espaces agricoles et boisés.

- En termes de paysages et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers : protéger tous les espaces cultivés et tous les espaces de visualisation de l'AVAP ; préserver la vallée et les rives du Grand-Morin ; mettre en place un ENS (Espace Naturel Sensible) sur les Terres Blanches ; préserver les boisements et les coteaux ; préserver les espaces agricoles ; protéger les zones humides par des dispositions réglementaires adaptés aux enjeux.

- En termes de préservation et de remise en état des continuités écologiques : maintenir les coupures d'urbanisation entre les villages voisins.

Par ailleurs, afin de préserver l'activité agricole dans la commune, le zonage classe l'ensemble des terres agricoles en zone A, qui regroupe les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage.

Enfin, la lutte contre l'étalement urbain participe également au maintien de l'activité agricole sur le territoire communale. Le Plan Local d'Urbanisme ne permet, en effet, qu'une consommation limitée des espaces agricoles et naturels, très inférieure à ce qui était autorisé par le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (soit 7 ha au total contre 12 ha autorisés par le SDRIF).



### 3.2.5 - L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

- L'AVAP, laquelle va être requalifiée en Site Patrimonial Remarquable à son approbation, a identifié une "trame paysagère".
- La trame paysagère est ainsi décrite :

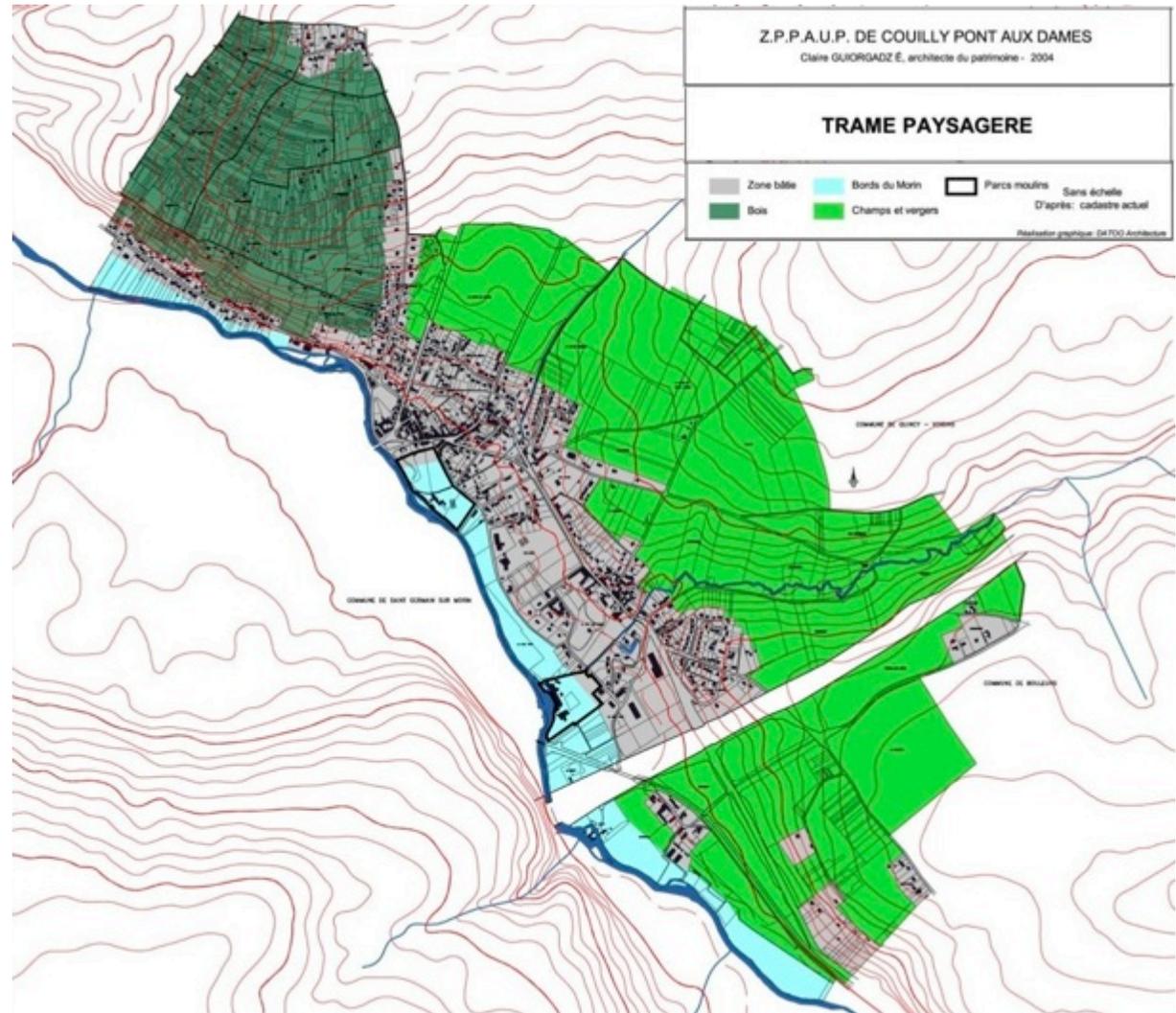
La zone bâtie s'étire le long de la route nationale 34, parallèle à la rivière. Dans la partie basse de la commune, le long de la rivière, sur l'ancienne zone marécageuse : des prés et peupleraie Au-dessus de la zone bâtie : champs et quelques vergers (parcellaire très large). Au nord de la commune, une zone boisée (parcellaire très serré des anciennes vignes) (cf plan par masse de culture au XIXe siècle, détail page 54).

- Les limites visuelles du paysage

Le paysage est limité par les crêtes des deux versants de la vallée du Grand Morin : le sommet du plateau de la Brie à l'Ouest, et la colline de Quincy à l'Est. On voit les coteaux boisés, la zone bâtie de Saint-Germain sur Morin qui s'étage à flanc de coteau, avec les 2 routes de Paris et de Melun qui gravissent le coteau, et au sommet, sur la ligne d'horizon, on voit les bâtiments en cours de construction à Magny-le-Hongre.

- Les vues significatives depuis la colline :

Les trois points de vue les plus significatifs, d'où l'on a un large panorama sur le territoire communal, sont situés sur les hauteurs de la commune en regardant vers la vallée : route de Meaux, route de Moulignon, chemin du moulin de Martigny. face au plateau de la Brie, avec le coteau boisé en arrière-plan. on ne distingue pas les villages du coteau. les villages du fond de la vallée sont invisibles en raison du thalweg. Les deux premiers sont axés sur l'église ; le troisième, sur le château de la maison de retraite de Pont-Aux-Dames.



- Les objectifs généraux de l'AVAP, comme de la ZPPAUP, sont :

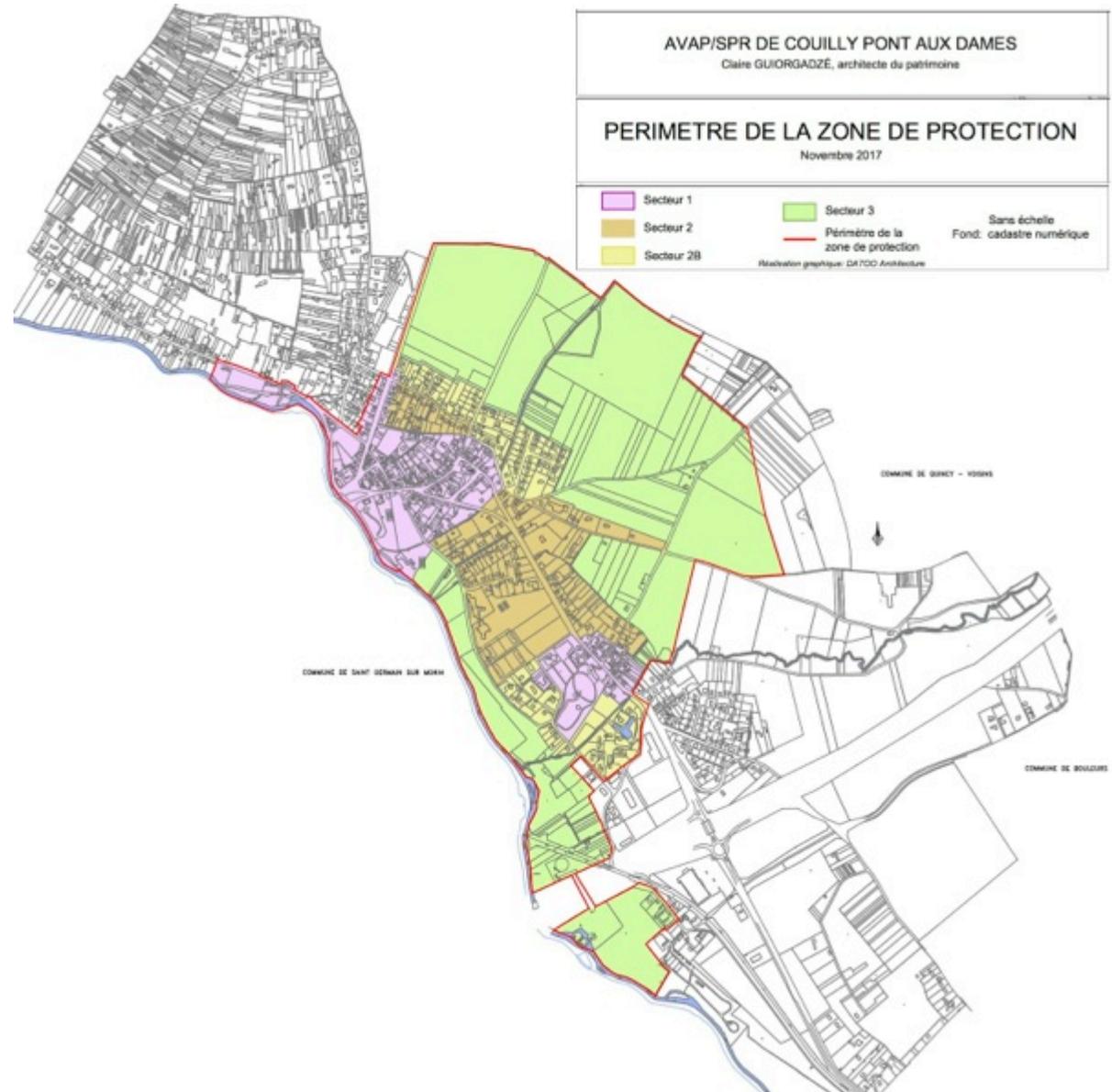
- d'étendre la zone protégée au hameau de Pont-aux-Dames ;
- de maintenir le caractère champêtre des alentours du village, au nord sur le coteau, et le long de la rivière du Grand-Morin ;
- de protéger les espaces naturels et les édifices remarquables identifiés au cours de l'étude,
- de requalifier les places du village de Couilly et les entrées du village sur la RN 34,
- de retrouver les caractères de l'architecture traditionnelle dans le cœur ancien de Couilly et de Pont-aux-Dames.

- Compatibilité avec le PADD (projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U) :

Elaboré en 2013-2015, le PADD reprend les objectifs de la ZPPAUP ; les objectifs de l'AVAP adhèrent donc parfaitement aux objectifs énoncés dans le PADD, en termes de développement, de mise en valeur du paysage bâti ou non-bâti, et de qualité de vie pour les habitants.

L'accent est mis dans l'AVAP sur la préservation du patrimoine bâti et des ambiances paysagères, comme faisant partie de l'identité remarquable du village, constituant une grande part de son attractivité, et justifiant les mesures de protection et de mise en valeur proposées dans le règlement.

**NOTA BENE :** ce faisant, l'AVAP laisse toute la frange Sud-Est du territoire en dehors d'une protection spécifique, ce à quoi la ZAP doit remédier.



## 5. L'agriculture et le paysage périurbain de Couilly-Pont-aux-Dames

### 5.1 - L'agriculture à Couilly-Pont-aux-Dames

Selon le dernier recensement agricole effectué par l'Etat, en date de 2010, la Surface Agricole Utile (SAU) du territoire de Couilly-Pont-aux-Dames concerne 51 ha, soit 11% de la superficie communale.

Ces données se fondent sur les déclarations fournies par les exploitants et sont donc déclaratives. Certains types d'exploitations comme le maraîchage ou l'arboriculture ne sont cependant pas pris en compte. La SAU comprend les terres arables, les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (d'après l'INSEE).

D'après l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU) de la région Ile-de-France, les espaces agricoles de la commune (grandes cultures) occupent, en 2017, une superficie de 197 ha, soit 42% du territoire communal.

Les données du Mode d'Occupation des Sols (MOS) sont issues d'analyses de photographies aériennes et de diverses sources d'informations complémentaires (fichiers administratifs, informations adressées par les communes, ...). Sont pris en compte dans les espaces agricoles les cultures annuelles, y compris les jachères avec des traces de labours, à l'exclusion des maraîchages et cultures florales.

En 2010, le recensement agricole ne compte qu'une seule exploitation ayant son siège dans la commune, regroupant 3 unités de travail annuel.



- La vocation technico-économique de Couilly-Pont-aux-Dames est orientée sur les grandes cultures (céréales et oléo-protéagineux), mais on recense également 7 unités de gros bétails.

En termes de cultures, le [Registre Parcellaire Graphique de 2017](#) montre qu'elles sont majoritairement localisées à l'Est et au Sud du territoire communal.

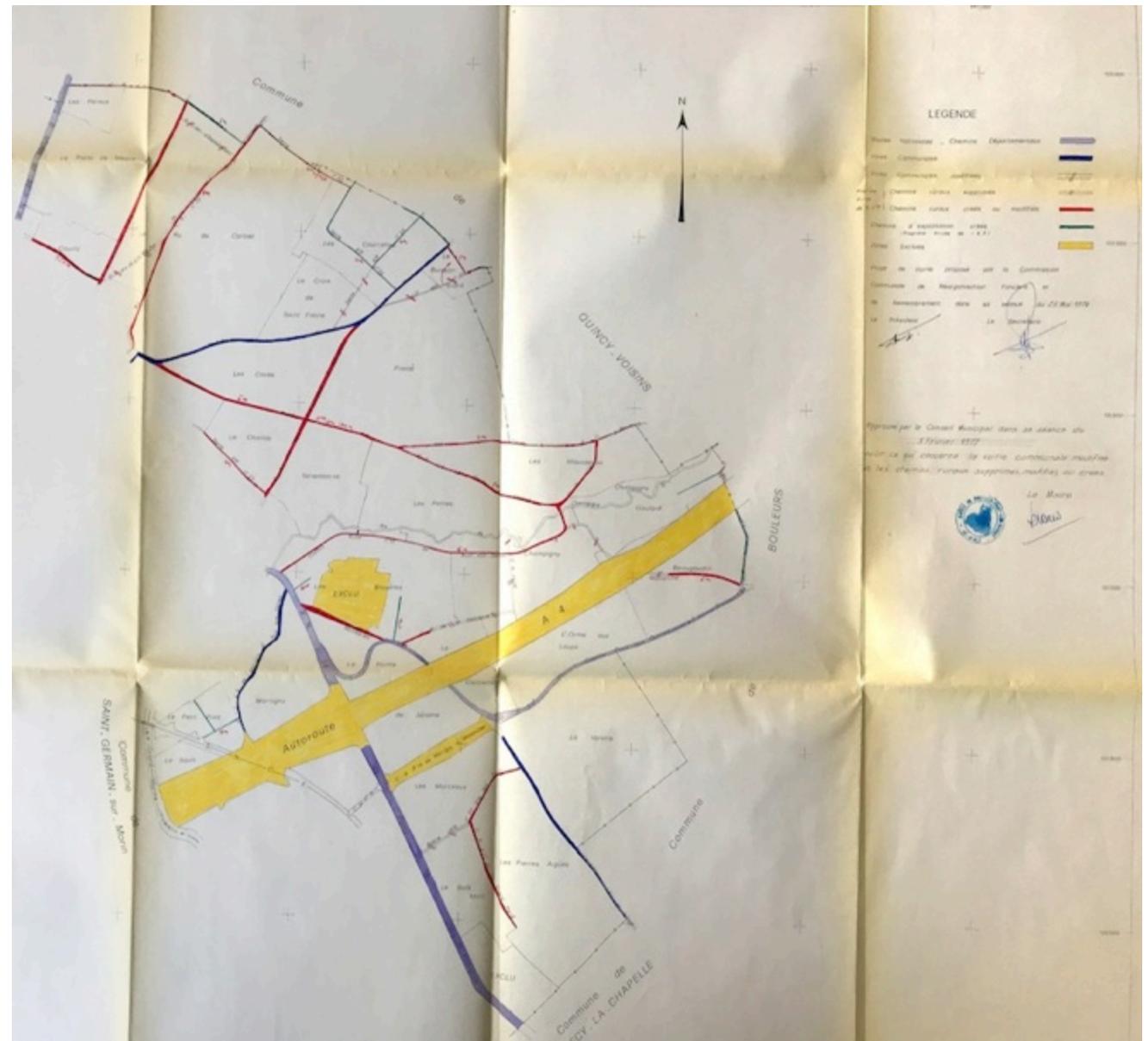
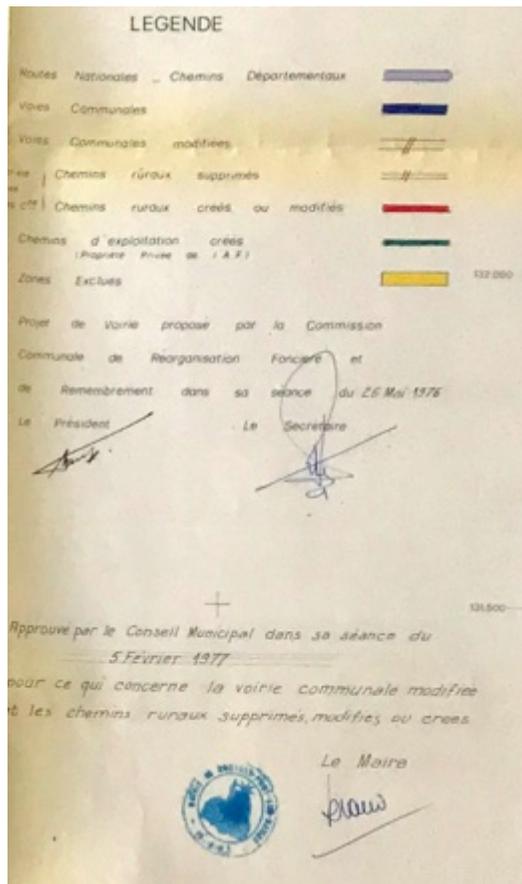
On peut observer de grands ensembles de cultures homogènes, majoritairement de blé et d'orge d'hiver, ainsi que des espaces plus restreints où sont cultivés le maïs, le colza ou des féveroles.



- La structure foncière actuelle est issue d'un remembrement agricole approuvé le 5 février 1977.

La carte ci-contre représente le *projet de voirie proposé par la commission communale de réorganisation foncière et de remembrement, dans sa séance du 26 mai 1976.*

(source : archives départementales de Seine-et-Marne, cote 3753W21).



## 5.2 - Le paysage péri-urbain à Couilly-Pont-aux-Dames

- La commune de Couilly-Pont-aux-Dames est marquée par une forte identité, liée à la présence d'espaces naturels remarquables, d'espaces agricoles ouverts et d'un tissu urbain ancien bien préservé. Consciente de ces richesses, la Commune a lancé l'élaboration d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur une portion de son territoire.

Le paysage communal est, de façon général, limité par les crêtes des deux versants de la vallée du Grand-Morin : le sommet du plateau de la Brie à l'Ouest et la colline de Quincy à l'Est.

### \* **Les espaces naturels remarquables**

Ils se composent, pour l'essentiel, de la vallée du Grand Morin et de ses abords, en limite Ouest, et des coteaux boisés, au Nord.

La vallée du Grand Morin alterne entre paysages « sauvages » et « urbains ». Sur la commune, la présence de l'eau est difficilement perceptible puisque une partie de ses berges est privatisée et la présence d'une végétation peu entretenu permet difficilement l'accès à la rivière.

Les coteaux correspondent à la retombée du plateau de la Brie sur le Grand Morin. Il s'agit de contreforts abrupts, qui s'adoucisent ponctuellement et permettent ainsi l'urbanisation. Ils sont accompagnés de massifs boisés d'importance variable. La végétation assez éparse et parfois assez dense procure des lieux de promenade très intéressants. Cependant, l'implantation de constructions désordonnées sur ces espaces dénature le paysage de façon irréversible.

### \* **L'autoroute A4**

Il s'agit d'une entité marquante et structurante pour le paysage de Couilly-Pont-aux-Dames. Elle agit, en effet, comme une ligne d'horizon souvent visible ou audible depuis toute la partie Sud du village. Cette autoroute constitue à la fois une contrainte forte pour le développement urbain de la commune, mais également pour l'activité agricole puisque son implantation a scindé en deux les terres cultivées, rendant en même temps l'accès aux parcelles, de part et d'autre de l'A4, plus difficile.

\*

\*

\*

\* **Le plateau agricole**

Le plateau agricole occupe la moitié Nord-Est du territoire communal. Ce vaste espace, essentiellement composé de grandes cultures, atteste de la nature limoneuse des sols, propice au développement des céréales et des oléagineux.

Les formes souples et douces, parfois bosselées sont ponctuées çà et là d'alignements d'arbres, qui soulignent certaines routes anciennes. Depuis le plateau agricole, le champ de vision est vaste et les vues y sont larges et lointaines.

\* **Les franges entre espaces urbains et agricoles**

Les transitions entre les espaces agricoles et urbains sont globalement assurées. La présence d'une végétation (alignement le long des voies, bosquets, plantations dans les jardins, ...) et les jeux de reliefs permettent une bonne intégration des espaces urbains dans le paysage.

\*

\* \*



Vues 1 et 2 : rue de Montpichet

- Depuis la rue de Montpichet (vues 1 et 2), les vues sont dégagées. Les vastes espaces cultivés ou laissés en herbe offrent une ambiance champêtre, accentuée par les cultures de graminées (vue 2). Au loin, le champ de vision est interrompu par le léger relief et les quelques boisements qui laissent apparaître, ici et là, quelques traces d'urbanisation.



*Vue 1 : Depuis la rue de Montpichet –  
Source : agence Eu.Creal*



*Vue 2 : Depuis la rue de Montpichet –  
Source : agence Eu.Creal*

\*

\*

\*

Vues 3 et 4 : rue de Montbarbin

Ici encore, depuis la rue de Montbarbin (vues 3 et 4), les vues sont relativement dégagées. Tandis que la vue 3 offre un paysage relativement monotone ; le paysage depuis la vue 4 propose une percée sur la vallée du Grand-Morin. Au loin, le champ de vision est interrompu par le léger relief et les boisements omniprésents, qui laissent apparaître, ici et là, quelques traces d'urbanisation.



*Vue 3 : Depuis la rue de Montbarbin –  
Source : agence Eu.Creal*



*Vue 4 : Depuis la rue de Montbarbin –  
Source : agence Eu.Creal*

\*

\*

\*

Vues 5, 6 et 7 : chemin de Champigny

Depuis le chemin de Champigny (vues 5 et 6), localisé en contre-bas de l'autoroute A4, les vues lointaines se ferment rapidement. Elles sont à la fois stoppées par le relief et les quelques boisements. La présence de l'A4, à environ 200 m du chemin est à peine perceptible dans le paysage. En revanche, le bruit incessant des véhicules rappelle sa présence. Sur cette portion de chemin, coincé entre les hautes herbes et la ripisylve, une ambiance champêtre se dégage.



Vue 5: Depuis le chemin de Champigny –  
Source : agence Eu.Creal



Vue 6: Depuis le chemin de Champigny –  
Source : agence Eu.Creal

\*

\*

\*

*Vue 7: Depuis le chemin de Champigny – Source : rapport de présentation de la ZPPAUP (décembre 2017)*



\*

\*

\*

## 6. Le projet de ZAP dans la commune de Couilly-Pont-aux-Dames

### 6.1- Choix de la Zone Agricole Protégée

La mobilisation de l'outil Zone Agricole Protégée est une volonté politique affirmée des élus en vue de « préserver l'espace agricole ». La commune dispose d'une véritable dynamique économique agricole, la Zone Agricole Protégée a pour objet de conforter cette dynamique. Les Zones Agricoles Protégées (ZAP), outil issu de la Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 complétée par un décret d'application de 2001, et codifiée dans le code rural - Article L.112-2 : « des zones dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées ».

Au regard de l'objectif de la Zone Agricole Protégée, la commune a décidé de mettre en application ce dernier outil. La commune de Couilly-Pont-aux-Dames a choisi d'utiliser cette possibilité qui a pour objet de protéger les territoires agricoles là où ils sont menacés en raison de fortes pressions foncières.

L'objet d'une Zone Agricole Protégée est en effet d'ériger la « vocation agricole » d'une zone en « servitude d'utilité publique » et donc de la soustraire aux aléas des fluctuations du droit des sols, inhérentes aux documents d'urbanisme tels que les SCOT et les PLU. Elle a donc été confirmée comme l'outil le mieux adapté pour répondre aux besoins clairement identifiés et formulés par les élus.

Elle a vocation à créer les conditions de la pérennité de l'agriculture et elle inscrit l'usage du sol dans la durée. Cette notion de durabilité instituée par la Zone Agricole Protégée est indispensable pour permettre aux agriculteurs de penser à des perspectives d'évolution de leur exploitation et de réaliser les investissements nécessaires au maintien de leur activité. La création d'une Zone Agricole Protégée permet ainsi d'affirmer le zonage agricole. *Couplé à un travail de lutte contre les friches, elle a également pour objectif de sensibiliser les propriétaires de parcelles sous exploitées à la remise en culture de ces fonds qui ne peuvent avoir d'autres usages qu'agricoles.*

Face à l'instabilité des documents d'urbanisme, la Zone Agricole Protégée inscrit la protection des espaces agricoles dans le long terme. Son utilisation a pour objectifs de soustraire à la pression foncière des terres agricoles menacées ou fragilisées par l'urbanisation, et de limiter la rétention foncière liée à la spéculation. Compte tenu de sa forte portée juridique, la Zone Agricole Protégée est l'un des principaux outils choisis par les élus de Couilly-Pont-aux-Dames pour la mise en œuvre du projet de protection.

Les réunions organisées par la Mairie ont permis d'informer les agriculteurs propriétaires locaux de l'éventualité d'un projet de Zone Agricole Protégée sur leurs parcelles, et de recueillir leur avis sur la question. *Les résultats des avis donnés lors des réunions montrent que les exploitants agricoles sont globalement favorables à une telle mesure (les entretiens sont en cours).*

## 6.2 - Méthode utilisée

Afin de constituer le rapport de présentation de la Zone Agricole Protégée, un diagnostic agricole a été réalisé.

Cette procédure consiste en :

- La réalisation d'un inventaire agricole : analyse de l'occupation du sol agricole.
- La conduite d'une enquête auprès des professionnels agricoles afin d'avoir une connaissance exhaustive des exploitations agricoles, de leur fonctionnement,...
  
- La réalisation d'éléments cartographiques :
  - Utilisation de la photo aérienne
  - la carte des exploitations.

Par l'utilisation d'une fiche, chaque agriculteur (ayant son siège sur la commune ou hors de la commune mais exploitant majoritairement à Couilly-Pont-aux-Dames) a été enquêté pour connaître son exploitation et ses projets.

Cette rencontre a également été l'occasion d'expliquer le projet de mise en place de la Zone Agricole Protégée et de présenter les effets de cet outil. L'ensemble de ce travail a donc une double finalité : la création de la Zone Agricole Protégée et un travail fin sur les espaces en friches en vue de conduire des actions de revalorisation agricole. Le diagnostic agricole a pour but d'appréhender l'activité agricole de la commune en considérant des exploitations et leurs projets ainsi que la prise en compte de l'avenir de celles-ci. Il s'agit de dresser un état des lieux de l'agriculture en montrant ses spécificités et caractéristiques.

*A la suite de ce diagnostic un périmètre de Zone Agricole Protégée a été confirmé (avec une première extension, décidée lors de la réunion du 20 septembre 2019, puis une seconde, décidée lors de la réunion du 25 novembre 2019).*

\*

\*

\*

### 6.3 - Constats et objectifs visés

- Objectifs visés par la Commune :

La création d'un périmètre classé en Zone Agricole Protégée concerne non seulement l'avenir de l'agriculture dans la commune de Couilly-Pont-aux-Dames, mais aussi d'autres enjeux de territoire liés à l'environnement, au paysage, à l'organisation spatiale des différents usages du foncier, et au cadre de vie.

- Le maintien d'un paysage ouvert, structuré, lisible :

La pression urbaine exercée sur l'agriculture dans certains secteurs du territoire se traduit par un mitage progressif de l'espace, provoquant une dégradation du paysage. Afin d'endiguer cette dynamique négative, la protection efficace et durable des espaces agricoles s'avère donc impérative dans le cadre du maintien d'un paysage ouvert, structuré et lisible sur la commune de Couilly-Pont-aux-Dames.

- Le maintien de conditions permettant la pérennisation de l'agriculture :

La nécessaire pérennisation de l'agriculture dans la commune dépend principalement de deux facteurs :

- La préservation des conditions de production d'une activité agricole majoritairement orientée "grandes cultures". Le maintien de la structuration foncière et d'une facilité d'accès aux parcelles sont indispensables dans ce cadre.
- La sécurisation des exploitations agricoles en termes d'utilisation du foncier, afin de permettre leur développement, leur transmission voire de nouvelles installations. Une exploitation sans sécurité foncière ne peut en effet investir et, dans ces conditions, ne pouvant pas évoluer et s'adapter au contexte local, elle se retrouve difficile à transmettre.

Les exploitations agricoles, si elles sont pérennes, pourront s'orienter plus facilement vers la diversification de leurs productions et le développement d'une agriculture de proximité.

- La protection des ressources naturelles :

Le couvert végétal présent sur les parcelles agricoles joue un rôle de régulation dans le cycle de l'eau : il freine l'écoulement de l'eau, permettant ainsi son infiltration progressive dans le sol.

Cette fonction régulatrice doit être maintenue pour limiter le ruissellement et la pollution de l'eau, phénomènes difficilement maîtrisables sur des territoires où l'artificialisation du sol est trop importante.

Le maintien de l'agriculture, à condition que celle-ci soit raisonnée et permette un couvert végétal pendant la majeure partie de l'année, est notamment essentiel à la régulation de l'eau et de la pollution sur les aires d'alimentation des captages d'eau potable.

- L'affirmation de la vocation des espaces :

Le territoire de Couilly-Pont-aux-Dames fait l'objet d'une multitude d'usages différents : habitat, service, commerce, économie, agriculture, loisirs, etc. Ces modes d'utilisation des espaces peuvent être complémentaires mais souvent, faute d'organisation et de maîtrise du développement de l'urbanisation, ils s'affrontent sur un même territoire et entraînent des conflits d'usage.

Affirmer une vocation claire et géographiquement différenciée des espaces sur l'ensemble du territoire permettra d'organiser la cohabitation des différents usages du sol et d'éviter que le développement de certains usages (ex : l'urbanisation) ne se fasse au détriment d'autres (ex : l'agriculture).

- La « qualification » du cadre de vie :

L'ensemble des enjeux évoqués précédemment constituent autant de facteurs contribuant à la "qualification" du cadre de vie. La Commune souhaite proposer à ses habitants et ses visiteurs un territoire attractif et équilibré où l'activité agricole assure pleinement ses fonctions économique, nourricière, sociétale, paysagère et environnementale.

Le projet de Zone Agricole Protégée constitue ainsi l'une des actions phares choisies par les élus de la Commune pour atteindre cet objectif.

\*

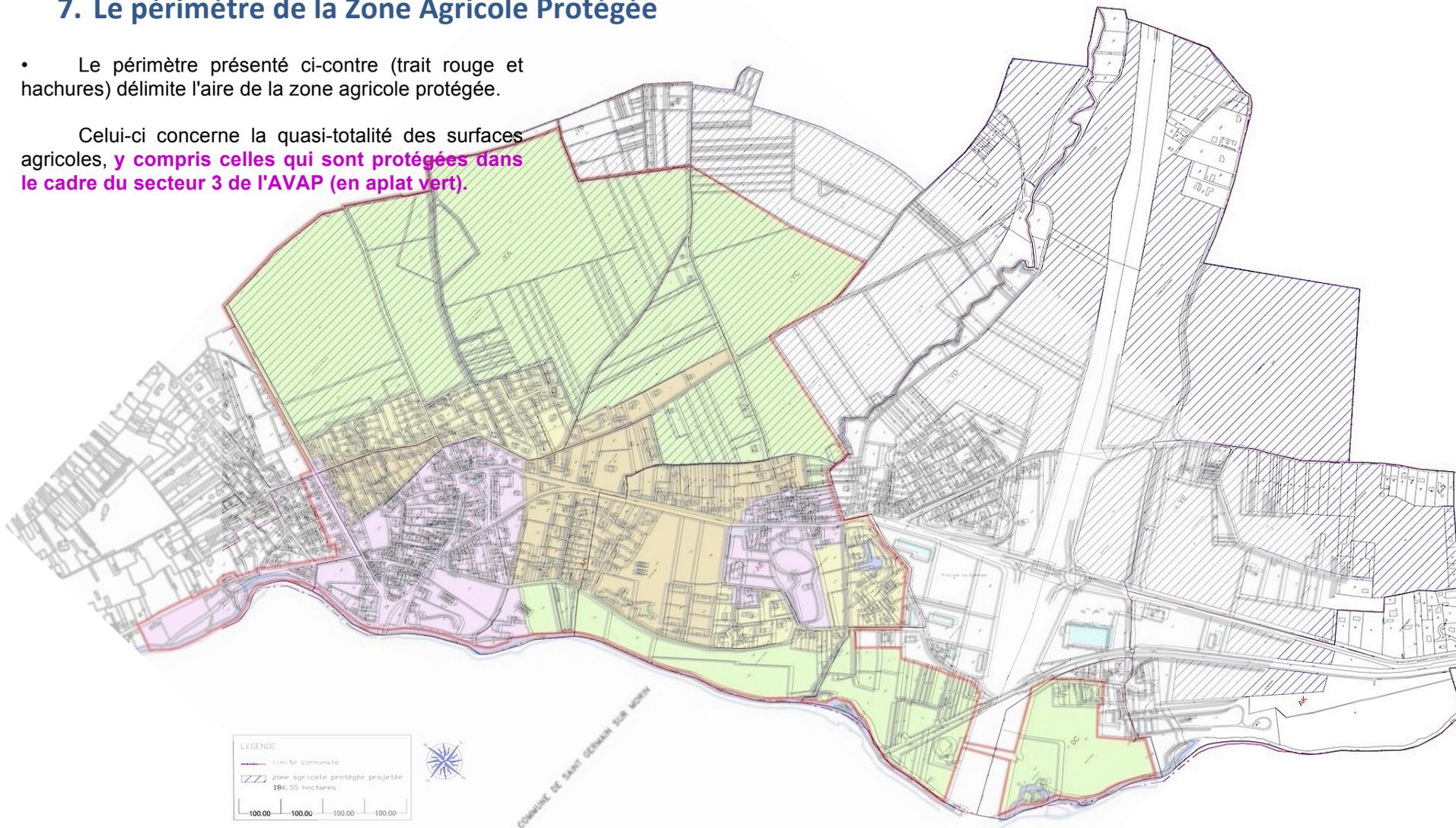
\*

\*

## 7. Le périmètre de la Zone Agricole Protégée

- Le périmètre présenté ci-contre (trait rouge et hachures) délimite l'aire de la zone agricole protégée.

Celui-ci concerne la quasi-totalité des surfaces agricoles, **y compris celles qui sont protégées dans le cadre du secteur 3 de l'AVAP (en aplat vert).**



- Critères définis pour le classement de terrains en Zone Agricole Protégée :

- 1) Terrains ou parties de terrains à inclure dans le périmètre de projet Zone Agricole Protégée :

Les terrains classés principalement en zone A du Plan Local d'Urbanisme. Ce premier critère permet de confirmer et pérenniser des protections agricoles déjà exprimées dans le Plan Local d'Urbanisme. Ces terrains peuvent également supporter des bâtiments agricoles ou quelques habitations, être à usage de loisirs (...), ce classement n'ayant pas d'incidence sur l'usage actuel de ce type de biens.

- 2) Terrains ou parties de terrains à exclure du classement en Zone Agricole Protégée :

- Les terrains ou parties de terrains classées en zone U du Plan Local d'Urbanisme. En cas de classement d'une parcelle à la fois en zones A (ou N) et U, seule la partie située en zone A est retenue.
- Les parties bâties supportant un habitat fixe sans usage agricole. Un examen au cas par cas peut être décidé pour le classement des bâtiments d'exploitation.
- Les jardins attenants aux maisons d'habitation sur une même propriété. Bien que situés en milieu agricole, ils sont directement liés à une habitation. Par principe, ils sont donc exclus du classement en Zone Agricole Protégée.
- Les emprises du domaine public routier ou autoroutier.

- Du parcellaire des exploitations à la définition d'un périmètre de Zone Agricole Protégée :

En partant du parcellaire agricole des exploitations et des éléments recueillis lors du diagnostic, un travail a été réalisé pour élaborer une cartographie des zones d'enjeux agricoles en compilant et en superposant l'ensemble des projets, zonages et réglementations qui préexiste sur le territoire communal. L'ensemble du périmètre de Zone Agricole Protégée projeté (Cf. Plans) **représente une superficie totale de 184,84 hectares (et 179,93 hectares cadastrés, en tenant compte du fait que plusieurs chemins ruraux sont inclus dans le périmètre de la ZAP).**

- La définition du périmètre de la Zone Agricole Protégée :

A partir des zones d'enjeux agricoles identifiées, un travail cartographique très précis à l'échelle de la parcelle cadastrale a été réalisé pour élaborer une proposition de périmètre de Zone Agricole Protégée.

Dans certains cas, le choix du classement de parcelles a pu notamment s'appuyer sur les critères suivants :

- Exclusion systématique des parcelles classées en zones U, AU du Plan Local d'Urbanisme.
- Inclusion des parcelles en zone d'enjeux agricoles : espace agricoles - qualité agronomique du sol - configuration géographique de la parcelle.
- Superficie de la parcelle ou de l'îlot parcellaire.
- Proximité d'un siège d'exploitation.

Le plan permettant de visualiser chaque parcelle à l'échelle cadastrale est annexé au rapport de présentation.

