



Commune du Département de
Seine et Marne

COURQUETAINE

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**

APPROBATION

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables 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, ainsi que celle concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.

Dans une démarche à long terme, le P.A.D.D. s'est fondé sur la nécessité de :

- Satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir.
- Répondre aux besoins des populations sans discrimination.
- Promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace.
- Préserver l'environnement en veillant à conserver notre patrimoine, améliorer notre cadre de vie et préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.

SOMMAIRE

AMENAGEMENT.....	4
ENVIRONNEMENT.....	5
la protection et la préservation des ressources.....	5
Le paysage.....	6
La préservation et la remise en état des continuités écologiques.....	6
La prise en compte des nuisances et limitation des gaz à effets de serre.....	7
DEVELOPPEMENT URBAIN.....	8
Urbanisme.....	8
Habitat.....	8
Économie.....	9
EQUIPEMENTS.....	10
Les équipements, Les services et les loisirs.....	10
Les transports, les déplacements et le développement des communications numériques.....	10
OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....	11

Maintenir le caractère essentiellement rural de la commune

La Plaine de Brie rassemble des terres agricoles fertiles fournissant une grande part de la production céréalière française. Aussi il convient de veiller, à l'échelle locale, au maintien de l'intégrité et de la viabilité des espaces de production et des exploitations.

Accueillir logements et emplois dans le respect en préservant l'agriculture.

Bien que situé dans un secteur de plus en plus soumis à la pression de l'urbanisation, le village a conservé sa vocation rurale qui doit rester dominante pour maintenir la qualité du cadre de vie.

Toutefois, il convient de lui assurer un dynamisme et pour cela organiser l'accueil de personnes, d'emplois et de services. La recherche d'un équilibre entre développement villageois et maintien de l'économie agricole s'inscrit pleinement dans la démarche d'aménagement durable.

Conforter le rôle de bourg dans son cadre naturel

La commune souhaite poursuivre une évolution démographique modérée en restant dans son enveloppe urbaine.

La protection des espaces naturels de transition entre le village et les terres de culture doit permettre de circonscrire le développement urbain dans son enveloppe et dans des limites qui ne risquent pas de porter atteinte à la pérennité des espaces naturels ou agricoles.

Contenir l'évolution des hameaux

La taille de la commune et le maintien de l'activité agricole conduisent à opter pour éviter que de nouveaux foyers s'installent à l'écart du village et de ses équipements.



LA PROTECTION ET LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES

Donner toute sa place à l'agriculture

Le milieu agricole occupe une place importante dans la vie communale. En plus d'être le principal gestionnaire des espaces naturels, l'agriculture est une activité essentielle en raison de la richesse et de l'étendue des terres.

Le maintien de cette économie est donc la meilleure garantie de la qualité du cadre de vie et du paysage de la commune. De plus, la productivité de ces terres participe à l'économie nationale. Elles doivent donc être préservées dans le cadre d'un développement durable.

Maintenir l'outil agricole

Le maintien des terres agricoles passe par l'existence d'un outil agricole performant. Les bâtiments de fermes doivent pouvoir s'adapter et évoluer pour abriter de manière rationnelle les outils et les personnes nécessaires à l'exploitation. A contrario, les parties de ces fermes traditionnelles qui ne sont plus adaptées aux engins contemporains ne doivent pas alourdir l'exploitation par une charge foncière inutile. Elles doivent donc être conservées au titre du patrimoine et être alors affectées à un usage autre qu'agricole. Celui-ci doit être adapté à leur localisation au regard des équipements.

Préserver les chemins ruraux

Les chemins ruraux doivent être préservés à deux titres.

Tout d'abord ils sont indispensables à la circulation des engins agricoles. En assurant une bonne desserte des terres de culture, ils participent à l'économie rurale.

Ensuite, ils sont aussi une composante du cadre de vie et de l'économie agro-touristique en permettant la promenade.

Préserver les ressources sylvicoles

D'importants massifs boisés couvrent le nord du territoire communal. Ils doivent pouvoir être exploités pour la production d'un matériau renouvelable qui sert à la production d'énergie ou à la fabrication de produits industrialisés. Les conditions d'une bonne exploitation doivent être préservées et notamment le maintien des voies d'accès aux boisements et l'aménagement de l'accessibilité par les engins à l'intérieur du massif. Toutefois, cette exploitation doit être organisée pour maintenir le caractère paysager et écologique de ce vaste ensemble.

Préserver les secteurs de richesse en matériaux non renouvelables

Le sous-sol recèle des gisements de matériaux. Ces ressources naturelles sont utilisables dans les secteurs des travaux publics et du génie civil et présentent donc un intérêt économique à l'échelle nationale.

Ces matériaux non renouvelables doivent rester disponibles pour d'éventuels besoins ultérieurs.



Préserver les ressources en eau

Il convient d'œuvrer pour une économie de l'eau potable et notamment de celle provenant des masses d'eau souterraines.

Il convient donc de veiller à ne pas trop les solliciter, à favoriser les dispositifs qui permettent de les ré-alimenter et à les préserver d'éventuelles pollutions.

LE PAYSAGE

Protéger les boisements

Au delà de leur intérêt sylvicole, les boisements sont protégés en tant qu'éléments remarquables du paysage et surtout en tant que réservoirs écologiques et biologiques. Ils constituent la trame verte à préserver.

Maintenir des franges végétales en pourtour de l'urbanisation

Le village s'inscrit dans la plaine agricole par une frange arborée à sa périphérie qui dissimule en grande partie les édifices.

Les limites de l'enveloppe urbaine doivent conserver une végétalisation importante. Les franges végétales (jardins, vergers, potagers) doivent être non seulement préservées mais aussi complétées pour maintenir cette composante essentielle du paysage. Des dispositions doivent être prises pour que les nouvelles constructions perpétuent cette particularité.

LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Protéger les lisières des massifs boisés

Les lisières des massifs constituent des secteurs d'échanges écologiques majeurs et doivent donc être protégées.

Restaurer la trame verte et bleue

Dans le contexte de vastes plaines agricoles intégrant très peu de bosquets, les corridors écologiques s'appuient sur une trame verte composée des massifs boisés et de la végétation bordant les mares et les cours d'eau et une trame bleue localisée sur les mouillères et le ru.

Ces ensemble qui n'entravent pas l'exploitation agricole, doivent faire l'objet de mesures favorables à leur maintien voire à leur restauration. Leur gestion doit s'organiser de manière à ce que la faune puisse en permanence trouver refuge dans les boisements et donc en excluant les coupes à blanc et en maintenant les mares indispensables à son alimentation

Des jardins privés : une trame verte renforcée

Les franges villageoises plantées occupées par des jardins, des vergers ou des potagers constituent des milieux écologiquement et paysagèrement intéressants, participant à la symbiose entre le bâti et les espaces naturels. Ils doivent être protégés pour leurs caractères écologique, paysager et patrimonial.



Protéger les composantes de la trame bleue

Le ru au sud du territoire s'accompagne d'une végétation ripisylve plus ou moins dense, assurant le déplacement de la faune et de la flore locale ainsi que le maintien des berges du cours d'eau. Ils forment avec les mouillères et les nombreuses mares, des milieux humides écologiquement intéressants.

Préserver le patrimoine du château et de son parc

Le grand parc en accompagnement du châteaux se répartit entre le boisement qui doit être préservé en tant que tel et la partie proche du château qui doit rester un ensemble végétal susceptible d'évoluer dans sa composition plantée en symbiose avec le château.

LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES ET LIMITATION DES GAZ A EFFETS DE SERRE

Intégrer les nuisances sonores

Traversée par de nombreuses infrastructures essentiellement ferrées, la commune est soumise à de fortes nuisances sonores. Bien que celles-ci soient éloignée du village et des hameaux, elles doivent être prises en compte.

Favoriser l'architecture bioclimatique

Au sein d'un ensemble de bâtiments ancestraux, l'émergence d'une architecture différente est toujours délicate. Pourtant et tout en conservant l'identité du village, il conviendra de la favoriser dès lors que celle-ci vise à l'édification de bâtiments qui limitent la production de gaz à effet de serre, soit dans de par la conception même du bâtiment soit de par l'utilisation de matériaux de constructions.

Encourager l'usage du bois local comme énergie

Encourager l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes (en substitution à une énergie fossile notamment).



URBANISME

Maintenir le taux de croissance démographique

Compte tenu des phénomènes nationaux de desserrement des ménages et de vieillissement de la population, le maintien du seuil démographique nécessite la création de nouveaux logements. Ce développement est indispensable au maintien de la vitalité du territoire.

Toutefois, afin de conserver son caractère villageois, la commune souhaite contenir la croissance démographique.

Circonscrire le développement urbain dans les limites actuelles du tissu bâti

Conformément aux objectifs de limitation de la consommation des espaces naturels et de réduction des déplacements, les secteurs de renforcement de l'habitat devront donc être localisés au regard des possibilités de remplissage du tissu villageois mais en préservant les jardins et surtout en renouvellement ou recomposition du bâti traditionnel en appui des équipements et des principaux services de la commune et donc sur le village.

Freiner le développement des hameaux et écarts

Les hameaux et écarts ne devront pas connaître de développement notable en terme d'accueil d'habitat.

Controler le renouvellement du bâti

La commune compte de grandes demeures, voire un château. Elles présentent des potentiels de renouvellement urbains très importants allant bien au delà de ce que les équipements et la taille de la commune peuvent admettre.

Afin d'assurer la pérennité des édifices patrimoniaux, il convient de cerner leurs possibilités de renouvellement à la recherche d'un équilibre entre une légitime ré-affectation d'une partie des bâtisses et la volonté de contenir la croissance démographique.

HABITAT

Protéger la spécificité de certains quartiers

Si la diversité urbaine s'impose sur l'ensemble de la région, elle ne peut s'exprimer partout de la même façon.

Dans un village de la taille de Courquetaine, elle doit s'opérer en conservant les particularités propres au village, c'est à dire en s'inscrivant dans des volumes de type maisons individuelles ou grosses bâtisses.

La diversité des types d'habitat doit être encouragée en restant dans cette volumétrie et pour permettre de :

- satisfaire à l'épanouissement de toutes les tranches d'âges,
- répondre aux besoins des jeunes ménages et des personnes seules,

Elle pourra s'exprimer sur l'ensemble du village et sera particulièrement recherchée sur les terrains appartenant à la commune, mais aussi en reconversion d'une partie du patrimoine en appui du village.

Œuvrer pour la mixité des types d'habitat



Élaborer une équité sociale dans les modes d'habitat

La mixité sociale est apportée par le logement aidé. La commune ne disposant pas de services pour l'aide aux personnes en difficultés, elle encouragera le logement aidé au coup par coup, sur des terrains qui lui appartiennent ou à l'intérieur d'opérations présentant une mixité entre logements privés et logements aidés.

ÉCONOMIE

Pérenniser l'activité agricole et les outils de production

L'activité agricole participe grandement à l'économie communale mais aussi nationale.

Les terres agricoles productives doivent donc être préservées. Elles devront aussi pouvoir connaître les diversifications indispensables à la prise en compte de l'évolution des demandes et des besoins et donc s'ouvrir vers de nouvelles formes d'agriculture (culture hors-sol, élevage...).

L'outil de production agricole doit aussi pouvoir rester performant. Les sièges d'exploitation doivent donc être en mesure de s'adapter tant par l'évolution des structures existantes que par la création de nouveaux bâtiments.

Les bâtiments agricoles à caractère patrimonial devenus inadaptés aux modes de productions et aux engins actuels devront pour être conservés, pouvoir changer d'usage si tant est que cette reconversion ne nuise pas au bon fonctionnement de l'exploitation agricole.

Créer une économie fondée sur le tourisme vert

Fort de son caractère champêtre et de la qualité de son patrimoine traditionnel, une part des corps de ferme désaffectés doit pouvoir s'ouvrir à l'agrotourisme sous des formes les plus variées et notamment aux activités économiques ou aux hébergements touristiques.

Favoriser le télétravail et l'entreprise individuelle

La commune est éloignée des transports collectifs et des gares. Si elle n'a pas vocation à développer un urbanisme d'entreprises, son tissu villageois essentiellement résidentiel et composé de grands logements est donc favorable au travail à domicile. La création de petite structure professionnelle en mixité urbaine doit être encouragée.

Privilégier l'intercommunalité pour satisfaire les besoins en commerce

La commune bénéficie d'un bassin de vie dynamique mais au regard de son faible poids démographique, le commerce est privilégié au niveau intercommunal.

Privilégier l'intercommunalité pour les réseaux d'énergie

Au regard du faible poids démographique, la commune privilégie le développement des réseaux d'énergie au niveau intercommunal.



LES ÉQUIPEMENTS, LES SERVICES ET LES LOISIRS

Privilégier l'intercommunalité pour les équipements scolaires

Au regard de la faible croissance démographique recherchée, la commune privilégie la scolarisation dans le cadre d'une coopération intercommunale. Elle souhaite donc poursuivre ce regroupement pédagogique.

Accompagner le développement urbain en adaptant les équipements

Un certains nombres d'équipements dont les locaux de la mairie sont d'ores et déjà insuffisants tant en termes de surfaces qu'en termes de fonctionnalités. Ils doivent être adaptés aux obligations grandissantes du service public communal et aux nouvelles technologies. La mairie devra donc être agrandie sur les terrains et constructions communaux, localisés en partie arrière des locaux existants.

Accompagner le développement urbain en adaptant l'offre en service

Pourront être facilitées, les créations de services à la personnes susceptibles d'intéresser les habitants de Courquetaine mais aussi les populations des villages alentours.

Offrir des équipements de loisir dans le cadre de l'intercommunalité

En dehors des activités de loisir liées à la fréquentation des espaces naturels, la satisfaction des besoins en la matière ne peut se faire qu'en dehors de la commune, sur des bourgs et villes de la communauté de communes qui offrent des équipements culturels, sportifs et associatifs développés.

LES TRANSPORTS, LES DÉPLACEMENTS LE ET LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Organiser les transports des personnes et de l'information à l'échelle intercommunale

La taille de la commune ne lui permet pas de mettre en place des transports collectifs ou des dispositifs de communication numérique qui doivent donc être gérés par l'intercommunalité.

Mettre en valeur les chemin ruraux

Les chemins ruraux doivent être conservés, tant pour maintenir une circulation aisée des engins agricoles que pour permettre la promenade à des fins de loisirs et de tourisme.



OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Prioriser le développement dans le tissu bâti existant

Les orientations retenues dans le P.A.D.D. tendent vers un développement urbain moins consommateur d'espace. Il s'agit d'optimiser les potentiels du tissu urbain existant en favorisant :

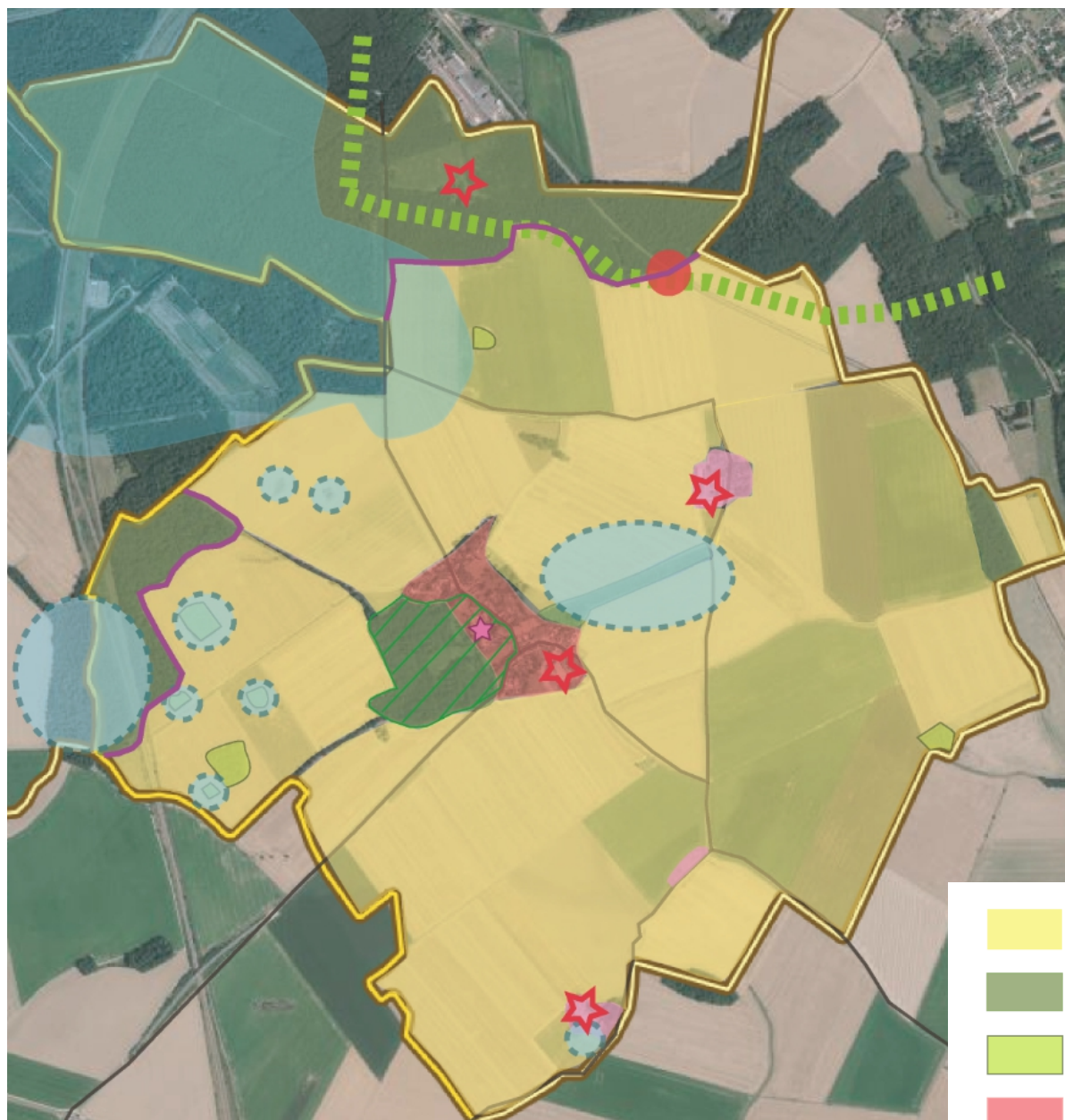
- le remplissage des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe villageoise,
- la reconversion partielle de grandes bâtisses.

Limiter les surfaces à urbaniser à la satisfaction des besoins en équipements et services

D'éventuelles extensions du tissu urbain pourraient être nécessaires pour la création d'équipements ou de services.

Elles devront être localisées sur des parties en continuité directe avec le bâti existant et ne pas excéder 4000 m².





-  Pérenniser l'activité agricole
-  Préserver les massifs boisés
-  Protéger les bosquets épars
-  Maintenir l'enveloppe urbaine du Bourg
-  Conserver l'identité des hameaux
-  Corridor arboré fonctionnel à préserver
-  Concentration de mares et mouillères à protéger
-  Point de fragilité du corridor arboré à traiter en priorité
-  Maintien des zones humides
-  Protéger les lisières des massifs boisés
-  Potentiel de reconversion des fermes
-  Protéger les éléments patrimoniaux

