
PADD

Plan Local d'Urbanisme de Congis-sur-Thérrouanne



Document pour être annexé à la délibération
du Conseil municipal du 26/08/2024
prononçant l'Approbation du PLU

Le Maire :

Mission en partenariat cabinet d'urbanisme DML et bureau d'études OCTOBRE Environnement
octobre 2021, complété octobre 2023 et avril 2024

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION.....	3
1.1. CADRE LÉGISLATIF DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	3
1.2. L'ÉLABORATION DU PADD : SON CHEMINEMENT	3
1.3. CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE DE CONGIS	4
2. LES FINALITÉS DU PADD	5
2.1. UNE CROISSANCE URBAINE MAÎTRISÉE ET PROGRESSIVE	5
2.2. LE RENFORCEMENT ET LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS	6
2.3. LA MAÎTRISE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE	6
2.4. LA MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT DES SITES D'ACTIVITÉS	6
2.5. LA PRISE EN COMPTE DES ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX	6
3. LE PADD	7
3.1. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES	7
3.2. LE PROJET : AXES ET SPATIALISATION	15

1. INTRODUCTION

1.1. CADRE LÉGISLATIF DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

La réforme des plans d'urbanisme issue de la loi SRU a instauré d'asseoir le plan communal d'urbanisme sur un projet municipal, portant sur toute la commune. Suivant l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

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

De fait, le PADD est l'élément central du PLU. Il définit « les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement » retenues par la commune de Congis-sur-Thérrouanne à l'horizon **2030**. Il porte autant sur le développement social et économique, le renforcement des équipements et des services que sur l'organisation spatiale de la commune autour de l'importance de l'espace public, de l'environnement et du cadre paysager. Le document expose le projet communal.

En s'appuyant sur le diagnostic, le PADD constitue le document de référence pour l'élaboration du PLU : le règlement, le plan de zones, les orientations d'aménagement et de programmation et les dispositions complémentaires devront être compatibles avec le PADD.

C'est en quelque sorte la colonne vertébrale du PLU.

1.2. L'ÉLABORATION DU PADD : SON CHEMINEMENT

Le PADD prend appui sur les éléments suivants :

- Les orientations de la municipalité en matière de développement communal, démographique et économique.
- Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU qui pose les bases des orientations à retenir dans le PADD.
- L'avancement du projet de réserve naturelle régionale du Grand Voyeux.
- Le porter à connaissance et les préconisations de l'État, soit les orientations générales que la commune doit prendre en compte comme le respect des servitudes d'utilité publique, les objectifs en matière d'habitat, les données environnementales, etc.

- Les orientations du SDRIF approuvé le 27 décembre 2013 et notamment celles relatives à la croissance de la population.
- Les objectifs de développement durable définis aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme.

1.3. CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE DE CONGIS

En bordure de la Marne, Congis-sur-Thérouanne s'étend dans la grande boucle que forme la rivière et sur le plateau Multien de part et d'autre de la vallée de la Thérouanne, affluent de la Marne : la partie alluviale de la commune accueille le bourg de Congis et le hameau de Villers-les-Rigault, alors que les plateaux en rebord de la Marne sont très largement dominés par la grande culture.

En cinquante ans, Congis-sur-Thérouanne est passée d'une commune rurale à une commune périurbaine voyant sa population triplée, où se juxtaposent, sur une superficie d'environ 1500 hectares, fonction résidentielle et activités agricoles, dans un environnement actif marqué notamment par la mise en valeur des anciennes sablières et gravières de la boucle de la Marne (réserve naturelle régionale du Grand Voyeux) et l'activité agricole. Soit les entités suivantes :

- **Le bourg de Congis adossé au canal de l'Ourcq** qui s'étend en direction de la Marne dans le respect des règles d'inondabilité de la Marne, associe une fonction résidentielle, des services et quelques activités et commerces ; bénéficiant de l'attrait de la réserve naturelle régionale du Grand Voyeux, de sa position à l'écart des passages et des grandes circulations et de la présence de bois à ses limites. Traversé par la Thérouanne, affluent de la Marne, le bourg est soumis très partiellement aux aléas de la rivière.
- **Les deux hameaux formant chacun une polarité bien distincte :**
 - **Le hameau de Villers-les-Rigault** constitue un petit pôle d'habitat, bénéficiant de sa proximité avec le bourg et de l'attractivité des bords de Marne.
 - **Le hameau du Gué-à-Tresmes**, accueillant des fonctions d'enseignement, d'apprentissage et de formation (le lycée d'enseignement professionnel et polyvalent du Gué à Tresmes et le Centre de formation d'apprentis Alexis Tingaud), positionné comme un « relais » sur la route départementale qui traverse la commune dans sa partie nord, et bénéficiant des attraits de la Thérouanne. Ce hameau dispose, par ailleurs, d'un ferme et de quelques logements.

Chacun des deux hameaux est le siège d'activités agricoles.

- **Le plateau, support de l'activité agricole**, confère une part de l'attractivité communale tant à la fonction résidentielle – le bourg et le hameau habité – qu'aux services et équipements.
- **Un environnement actif et porteur de développement** en lien avec l'agglomération de Meaux d'une part, la valorisation de la vallée de la Marne d'autre part : soit la poursuite du développement de l'établissement d'enseignement et d'apprentissage du Gué-à-Tresmes d'échelle régionale d'une part, la mutation des anciennes gravières et sablières en réserve naturelle régionale sur un site de 160 hectares et la confortation du réseau hydrographique d'autre part.

Au voisinage de Meaux et de Lizy-sur-Ourcq, Congis-sur-Thérouanne **occupe une position centrale au cœur d'un territoire** étendu de Changis-sur-Marne à Trilport (la grande boucle de la Marne dite de Montceaux les Meaux), marqué par ses qualités paysagères, écologiques, hydrologiques, faunistiques et floristiques, et à cheval sur la vallée et le plateau Multien, soit **une localisation en charnière entre son territoire de rattachement** (la communauté de communes du Pays de l'Ourcq) et **l'aire urbaine de Meaux**.

Ainsi Congis-sur-Thérouanne peut se définir par les caractéristiques suivantes :

- **Un environnement porteur d'attractivité** avec la vallée de la Marne, le canal de l'Ourcq et le développement de la Réserve Naturelle Régionale du « Grand Voyeux ».
- **Un espace agricole significatif** (grande culture) entre plateau, coteau et vallée, couvrant plus du tiers de la superficie communale.
- **Un bourg résidentiel** ayant gardé ses attraits de ruralité dans la grande couronne de l'Île-de-France, à cheval sur l'espace rural et la vallée de la Marne et sur les dynamiques portées par les fuseaux des grandes infrastructures de déplacement au voisinage (contournement autoroutier de Meaux RN330 et A140, A4, RN3 et RD603, SNCF Transilien) et celui de l'urbanisation qui leur sont liées (Meaux, La Ferté sous Jouarre, Lizy sur Ourcq).

2. LES FINALITÉS DU PADD

Maintenir et développer la qualité du cadre de vie de la commune en s'appuyant sur :

- **La préservation des échelles et des équilibres**, avec :
 - Un bourg implanté au cœur d'un espace agricole et naturel.
 - Un hameau habité placé à l'écart des services et des équipements résidentiels.
 - Un site dédié à l'enseignement et à la formation couvrant un vaste espace à cheval entre bois et espace agricole.
- **La protection de l'environnement, des paysages, du patrimoine, et la plus grande prise en compte des milieux naturels**, notamment la Réserve Naturelle Régionale du « Grand Voyeux ».

2.1. UNE CROISSANCE URBAINE MAÎTRISÉE ET PROGRESSIVE

Une croissance urbaine maîtrisée et progressive ayant comme ambition :

- Maîtriser le développement et l'environnement en vue de conforter les espaces agricoles et naturels.
- Garantir un développement urbain moins consommateur d'espace en accord avec les objectifs du développement durable.
- Renforcer l'attractivité du bourg par le développement de l'espace public et collectif, du maillage viaire et des modes de circulation douce.
- Conforter l'activité économique et commerciale de la commune.
- Enrichir le niveau d'équipements publics pour répondre aux besoins de la population et aux évolutions des pratiques sociales (taille des ménages, jeunes, population vieillissante).
- Définir une croissance urbaine modérée reposant sur la diversification des logements, permettant le développement des parcours résidentiels, le maintien de la qualité du cadre de vie et l'attention portée à l'environnement.
- Répondre à la croissance en s'appuyant en priorité sur les possibilités de densification du bourg et d'ouverture progressive à l'urbanisation de surfaces agricoles et naturelles attenantes aux urbanisations existantes, dans les limites actuelles du bourg et respectant les contraintes des voies d'eau.
- Permettre la consolidation des équipements d'échelle régionale sur le hameau du « Gué à Tresmes » (lycée professionnel) tout en garantissant le cadre environnemental et la préservation du réseau hydrologique (Site inscrit, la Thérouanne).

2.2. LE RENFORCEMENT ET LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Accroître le nombre de logements nécessite de disposer d'une offre foncière ou immobilière. En accord avec les volontés de maîtrise de l'espace communal, de confortation du bourg, il sera recherché de préférence :

- L'exploitation des capacités du tissu urbain existant en recherchant les sites présentant des possibilités de densification, voire de transformation.
- L'extension limitée du bourg s'appuyant sur l'urbanisation actuelle, les équipements, et le déploiement de l'espace public et collectif (par exemple en lien avec les écoles maternelles et primaire), pour contribuer au développement d'un habitat intermédiaire répondant aux évolutions socio démographiques de la population, plus économe en terrain, tout en préservant l'échelle spatiale du bourg.

2.3. LA MAÎTRISE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE

La maîtrise foncière et immobilière dans le bourg est complexe et diversifiée. Les potentialités actuelles pourront permettre de renforcer le bourg, l'espace public et le maillage viaire (développement des liaisons douces). Mais difficilement mobilisables, cela pourrait être un frein au processus de développement urbain et de confortation du tissu existant. De ce fait, il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation des sites en greffe sur l'existant, en limite en bourg, pour rendre possible le développement de la commune, qui tout en restant progressif, assurera son attractivité économique et résidentielle.

Limite des extensions d'urbanisation

Pour Congis-sur-Thérouanne, ces possibilités d'extension sont équivalentes à 4,5 hectares. La commune prévoit d'urbaniser 3,7 hectares, ce qui équivaut à 0,24 hectare de consommation par an (entre 2014 et 2030), contre aucune consommation par an sur les années précédentes. La commune a longtemps limité l'urbanisation dans sa commune car les réseaux n'étaient pas suffisants pour accueillir de nouveaux habitants. Ce ralentissement a causé la perte d'habitants et déséquilibré les services et équipements communaux. Il convient de relancer l'attractivité de la commune en offrant des logements adaptés et développer l'emploi. Une grande partie des consommations d'espaces agricoles ou naturels sont localisées dans des secteurs inclus dans le bourg, constituées essentiellement de grands jardins de particuliers.

2.4. LA MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT DES SITES D'ACTIVITÉS

Site de l'activité agricole

Préservation des terres cultivées, avec une attention particulière aux espaces agricoles entourant le bourg et ceux occupant les coteaux de la vallée de la Marne et de la Thérouanne.

2.5. LA PRISE EN COMPTE DES ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX

Les reliefs, les boisements, l'agriculture, et le système hydrologique composent en quelque sorte un liant qui rend lisible les entités de la commune, tout en assurant les transitions et articulations entre

chacune d'entre elles. Ils sont des composantes de l'espace collectif communal, voire du « domaine public » communal, qui devront non seulement être protégés et maintenus, mais également valorisés et aménagés, comme par exemple :

- **Les circuits de l'eau** avec la plus grande attention portée à la Thérouanne dans sa traversée du bourg en vue de prendre en compte ses aléas, voire d'accueillir des continuités piétonnières.
- **L'espace de l'activité agricole** qui assure, par son étendue et ses exploitations, un liant entre le bourg, les hameaux habités et les urbanisations des communes limitrophes (Lizy-sur-Ourcq, Étrépilly, Varreddes).
- **Les massifs boisés.**

3. LE PADD

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

3.1. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Le PADD s'appuie sur les grandes composantes de Congis-sur-Thérouanne pour définir les orientations générales dans les domaines estimés prioritaires par la commune, à court, moyen et long terme (habitat, activités, environnement, aménagement, équipement, déplacement, paysagère, milieux naturels).

Le PADD se décline autour de trois orientations générales :

1. Assurer le développement urbain harmonieux, progressif et maîtrisé de Congis-sur-Thérouanne

2. Maintenir et développer l'activité, les services et l'emploi.

3. Préserver l'environnement

1 – ASSURER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX, PROGRESSIF ET MAÎTRISÉ DE CONGIS-SUR-THÉROUANNE

OBJECTIF 1.1

CONFORTER LE BOURG ET CONSOLIDER SA CENTRALITÉ

Spécificité de Congis-sur-Thérouanne : les possibilités d'un développement du bourg « intra-muros » à condition de privilégier la mise en place de continuités urbaines entre quartiers et avec les équipements existants et projetés.

Contexte :

- Plusieurs secteurs significatifs encore non bâtis dans le bourg ;
- Des franges du bourg appelant une confortation en vue d'une plus grande qualification urbaine ;
- Des risques d'inondabilité liés aux remontées des eaux de la Marne d'une part, à la maîtrise des eaux de la Thérouanne d'autre part ;
- Des bois pouvant devenir des bois publics et assurer des continuités entre les différents versants du bourg ;

- Un réseau de rue et de voies faiblement maillé
- Inciter au développement des transports collectifs, afin de diminuer les moyens de transport individuel motorisé

Avec le renforcement des équipements au centre bourg (installation de la mairie et de la bibliothèque municipale dans l'ancienne école, réaménagement prévu de l'ancien bâtiment de mairie en espace social et salle de spectacles), l'acquisition du site du « Parc du Moulin » par la commune et son aménagement progressif en vue de l'ouvrir au public, le potentiel foncier présent dans plusieurs îlots du bourg et la maîtrise foncière communale au voisinage du groupe scolaire, le bourg peut continuer à se développer en maîtrisant son échelle, soit densifier le bourg et l'étendre sur un secteur desservi et placé à proximité des équipements scolaires et sportifs.

Un développement multi sites « intramuros » et aux franges du bourg.

Deux sites peuvent être identifiés, mêlant confortation du bourg et extension mesurée, qui peuvent être considérés isolément. Cependant un travail particulier sur les continuités piétonnières entre chacun de ces sites peut contribuer à les « chaîner » et au-delà à ouvrir des nouveaux parcours piétonniers sur les périphéries du bourg et dans le bourg.

Les bois qui encadrent l'urbanisation du bourg au voisinage du centre (le « Bois des Carreaux » à l'est d'une superficie de plus de 6 hectares, le « Bois du Moulin » au sud du site « Résidence des Mottes » d'une envergure d'environ 1 hectare), peuvent contribuer à diversifier l'espace public communal et aider à localiser des secteurs de confortation comme par exemple les franges du « Bois du Moulin ».

OBJECTIF 1.2

PRÉSERVER LES HAMEAUX

Deux hameaux indépendants du bourg qui fonctionnent suivant leur propre logique.

« **Le Gué-à-Tresmes** » polarise à lui seul les fonctions d'enseignement, d'apprentissage et de formation (Lycée polyvalent et CFA). Positionné comme un « relais » sur la route départementale (RD405), il doit accueillir une gare routière (chemin vicinal n°2) pour améliorer et sécuriser les échanges quotidiens générés par le grand nombre de cars desservant l'établissement. Sa localisation face à l'entrée du lycée devra prendre en compte le contexte environnemental et paysagé (proximité avec la Théroutanne, lisière de terres agricoles, Site Inscrit).

« **Villers-les-Rigault** » se déploie entre coteau et Marne. Distant d'environ deux kilomètres du bourg, où se trouvent les équipements communaux, il accueille principalement une fonction résidentielle. Pour renforcer les relations quotidiennes entre hameau et bourg, les liaisons piétonnières et deux roues doivent être facilitées et sécurisées le long de la route départementale.

En accord avec les orientations du SCot Marne Ourcq, le développement des deux hameaux veillera à la préservation des échelles spatiales et des caractéristiques architecturales et à la valorisation des éléments naturels et environnementaux de chacun d'entre eux.

OBJECTIF 1.3

ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS AUX ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES ET RENFORCER LA DIVERSITÉ URBAINE ET SOCIALE

Le parc de logements est composé d'un habitat groupé ancien au centre du bourg, de constructions et de lotissements de maisons individuelles édifiés principalement dans le bourg de Congis.

L'habitat se caractérise par de grands logements et une part très faible de logements sociaux et aidés, accessibles aux ménages à faibles revenus.

Comment répondre aux besoins actuels, tout en prenant en compte les impératifs de maîtrise de l'espace urbanisé et de la capacité des équipements publics existants, afin de suivre les exigences du développement durable mais aussi les nécessités d'extension de l'espace collectif et des continuités urbaines ?

Pour répondre aux aspirations de la population actuelle et future, la commune doit continuer à aménager son territoire. La maîtrise des déplacements, l'accueil de nouveaux habitants et les objectifs de mixité urbaine et sociale plaident pour une programmation diversifiée et invite à développer une offre de logements (dont une part de logements sociaux et aidés) diversifiée et multisites, accessible économiquement aux ménages, et adaptée à toutes les classes d'âge.

Le profil résidentiel de la commune de Congis-sur-Thérouanne est celui de l'accueil de ménages actifs, travaillant pour l'essentiel dans les pôles d'emplois proches de Seine-et-Marne, qui font le choix de la propriété d'une maison individuelle.

Ce profil résidentiel, qui est aussi celui de la plupart des communes proches, ne répond pas à l'ensemble des besoins en logement des ménages, ni par la taille (la quasi absence de T2 et T3 exclut les ménages d'une voire deux personnes), ni par la souplesse (c'est le parc locatif qui permet de répondre rapidement à un besoin en logement) ni par le coût.

Les mobilités résidentielles des habitants de Congis-sur-Thérouanne s'exercent donc à une échelle plus large, incluant des pôles urbains disposant d'une offre complète. Il est donc très difficile de parler de « besoins en logement », et d'envisager des réponses à l'échelle communale.

Par contre, **une certaine diversification de l'offre est un enjeu essentiel pour la commune et son bassin de vie**. Elle repose sur les constats suivants :

- Le profil résidentiel de Congis n'est a priori pas attractif pour les jeunes actifs, qui ont besoin d'un marché de petits logements accessibles et des aménités du milieu urbain. Cependant la présence à Congis d'un lycée professionnel peut générer des besoins spécifiques.
- En dépit d'une forte stabilité résidentielle de ses habitants (55% des ménages habitent leur logement depuis 10 ans ou plus), les parcours familiaux génèrent souvent des besoins de logements locatifs de taille intermédiaire ; le souhait de rester dans la commune de scolarisation des enfants est fréquent dans le cas de séparation des couples.
- Le vieillissement des ménages dans leur maison constitue un double enjeu pour la collectivité : fréquemment construit avant 1975, une partie de ce parc subit une dévalorisation due à la faiblesse de ses performances énergétiques ; par ailleurs la grande taille des maisons et des terrains peut devenir un handicap pour ses propriétaires. **La mise sur le marché d'une offre de logements intermédiaires adaptés aux différents besoins des ménages de 70 ans et plus est la condition d'un accompagnement de ces habitants, mais aussi d'une réappropriation du parc pavillonnaire par des ménages jeunes.**
- La diversification du parc passe aussi par la création d'une offre locative à coût modéré – parc social ou conventionné – quasi absente dans la commune.

Objectifs de production

Rappels

- Le point mort, soit le nombre minimum de logements à produire pour maintenir le nombre d'habitants est égal à 4 logements/an.

- Le rythme de logements construits dans la décennie précédente est en moyenne de 3 logements/an (2007-2017).

La poursuite de ce développement entraîne une baisse du nombre d'habitants (visible entre 2012 et 2017) mettant en péril le maintien du niveau d'équipement public, des commerces et artisans, on peut retenir une production moyenne annuelle de 11 logements, dont 2 en rénovation, soit 110 logements sur les 10 prochaines années.

Mais ces objectifs sont indissociables d'une diversification de l'offre et d'une densification du centre bourg.

À titre d'illustration, la diversification pourrait prendre la forme suivante :

Réhabilitation de logements : environ 20 logements de type T2 et T3, prioritairement, dans des petites opérations de rénovation qui pourraient se répartir entre locatif privé (3 immeubles de 4 logements) et locatif social, communal ou assimilé (2 immeubles de 4 logements).

Construction neuve : environ 125 logements qui pourraient se répartir ainsi :

- Logements individuels produits par division parcellaire (environ 15)
- Logements collectifs dans le bourg sous forme de petits immeubles ou de logements intermédiaires en privilégiant les logements de type T3 (environ 15 logements)
- Logements en diffus, soit dans l'espace urbanisé, le tissu urbain (environ 15 logements)
- Logements issus de lotissements en ventilant entre logements en accession (90%) et logements en locatif social et en privilégiant l'habitat individuel groupé, voire l'habitat intermédiaire (soit 80 logements dont 8 en locatif social minimum).

OBJECTIF 1.4

S'ENGAGER EN FAVEUR DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

L'offre en matière de logements sociaux est très limitée voire quasi absente dans la commune. 8 logements, soit environ 1,3% du parc de logements (604 logements, données 2012) : **la diversification du parc passe aussi par la création d'une offre locative à coût modéré** – parc social ou conventionné. Cependant, si la commune n'est pas soumise aux dispositions relatives aux obligations des communes en matière de logements sociaux (dispositions des articles L.302-5 à 302-9 du code de la construction et de l'habitation, issues de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000), elle doit prendre en compte les orientations du SDRIF 2013 qui recommandent de tendre vers un taux de 10% du parc de logements comptabilisés sur la commune, à l'horizon 2030.

La commune doit prévoir un nombre de logements sociaux sur un secteur de la commune, afin de développer une offre de logement adaptée à la population congissoise.

10% de logements sociaux est très nettement supérieur aux objectifs de croissance envisagés par la commune – sauf à construire uniquement des logements sociaux durant les prochaines années. La commune cherchera donc à répondre à cette orientation en introduisant dans de nouveaux programmes un pourcentage de logements sociaux.

Par ailleurs, comme les communes de profil et de taille similaire, Congis sera confrontée à la difficulté de trouver des opérateurs pour produire de petits programmes de logements sociaux.

Dans ce contexte, la commune peut envisager de réaliser des logements communaux conventionnés, par réhabilitation de petits bâtiments anciens, réhabilitation qui pourrait éventuellement être conduite en régie.

OBJECTIF 1.5

MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN LOGEMENTS DANS LE RESPECT DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Comment développer la nouvelle offre en logements, tout en prenant en compte les impératifs de consolidation des urbanisations existantes (le bourg de Congis, les hameaux de Villers-les-Rigault et du Gué-à-Tresmes), la capacité des équipements collectifs, le nécessaire redéploiement de l'espace public et collectif et la maîtrise des déplacements ?

Comment répondre également aux exigences de « modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » résultant des dispositions issues de la législation sur l'urbanisme (article L.101-2 du code de l'urbanisme) ?

Pour y répondre, plusieurs registres peuvent être mobilisés :

- **Dégager une offre foncière**
 - En empiétant le moins possible sur l'espace agricole : favoriser en priorité des localisations dans le bourg et en greffe sur l'existant, en prenant en compte l'apport de l'amélioration et la diversification d'une partie de l'existant.
 - En conjuguant avec équilibre maîtrise des déplacements, synergies générées par l'assemblage de quartiers existants et quartiers nouveaux et consolidation de l'environnement du bourg (espaces d'activités agricoles, espaces boisés, réduction des nuisances).
- **Prendre appui sur les équipements** actuels (équipements scolaires et sportifs principalement).
- **Prendre en compte la mutabilité** potentielle de certains îlots dans la partie urbanisée du bourg.

Sur la base de ces orientations, plusieurs sites sont proposés : dans le bourg et au voisinage du bois du Moulin, des sites de mutation et de densification, le versant Est du bourg, en référence aux écoles et aux installations sportives.

Orientations permettant de s'inscrire dans la démarche de développement durable :

- Maîtriser la consommation foncière en développant un habitat plus dense (collectif, intermédiaire...).
- Produire des logements à proximité des équipements existants.
- Contribuer à réduire l'usage de l'automobile pour les déplacements quotidiens.
- Poursuivre les aménagements destinés à faciliter les déplacements doux et la création de chemins piétonniers dans le bourg, vers les équipements et entre les hameaux et le bourg.
- Encourager des constructions de qualité, en termes de performances énergétiques.
- Développer les communications numériques à très haut débit pour une ville ouverte à tous.
- Permettre l'exploitation des ressources énergétiques renouvelables, les plus performantes par rapport aux enjeux climatiques, les mieux adaptées aux contraintes environnementales locales, en concordance avec les prescriptions du SCoT, pour celles produites sur le territoire communal.
- L'installation de réseaux d'énergie renouvelable et le raccordement à ces réseaux pour les constructions existantes et nouvelles seront favorisés.

2 – MAINTENIR ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ, LES SERVICES ET L'EMPLOI

Le bourg, par les activités et les services (ensembles scolaire et sportif, services municipaux, etc.), constitue l'un des pôles d'emploi de la commune. Le Gué-à-Tresmes constitue l'autre pôle d'emploi avec le lycée professionnel et le centre de formation des apprentis.

Objectifs poursuivis par la commune pour promouvoir l'activité économique.

OBJECTIF 2.1

SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Enjeu 2.1.1 : Préserver l'accessibilité

Appui à l'activité agricole, notamment par le maintien de l'accessibilité du matériel agricole aux différents secteurs d'exploitation.

Enjeu 2.1.2 : Limiter la consommation de l'espace

Soutien à l'évolution de l'activité agricole en limitant la consommation d'espace agricole, en favorisant l'utilisation des potentialités des zones urbanisées (terrains non bâtis, transformation, réhabilitation du bâti...) et en préservant les axes de déplacement du matériel agricole depuis les sièges d'exploitation (gabarit, continuité).

Enjeu 2.1.3 : Accompagner la mutation des bâtiments agricoles

Accompagnement à la mutation des bâtiments d'exploitation agricole en identifiant les caractères et qualités architecturales, urbaines et paysagères de ce patrimoine et en établissant des orientations architecturales pour leur évolution, tout en préservant le bourg et les hameaux.

OBJECTIF 2.2

RENFORCER ET DIVERSIFIER LE COMMERCE, FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE SERVICES

Renforcer et diversifier le commerce et l'artisanat et favoriser le développement des services, en lien notamment avec la confortation du bourg et en accord avec les orientations du SCoT Marne Ourcq qui classe le bourg de Congis comme « pôle de proximité ».

OBJECTIF 2.3

DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE ET ACCOMPAGNER LA MISE EN PLACE ET LE DÉVELOPPEMENT DE LA RNR DU « GRAND VOYEUX »

Développer l'activité touristique en accord avec les orientations du SCoT Marne Ourcq qui recommande de « s'appuyer sur le potentiel naturel et patrimonial de la commune de Congis », soit :

- Accompagner l'aménagement de la Réserve naturelle régionale du Grand Voyeux qui occupe une place privilégiée dans le développement communal ;
- Améliorer l'accessibilité à la Réserve naturelle régionale depuis le centre bourg et le hameau de Villers-les-Rigault ;
- Valoriser les franges habitées du bourg et des hameaux, qui sont accessibles par différents axes à travers l'espace communal ;
- Développer des modes de déplacement doux en préservant et confortant le réseau de sentes et chemins, en restaurant le bouclage des chemins ruraux, afin de disposer d'un véritable

réseau de desserte interne à la commune et en connexion avec les territoires voisins et servant également de corridor biologique ;

- Adapter des modes de déplacements aux opportunités que présente le chemin de halage du canal de l'Ourcq pour renforcer l'activité et l'attractivité touristique d'une part, pour favoriser les liaisons internes (bourg de Congis et hameau de Villers-les-Rigault), les connexions avec les pôles locaux (Lizy-sur-Ourcq, Meaux) d'autre part.
- Requalifier la traversée du bourg le long de la « colonne vertébrale » desservant les différents pôles du bourg et en favorisant les liaisons douces vers ces pôles.

3 – PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

OBJECTIF 3.1

PRÉSERVER LA QUALITÉ ET LE CARACTÈRE PATRIMONIAL DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Enjeu 3.1.1 : Préserver les habitats naturels

Préservation des habitats naturels, tant ceux protégés (réserve naturelle régionale) ou ayant fait l'objet de recensements (ZNIEFF), que ceux non répertoriés mais assurant des fonctions complémentaires (bandes boisées, marais le long de la Thérouanne).

Requalification des anciennes carrières, avec priorité aux espaces ayant servi de décharge.

Préservation des lisières des massifs boisés (en application du principe du SDRIF 2013).

Reconversion des peupleraies et des boisements de robinier, en plantations d'essences adaptées au contexte naturel et paysager ou en clairière.

Limitation de la prolifération des espèces exotiques envahissantes, notamment au niveau des lisières, des axes de déplacement, des friches et anciennes sablières remblayées, du dépôt de déchets verts...

Orientation de l'organisation du territoire et des vocations des espaces pour que le bourg, les hameaux et la population revivent en harmonie avec le contexte naturel, donc en restaurant la capacité d'inondation des cours d'eau, en ne rationalisant pas l'espace (remblai de zone humide), mais tout en cherchant à aussi profiter de cet écrin naturel commune le « Bois des Carreaux » ou le « Parc du Moulin ».

Enjeu 3.1.2 : Organiser le territoire en fonction de la Réserve naturelle régionale

Préservation de l'entité de la Réserve naturelle régionale.

Organisation des accès à la Réserve naturelle régionale en tenant compte de la fréquentation attendue, notamment en proposant un espace de stationnement pour les cars amenant des groupes et en évitant que de nouveaux chemins mènent aux abords de la RNR.

Maintien d'espaces tampon autour de la réserve naturelle régionale en fonction des enjeux identifiés (envergure des espaces tampon fonction des enjeux, donc vocations à adapter dans les franges de la RNR).

Enjeu 3.1.3 : Conforter les continuités biologiques

Préservation des entités naturelles supportant les axes des déplacements de la faune ou constituant des couloirs de biodiversité (la trame bleue, le réseau hydrographique).

Maintien des échanges naturels avec les territoires riverains, à l'aval comme à l'amont.

Maintien de coupures naturelles dans l'urbanisation pour servir de refuge ou d'axe d'échange.

Confortement de la trame verte locale sur les coteaux de la plaine alluviale de la Marne, dans la vallée de la Thérrouanne et dans les vallées sèches du plateau.

Prise en compte du réseau de sentes et chemins servant de corridor biologique.

OBJECTIF 3.2

ADAPTER LES VOCATIONS DU TERRITOIRE EN FONCTION DES ENJEUX ET CONTRAINTES LIÉES À L'EAU

Enjeu 3.2.1 : Préserver le réseau hydrographique et les milieux aquatiques

Préservation du tracé des cours d'eau et des annexes hydrauliques : bras secondaires, bief d'alimentation des moulins, ancien lit d'écoulement naturel, canal de l'Ourcq et ouvrages annexes...

Requalification des marais, sources, zones de suintement de nappe suggérant le recensement ou l'identification de ces sources, comme les zones humides, à l'occasion des projets de construction ou d'aménagement.

Enjeu 3.2.2 : Requalifier les berges

Restauration des capacités d'écoulement (avec ou sans acquisition foncière).

Requalification des habitats naturels accompagnant les berges suggérant la restauration de berges naturelles, la renaturation des berges artificialisées, l'adaptation de techniques végétales ou de reprofilage pour la stabilisation des berges, l'interdiction des remblaiements et de l'emploi de matériaux perturbant la qualité du milieu.

Enjeu 3.2.3 : Adapter l'affectation aux phénomènes de submersion et d'inondation

Restauration des capacités de débordement naturel de la Marne et de la Thérrouanne.

Correction ou compensation des occupations et modifications dans les espaces d'expansion de crues.

Aménagement de zones d'expansion des crues de la Thérrouanne en accord avec le programme du Syndicat mixte d'aménagement et d'entretien de la Thérrouanne.

Intégration du risque d'inondation dans les projets d'aménagement pour préserver les zones d'expansion et pour tamponner les eaux à la parcelle.

Enjeu 3.2.4 : Préserver la qualité de l'eau

Préservation des zones d'affleurement de nappe et des zones humides.

Proscription des rejets directs dans les milieux aquatiques, d'eaux usées non traitées et d'eaux pluviales non tamponnées par un prétraitement.

Restauration des champs naturels d'inondation et d'infiltration.

Préservation des capacités de production des sources et zones de suintement naturel (contrôle des affectations et modifications dans les sous bassins versants d'alimentation des zones humides).

Adaptation des affectations au risque de pollution accidentelle en fonction des enjeux et des aléas comme par exemple : aire de captage d'eau potable,

gare routière au bord de la Thérouanne dans le hameau du « Gué-à-Tresmes », franchissement de la Thérouanne par la RD405, axe à fort trafic, champ d'inondation de la Marne...

3.2. LE PROJET : AXES ET SPATIALISATION

Plusieurs axes guident les propositions qui précisent les orientations retenues pour le développement communal

1. **Le développement résidentiel du bourg intra-muros**, par la mobilisation du potentiel mutable dans les secteurs urbanisés du bourg, la diversification de la centralité, et la volonté de rééquilibrer l'offre résidentielle, compte tenu de l'évolution sociodémographique.
2. **L'extension du secteur des écoles** sur son versant Est.
3. **La confortation des hameaux**
4. **Le renforcement de l'espace public et collectif** de la commune
5. **Le renforcement de l'environnement**

AXE 1 – LE POTENTIEL MUTABLE DANS LE BOURG DE CONGIS : LE TISSU URBAIN EXISTANT

Plusieurs îlots du bourg présentant un potentiel de mutabilité et de densification qui permet de répondre pour partie aux objectifs de renforcement et de diversification de l'offre résidentielle d'une part, d'étendre les continuités piétonnières, notamment vers le groupe scolaire, les équipements sportifs et vers le centre d'autre part.

La densification, diversification de chacun des îlots devra se faire :

- En fonction d'un schéma d'organisation spatiale comprenant des orientations d'aménagement et de programmation.
- Par acquisition de parcelles non bâties, voire de constructions existantes si nécessaire (par voie amiable ou par exercice du droit de préemption).
- En imposant dans les programmes nouveaux de logements, qu'ils résultent de l'initiative privée ou publique, un pourcentage minimal de logements sociaux (en accord avec les objectifs de diversification et les recommandations issues du SCoT et du SDRIF d'accroître la part des logements sociaux dans la commune).

Hors de ces îlots, l'incitation à la mutabilité, voire à la densification, résultera des dispositions du règlement du PLU.

Le développement urbain projeté à 15 ans (PADD) s'inscrit dans l'aire urbanisée du bourg (concernant environ 4 hectares) et en greffe sur l'urbanisation existante, notamment en complément des équipements scolaires.

- Développement d'un nouveau quartier venant se greffer le long du Sud du bourg, tout en prévoyant de marquer la limite visuelle communale en provenance de la réserve naturelle régionale du Grand Voyeux.

AXE 2 – L'EXTENSION DU SECTEUR DES ÉCOLES EN GREFFE SUR LE BOURG

Il s'agit d'un espace pour partie en friche et partiellement cultivé pris entre la rue de Villers – la RD121E – et la rue du Stade, entre l'entrée du bourg depuis Villers-les-Rigault et le groupe scolaire, et à proximité de la réserve naturelle régionale du Grand Voyeux.

Ce site d'entrée est porteur de plusieurs potentialités et fonctions urbaines qui feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dans le Plan Local d'Urbanisme :

- L'aménagement de l'une des entrées dans le bourg.
- La création possible d'un nouvel accès au bourg depuis la rue de Villers permettant de mieux desservir les écoles et les installations sportives.
- La possibilité d'affecter à des équipements publics ou collectifs (comme par exemple des installations sportives et récréatives) une partie du site.
- Le développement d'une nouvelle offre résidentielle qui s'accompagnera de la mise en place d'une trame verte. Celle-ci prendra appui sur les composantes existantes (boisements, équipements de plein air, bois des Carreaux, par exemple) et permettra de développer les continuités urbaines et d'accompagner le maillage viaire.

Soit sur environ 4 hectares, le développement d'une urbanisation venant conforter et valoriser ce secteur « d'entrée » dans le bourg, à proximité des écoles et des équipements sportifs. Le bois des Carreau constitue un enjeu dans ce développement, son aménagement progressif permettant la création d'un espace public et collectif non seulement pour ce versant du bourg mais pour l'ensemble de la commune.

Cet environnement diversifié offre autant d'articulations possibles pour la structuration et le développement de ce nouveau quartier.

Les différents sites identifiés mêlant confortation du bourg et extension mesurée. Ils peuvent être considérés isolément. Cependant un travail particulier sur les continuités piétonnières entre chacun de ces sites pourra contribuer à « chaîner » ces sites et au-delà à ouvrir des nouveaux parcours piétonniers.

AXE 3 – LA CONFORTATION DES HAMEAUX

Chacun des deux hameaux dispose de réserves suffisantes dans les limites de leur urbanisation actuelle pour permettre la confortation de chacun de leur structure : au « Gué-à-Tresmes » pour répondre aux éventuels projets de modernisation et de développement des installations d'enseignement et de formation tout en respectant les dispositions du site inscrit, à « Villers-les-Rigault » pour permettre un renforcement de la fonction résidentielle, tout en prenant en compte les servitudes issues de la voie d'eau et du canal.

L'incitation à la mutabilité, voire à la densification, résultera des dispositions du règlement du PLU.

Les continuités piétonnières et deux roues entre chacun des deux hameaux et le bourg à renforcer, voire à créer, soit une distance de deux kilomètres pour chacun des deux hameaux.

AXE 4 – LE RENFORCEMENT DE L'ESPACE PUBLIC ET COLLECTIF DE LA COMMUNE

L'espace public et collectif garantit l'accès aux équipements et permet les liaisons et circulations entre quartiers et secteurs de la commune. C'est l'un des supports de la diversification entre l'habitation, les activités, les services et les équipements et leur juxtaposition. Plusieurs types d'espaces publics seront conjugués et assemblés.

LES PROLONGEMENTS DE L'ARMATURE URBAINE DANS L'ESPACE COMMUNAL

Maintien et confortation des bois et des espaces agricoles existants comme autant de « motifs de paysage » contribuant à la qualification de l'habitat.

Prendre en compte les lisières bâties et habitées en limite de l'espace agricole.

DES CONTINUITÉS À RENFORCER, VOIRE À CRÉER OU À RÉTABLIR

Les liaisons entre chacun des deux hameaux et le bourg : des continuités à renforcer pour permettre et faciliter les déplacements piétonniers et deux roues.

De même, entre le hameau de « Villers-les-Rigault » et la Marne, le long de la rue du Grand Voyeux, soit la séquence communale de la RD121A qui mène à la gare d'Isles-les-Meldeuses.

Inscrire le « Bois des Carreaux » dans le développement du bourg par l'aménagement de continuités piétonnières dans le bois permettant de relier les rues du Vert Moulin et la rue de Villers qui encadrent le bois au Nord et au Sud d'une part, de parcourir le bois d'Est en Ouest au voisinage de la rue de Villers comme sur ses franges Nord, voire à plus longue échéance accéder au bois des Carreaux depuis le secteur de l'église. L'aménagement progressif du bois permettant la création d'un espace public et collectif non seulement pour cette partie du bourg mais pour l'ensemble de la commune, compte tenu de sa superficie (environ 7 hectares) et de sa localisation. En étendant ainsi la centralité de la commune, cela peut également aider à la qualification des nouveaux programmes d'habitat.

DES CONTINUITÉS À SÉCURISER

Requalification des rues pour sécuriser et renforcer l'attractivité des déplacements piétons (linéaires de rues, traversées de rues, arrêts de bus, stationnement, etc.) : dans le bourg et le hameau de « Villers-les-Rigault ».

AXE 5 – LE RENFORCEMENT DE L'ENVIRONNEMENT

ASSAINISSEMENT

Remplacement du dispositif d'épuration des eaux usées par une nouvelle station d'épuration localisée au voisinage de la RD121 permettant de répondre aux projets de développement de la commune.

LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

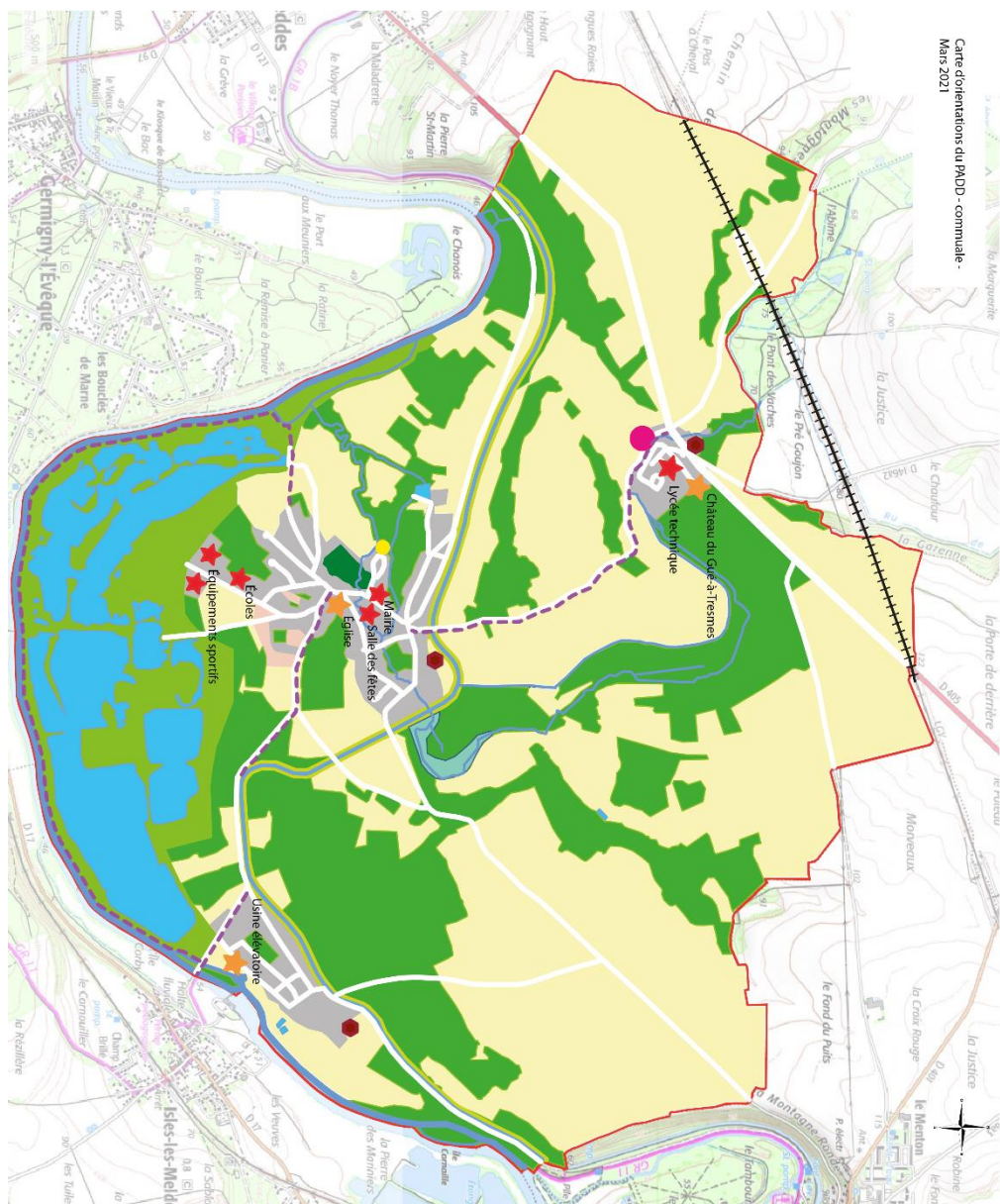
La Thérouanne

La traversée de la Thérouanne principale dans le bourg soumet les propriétés riveraines aux aléas de son niveau d'eau. En vue d'y remédier, il s'agira de préserver les rives de la rivière de toutes constructions et installations et de prévoir des zones ou des aires d'expansion des crues en amont du bourg.

Le bras secondaire de la Thérouanne : en accord avec les études conduites par le Syndicat du bassin de la Thérouanne, il s'agira de restaurer l'écoulement des eaux dans le bras secondaire désigné « le Perchet » suivant les mêmes normes hydrauliques que le cours principal de la Thérouanne, avec la particularité que le bras secondaire est « encombré » sur certaines parties de son linéaire.

La Marne

Accès au cours d'eau, continuité piétonne le long du cours d'eau à établir depuis « la Grande Ruelle » aux abords de la RD121 à « la Gueule du ru », accès à la Marne depuis le bourg de Congis.



Carte d'orientations du PADD - communale -
Mars 2021



- Espace agricole à préserver
- Espace naturel boisé à préserver
- Espace naturel à organiser pour l'accueil du public
- Espace naturel de la Réserve Naturelle Régionale
- Espace en eau
- Zone d'expansion des crues à organiser
- Espace urbanisé
- Zone d'extension du bourg
- Siège d'exploitation agricole
- Équipements publics ou recevant du public
- Patrimoine bâti à préserver
- Gare routière à développer
- Emprise de la station dérapage à restaurer
- Liaisons piétonnes et cyclistes à développer entre le bourg et les hameaux
- Continuité piétonne au bord du canal de l'Ourcq
- Cours d'eau
- Voirie



- Espace agricole à préserver
- Espace naturel boisé à préserver
- Espace naturel à organiser pour l'accueil du public
- Espace naturel de la Réserve Naturelle Régionale
- Espace en eau
- Zone d'expansion des crues à organiser
- Espace urbanisé
- Zone d'extension du bourg
- Siège d'exploitation agricole
- Équipements publics ou recevant du public
- Patrimoine bâti à préserver
- Gare routière à développer
- Emprise de la station d'épuration à restaurer
- Liaisons piétonnes et cyclistes à développer entre le bourg et les hameaux
- Continuité piétonne au bord du canal de l'Ourcq
- Voie ferrée
- Cours d'eau
- Voirie