

Commune de Courcelles-en-Bassée

Département de la Seine-et-Marne



PLAN LOCAL D'URBANISME

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
en date du 9 octobre 2023**

Société Urballiance
78, rue de Longchamp - 75116 Paris
urballiance@hotmail.fr

Qu'est-ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, P.A.D.D., constitue l'une des pièces essentielles du Plan Local d'Urbanisme. Il traduit le projet d'ensemble d'aménagement de la commune pour les 10 à 15 années à venir. Se faisant, il définit 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.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, le développement économique et les loisirs retenues par la commune et fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le P.A.D.D. définit la stratégie d'aménagement et de développement durables de la commune qui va lui permettre de s'inscrire parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans l'urbanisme :

- le respect du principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels et des paysages ;
- le respect de la diversité des fonctions et de la mixité sociale pour les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activité et d'équipement ;
- le respect du principe d'utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise des déplacements urbains, la sauvegarde du patrimoine bâti, la préservation de la qualité de l'eau, de l'air, des écosystèmes, des sols, des sous-sols, des espaces verts, la prévention des pollutions et des nuisances de toute nature, ...

Les orientations du P.A.D.D. ont une portée non normative, mais doivent être cohérentes avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi qu'avec le règlement, qui sont opposables juridiquement.

Le Plan Local d'Urbanisme, par la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, contribue à permettre la valorisation des atouts de la commune de Courcelles-en-Bassée pour parfaire son cadre de vie, dans un souci de respect de son environnement.

Institué par la loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, ce projet constitue un guide stratégique et politique qui dessine Courcelles-en-Bassée comme un village préservé, accueillant et respectueux du développement durable.

Ce Projet est traduit aussi bien spatialement par le plan de zonage que juridiquement par le règlement, afin d'assurer l'application des orientations de développement du Courcelles-en-Bassée de demain.

Pour une protection des composants paysagers du territoire Pour une préservation du cadre de vie des Courcellois



Les ressources environnementales de la commune constituent l'un de ses premiers atouts : elles représentent une grande richesse et le facteur essentiel de la qualité de vie appréciée par la population. Afin de créer un village durable, respectueux des ressources environnementales et encourageant la valorisation de son environnement, Courcelles-en-Bassée a la volonté de continuer à améliorer et à embellir son cadre de vie et de préserver et développer son patrimoine vert. Plusieurs actions doivent permettre de répondre à ces objectifs.

Le territoire communal est composé de terroirs diversifiés : plateau agricole qui prédomine avec des grandes étendues de cultures, coteaux boisés qui s'étendent le long d'une diagonale Sud-ouest / Nord-est le long de la RD18, plaine - au Sud - occupée par des champs cultivés, deux rivières - la Noue et la Vieille Seine - ainsi que des masses d'eau liées aux carrières.

La commune a su se préserver du phénomène d'étalement et de mitage. En effet, son développement urbain s'est exclusivement réalisé au sein de son Bourg et du hameau du Plessis qui ont su conserver leur forme originelle.

La présence d'espaces agricoles, de grande échelle, à proximité immédiate du tissu bâti permet un rapport visuel et physique entre l'espace urbain et l'espace naturel qui est direct et assez harmonieux. Parfois des bouquets d'arbres marquent la limite de propriété et forment une barrière visuelle. On passe alors d'une vision ouverte et horizontale de l'espace agricole, à une vision plus restreinte et verticale de l'espace urbain.

Le paysage urbain courcellois présente une ambiance très végétale avec ses nombreux jardins en façades ou encore ses clôtures végétales. Le bâti, qu'il s'agisse du Bourg ou du hameau du Plessis, se caractérise par des maisons traditionnelles au style assez homogène, majoritairement en pierre blanche, des maisons individuelles de styles variés, le plus souvent en crépis clair dans des nuances de blanc cassé ou beige. Implantées au cœur de la parcelle, elles sont entourées d'un jardin. Enfin, les corps de ferme représentent de véritables éléments identitaires de la commune et témoignent de l'activité agricole du secteur.

❖ *Protéger les espaces agricoles et les espaces boisés*

L'affirmation et le confortement du caractère rural et du paysage ouvert est une orientation essentielle pour la commune de Courcelles-en-Bassée. Il s'agit donc d'assurer le maintien de l'activité agricole tant dans son rôle de patrimoine que de ressources naturelles, et de garantir la protection de l'ensemble des espaces boisés, aujourd'hui classé en zone naturelle et en espaces boisés classés, qui participent activement au cadre de vie des habitants aussi bien par leur rôle d'espaces de loisirs et de détente que par leur vocation d'espaces naturels.

❖ *Conforter les nombreux corridors écologiques*

Sensible à la préservation de l'environnement, la commune souhaite protéger ses corridors écologiques continus et libres d'obstacles. Ainsi, le corridor de la sous trame herbacée au niveau du plateau ainsi que les corridors des sous trames herbacée et arborée au niveau de la vallée, sans oublier le corridor de la sous trame bleue en limite sud de commune, doivent être protégés et préservés afin de favoriser la circulation de la faune.

❖ *Renforcer la protection des zones humides*

Courcelles-en-Bassée compte plusieurs secteurs humides au Sud de son territoire avec la présence des rivières de la Noue et de la Vieille Seine, mais également avec le réaménagement de certaines carrières en plans d'eau.

Ces éléments sont des composants importants de la trame bleue et participent au développement de nombreuses espèces (amphibiens, libellules, insectes aquatiques, ...). Ils ont également des fonctions hydrauliques importantes comme la recharge des nappes, mais également l'épuration grâce aux végétaux qu'elles abritent.

Ces zones jouent un rôle de réservoir de biodiversité, mais surtout permettent l'expansion des crues, le stockage des eaux et leur filtration.

Ces zones pourront faire l'objet d'un règlement et d'un zonage particulier afin de bien prendre en compte la spécificité liée à leur caractère humide et interdire certains usages incompatibles avec la préservation de ces milieux naturels.

❖ *Assurer une transition nuancée entre espace urbain et espace agricole ou boisé*

Les zones de contact entre les espaces naturels et les zones bâties portent des enjeux primordiaux à la fois en termes de gestion des usages et de qualité du milieu naturel et paysagé. Il convient donc d'apporter un soin particulier au traitement paysager des limites entre espace urbain et espace naturel, en veillant à un traitement végétal des fonds de terrain.

❖ *Préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat*

Pour protéger le tissu végétal au sein du cadre urbain, la ville souhaite préserver et inciter la végétalisation des espaces privatifs, aujourd'hui porteuse de l'identité courcelloise afin de garantir toujours davantage un cadre de vie agréable aux habitants.

❖ *Protéger les éléments du patrimoine remarquable*

Courcelles-en-Bassée ne compte pas de monument inscrit ou classé à l'inventaire des monuments historiques. Cependant, la commune a l'ambition, à travers l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, de préserver l'église Saint Martin ainsi que certains murs de clôture en pierre coiffés de tuiles qui témoignent de l'identité du village. D'autres éléments sont classés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme comme patrimoine identitaire ayant une véritable valeur écologique.

❖ *Prendre en compte les risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrain dans le développement urbain*

Courcelles-en-Bassée s'inscrit dans un cadre géographique intégrant des risques relatifs aux mouvements de terrain liés aux retraits et gonflements des sols argileux, ainsi qu'aux inondations par remontée de la nappe phréatique et par ruissellement pluvial.

Ces risques doivent être pris en compte dans le développement urbain de la commune sur elle-même.

❖ *Permettre un développement plus respectueux de l'environnement au travers des réseaux d'énergie et de la réduction des émissions de gaz à effet de serre*

Courcelles-en-Bassée souhaite d'une part encourager la mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables d'initiatives privée et publique dans le respect du territoire et des contraintes environnementales et d'autre part permettre l'utilisation de matériaux, de techniques et de formes architecturales durables (orientations, forme, gestion de l'eau, ...) pour limiter les déperditions énergétiques pour les projets de construction et de rénovation qui favoriseront la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

***Pour un développement maîtrisé de son habitat
Pour le maintien de la qualité des équipements publics***



Afin de conserver sa qualité de vie et d'accroître sa population de manière maîtrisée, la commune souhaite offrir un habitat répondant aux attentes des Courcellois tout en préservant le tissu urbain existant et en évitant l'étalement urbain et la consommation d'espace naturel et agricole.

❖ Assurer un développement communal cohérent et judicieux, avec une consommation extrêmement limitée d'espace naturel et agricole

Pour répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le développement urbain de Courcelles-en-Bassée ne se fera ni sur une zone naturelle, ni sur une zone agricole.

Ainsi, pour assurer l'urbanisation future de son bourg, conserver une unité de l'espace urbain et répondre aux besoins des populations, la commune souhaite mener une politique de développement de l'habitat au sein du bourg, sur une zone urbaine lui appartenant et qui est aujourd'hui réservée à des équipements publics. Ce secteur vierge de toute urbanisation, classé en zone U, d'une superficie de 8 456 m², situé au centre du Bourg, à l'arrière de la mairie et desservi par la route de Salins, doit accueillir un programme de logements. L'urbanisation future de ce terrain est orientée à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de guider son urbanisation dans le but de lui assurer un développement cohérent et harmonieux.

De plus, Courcelles-en-Bassée dispose de quelques parcelles encore vierges ou faiblement construites au sein du Bourg qui permettent également une densification du tissu urbain.

Concernant le hameau du Plessis, en limite avec Châtenay-sur-Seine, la commune souhaite que son développement, s'il doit avoir lieu, se fasse en utilisant les quelques parcelles encore vierges présentes à l'intérieur des entités bâties, et ce afin d'empêcher tout étalement urbain et ainsi préserver les terres agricoles qui les entourent.

De plus, afin d'éviter l'étalement de l'habitat au sein des espaces agricoles et naturels pour toujours mieux les préserver, seules les extensions limitées des constructions existantes isolées sont autorisées et précisées dans le règlement du P.L.U.

Ainsi, la consommation d'espace agricole et naturel est de 1,33 ha. Elle concerne une parcelle vierge au sein du bourg, plusieurs parcelles vierges au sein du hameau du Plessis, ainsi que la nouvelle voie d'accès du cimetière réalisée après 2014.

Avec un pôle d'équipements sportifs et de loisirs de qualité, Courcelles-en-Bassée souhaite continuer sa politique tant d'entretien que de modernisation de l'existant.

❖ **Entretien et moderniser les structures existantes**

Pour garantir la qualité de son pôle d'équipements sportifs et de loisirs situé au cœur du Bourg, la commune de Courcelles-en-Bassée poursuit son programme d'investissement de manière continue avec comme objectif de toujours mieux répondre aux attentes et aux pratiques des habitants.

❖ **Assurer un bon niveau d'accès aux communications numériques**

Pour communiquer, entreprendre, télétravailler, étudier ou encore se distraire, l'accès aux communications numériques est indispensable à la vie quotidienne des Courcellois. Dans ce cadre, la commune met en œuvre toutes les possibilités liées à ses propres compétences et à ses moyens financiers pour permettre le développement et la densification des réseaux de communications numériques les plus modernes.

Pour un renforcement de la sécurité routière et un développement des déplacements doux



Afin de sécuriser au mieux les déplacements et faciliter les déplacements doux sur son territoire, Courcelles-en-Bassée envisage deux actions.

❖ Poursuivre la sécurisation de certaines voies de circulation

Concernant la Route Départementale 18 traversant la commune et supportant un trafic important, la commune de Courcelles-en-Bassée travaille, en collaboration avec la Communauté de Communes du Pays de Montereau, à l'aménagement de trottoirs, uniquement sur la portion de la voie longeant le Bourg, afin de sécuriser au mieux les déplacements piétons.

De plus, la commune souhaite réaliser des trottoirs au niveau du Chemin de Bailly et règlementer le stationnement sur cette voie le week-end. Tout comme pour la rue Vaux Régnier, il s'agit d'éviter le stationnement sauvage et l'engorgement régulier des lieux.

❖ Améliorer la pratique des déplacements doux entre le Bourg et le hameau du Plessis

Afin de faciliter et de développer les déplacements doux sur la commune et les rendre plus attractifs, Courcelles-en-Bassée mène une réflexion sur l'aménagement d'une liaison verte reliant le Bourg et le hameau du Plessis.

Pour préserver l'activité économique à court, moyen et long terme



L'activité économique de Courcelles-en-Bassée repose essentiellement sur l'activité agricole ainsi que l'exploitation de carrières

❖ **Assurer la pérennité de l'activité agricole sur la commune**

Représentant plus de 74% du territoire communal, les espaces agricoles sont très importants sur la commune de Courcelles-en-Bassée et présentent un intérêt en termes d'activités économiques, de ressources naturelles, de rôle social et de patrimoine. Il est par conséquent nécessaire, d'une part de préserver les grandes entités agricoles cohérentes du territoire, et d'autre part de permettre le maintien, la gestion et la pérennité des exploitations ayant leur siège social sur la commune notamment en protégeant les bâtiments en activités et en permettant la création de nouvelles infrastructures.

❖ **Garantir une exploitation de carrières respectueuse de l'environnement**

Aujourd'hui le secteur de la "Muette", au Sud-ouest du territoire communal est exploité comme site d'extraction de sables et de graviers. Une nouvelle carrière située au niveau du site la "Pièce Ronde" devrait bientôt être exploitée dans des conditions environnementales satisfaisantes. Cette activité a engendré la réactivation de la ligne ferrée de fret Flamboin-Montereau, qui constitue la bande transporteuse permettant l'évacuation des matériaux bruts. Cet équipement situé sur Courcelles-en-Bassée et considéré comme la plateforme multimodale à enjeux métropolitains constitue une infrastructure d'envergure dont le P.L.U. permettra son développement.

Dans un objectif mêlant développement économique et respect de l'environnement, la commune souhaite permettre l'exploitation de carrières et en même temps, entend veiller à ce que leur réaménagement, à échéance de la concession, respecte les meilleures conditions pour un redéploiement optimal d'une biodiversité typique de la Bassée.

❖ **Promouvoir les nouvelles activités vertes, touristiques et agricoles**

Le fort potentiel environnemental de la commune pourrait ouvrir la voie à un développement d'activités touristiques, sportives, écologiques, voire de commercialisation locale des productions agricoles. La commune pourrait s'engager dans cette voie dont l'avenir est conditionné par la recherche permanente de l'excellence environnementale et une coopération avec le département de la Seine-et-Marne.

❖ ***Permettre l'accueil de commerces de proximité***

L'offre en commerces et services n'est pas développée sur Courcelles-en-Bassée qui profite malgré tout de la proximité des commerces de proximité des communes voisines et en particulier Montereau-Fault-Yonne. Cependant, la commune est favorable à l'installation de commerces de proximité sur son territoire.

Carte générale des orientations du P.A.D.D. de Courcelles-en-Bassée

