



Département de la Seine-et-Marne

Commune de COURTACON

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communal le :

*Le Maire :*

**HOLEA** / urbanisme règlementaire / assistance à maîtrise d'ouvrage / formation /  
15 rue Saint-Jean, 54121 Vandières  
[www.holea.net](http://www.holea.net)





# SOMMAIRE

|                                                                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUCTION .....</b>                                                                                              | <b>4</b>  |
| <b>2. ORIENTATIONS GENERALES .....</b>                                                                                    | <b>5</b>  |
| 2.1. AMENAGEMENT ET URBANISME .....                                                                                       | 5         |
| 2.2. PAYSAGE .....                                                                                                        | 6         |
| 2.3. HABITAT .....                                                                                                        | 6         |
| 2.4. PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS .....                                                       | 7         |
| 2.5. PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....                                                  | 7         |
| 2.6. TRANSPORT ET DEPLACEMENTS .....                                                                                      | 8         |
| 2.7. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL .....                                                              | 8         |
| 2.8. EQUIPEMENTS ET LOISIRS .....                                                                                         | 9         |
| 2.9. DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES .....                                                                    | 9         |
| 2.10. RESEAUX D'ENERGIE .....                                                                                             | 10        |
| <b>3. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE<br/>CONTRE L'ETALEMENT URBAIN .....</b> | <b>10</b> |
| 3.1. RENOUVELLEMENT URBAIN .....                                                                                          | 10        |
| 3.2. ARTIFICIALISATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS .....                                                | 11        |
| 3.3. DENSITE RESIDENTIELLE .....                                                                                          | 11        |

## 1. INTRODUCTION

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est règlementé par le code de l'urbanisme.

Le 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols et en cohérence avec le diagnostic établi, le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés.

## 2. ORIENTATIONS GENERALES

### 2.1. AMENAGEMENT ET URBANISME

#### 2.1.1. Contexte

Entre 1975 et 2013, la commune de Courtacon a enregistré une croissance démographique constante pour atteindre 248 habitants. En légère baisse sur la dernière période intercensitaire (235 habitants en 2018 : données INSEE), la population semble repartir à la hausse d'après les données du récent SCOT du Grand Provinois. Cette reprise confirme que la baisse relative de 7 habitants lors du dernier recensement était conjoncturelle, elle s'expliquait au regard de la pyramide des âges.

La commune est composée d'une agglomération principale ponctuée d'exploitations agricoles et de quelques activités économiques. Elle est marquée par la présence de la RN4 qui scinde le village en deux parties sur un axe Est-Ouest. Quelques écarts (*Les Eaux, La Mardelle, la Ferme de Champfétu, l'Orme Montferrat, Ligne, Courbouzon et Petit Courtiat*) et un hameau (*Grand Courtiat*) complètent la distribution du bâti au sein des espaces agricoles.

Le tracé de la RN4 a fortement influencé le développement communal. On y retrouve de part et d'autre une partie du centre ancien de la commune (*composée essentiellement de corps de fermes*). Les habitations les plus récentes ont quant à elles été implantées plus à l'écart le long des RD (*route de la Ferté et route de Provins*). Ces deux axes secondaires forment une croix avec la RN4 constituant un carrefour problématique en matière de circulation et de sécurité routière en plein cœur du village.

Le risque principal est caractérisé par les phénomènes d'inondation le long de l'Aubetin et de ruissellement à proximité de la RN4. Certains éléments naturels (*boisements, zones humides*) appellent une protection adaptée que l'urbanisation ne saurait remettre en cause.

#### 2.1.2. Orientations

- ☐ Eviter l'étalement urbain linéaire au niveau de la RN4, des routes départementales et plus largement sur les secteurs d'entrées de village.
- ☐ Prioriser la mobilisation du foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine et privilégier un développement urbain au contact du village.
- ☐ Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien (*implantation des constructions sur rue, gabarit...*).
- ☐ Intégrer de la modernité dans les zones d'urbanisation récentes et futures (*végétalisation, développement durable...*).
- ☐ Encadrer le gabarit des futures constructions dans le respect des volumes locaux sur l'ensemble du village.
- ☐ Protéger les éléments ponctuels du patrimoine vernaculaire (*calvaire...*).
- ☐ Encourager les plantations dans certains secteurs afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
- ☐ Favoriser une mobilisation qualitative des "dents creuses" au sein du tissu urbain tout en conservant des espaces verts, nécessaires respirations villageoises.
- ☐ Imposer la réalisation d'insertion paysagère au sein des nouveaux programmes d'aménagement.
- ☐ Limiter l'imperméabilisation des sols dans les projets de construction et inciter à la récupération des eaux de pluie.

- ❑ Interdire l'urbanisation dans les secteurs concernés par le risque inondation.

## 2.2. PAYSAGE

### 2.2.1. Contexte

Le paysage communal est marqué à l'extérieur du village par l'activité agricole, la visibilité n'y est que très rarement limitée bien que situé en fond de vallée (*commandement faible*). Les marqueurs paysagers sont rares : la maigre ripisylve de l'Aubetin, le clocher de l'église et le boisement de l'Orme Montferrat sont les plus significatifs.

L'ambiance urbaine est fortement impactée par le tracé de la RN4 et les gabarits imposants des bâtiments présents à proximité immédiate (*corps de fermes, bâtiment d'activité*). Une situation plus villageoise apparaît lorsque l'on s'éloigne de cet axe principal notamment autour de la mairie ou rue de la côte.

Certaines entrées de village manquent de traitement paysager et ne facilitent pas une perception agréable des franges urbaines et d'un contexte villageois notamment pour celles de la RN4.

### 2.2.2. Orientations

- ❑ Améliorer le traitement des franges urbaines par la réalisation de plantations (*notamment lors des futurs aménagements*).
- ❑ Eviter les impacts paysagers trop importants en insérant autant que possible les éléments techniques aux abords et/ou sur les constructions (*paraboles, citernes, blocs climatisation...*).
- ❑ Encourager le maintien et le développement des espaces verts et des plantations d'arbres au sein du village aussi bien sur les espaces publics que privés.
- ❑ Identifier et protéger certains éléments naturels remarquables sur le territoire (*haies, arbres, bosquets, mares, sources, ripisylve...*).
- ❑ Maintenir ou renforcer les espaces de jardins encore présents (*souvent à l'arrière des constructions pour la partie village*).

## 2.3. HABITAT

### 2.3.1. Contexte

Le développement du parc de logements est essentiellement lié à un développement linéaire le long des voies de communication secondaires (*route de la Ferté, route de Provins, route de Beton et route de Ligne*). Il est relativement récent voire très récent.

La maison individuelle reste le type de logement le plus représenté avec un parc relativement homogène (*typologie, gabarit, architecture*). La commune comptabilise quelques logements vacants traduisant une situation structurelle acceptable ainsi que quelques logements secondaires ne constituant pas un gisement important pour répondre au besoin en matière de logement à créer dans les prochaines années.

En matière d'objectif d'occupation supplémentaire de logement constituant une résidence principale, le SCOT du Grand Provinois ne prévoit pas une nouvelle occupation suffisante au regard du desserrement attendu et de l'importance du réseau villageois dans le maintien voire le

renforcement du territoire (cf. rapport de présentation), ce manquement devra être comblé au sein de la partie actuellement urbanisée.

#### 2.3.2. Orientations

- ☐ Répondre aux besoins de la population actuelle et future notamment en anticipant le phénomène de desserrement des ménages.
- ☐ Encourager une réhabilitation qualitative des bâtiments anciens (*performances énergétiques améliorées, conservation des caractéristiques architecturales*).
- ☐ Permettre des opérations de taille maîtrisée et cohérente avec la perception même d'un village.
- ☐ Prévoir des capacités de stationnement adaptées aux besoins des opérations à destination d'habitat pour ne pas encombrer les voies de circulation.

## 2.4. PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

#### 2.4.1. Contexte

Les espaces agricoles dominent l'occupation du sol sur le territoire seulement ponctué de quelques éléments naturels (*localisés principalement le long du tracé de l'Aubetin*). Ces derniers éléments devront trouver une protection adaptée au regard de leur intérêt respectif (*haies, bosquets, arbres, ripisylve, mares, zones humides...*).

#### 2.4.2. Orientations

- ☐ Préserver les derniers boisements présents sur le territoire.
- ☐ Maintenir (*voire renforcer*) la ripisylve de l'Aubetin.
- ☐ Conserver les haies situées au sein des espaces agricoles ou en transition entre les espaces agricoles et les espaces bâtis.
- ☐ Préserver et mettre en valeur les espaces à forte valeur environnementale (*zones humides, mares, cours d'eau notamment le Vannetin classé Natura 2000 et l'Aubetin...*).
- ☐ Encourager les insertions paysagères de qualité dans les futurs projets afin de faciliter le développement de la nature dans le village.
- ☐ Préserver les espaces agricoles du mitage en limitant le développement des écarts.

## 2.5. PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

#### 2.5.1. Contexte

Les continuités écologiques principales sont représentées par l'Aubetin, le Vannetin (*site NATURA 2000*) et les derniers boisements. Ces boisements sont très difficilement connectés avec d'autres boisements à une échelle plus fine (*corridor forestier de la forêt domaniale de Jouy au bois de Sancy notamment*). D'autres corridors plus « modestes » participent à la circulation de la microfaune au niveau des espaces de jardins.

### 2.5.2. Orientations

- ☐ Préserver les continuités écologiques formées par l'Aubetin et le Vannetin.
- ☐ Préserver de toute urbanisation les espaces agricoles et naturels concernés par des zones humides.
- ☐ Maintenir les derniers boisements.
- ☐ Développer les plantations et les aménagements paysagers contribuant aux continuités écologiques locales sur les pourtours des espaces bâtis.

## 2.6. TRANSPORT ET DEPLACEMENTS

### 2.6.1. Contexte

La commune est desservie principalement par la RN4 (*Est-Ouest*) et la RD204 (*Nord-Sud*). D'autres voies moins importantes permettent d'accéder à l'ensemble du territoire et participent au maillage de la commune avec de nombreux chemins.

Une déviation de la RN4 est évoquée entre Beton-Bazoches et Courtacon mais l'absence de certitude sur le tracé comme sur le calendrier ne permet pas pour le moment une traduction au sein du règlement graphique du PLU. Un ajustement du document sera réalisé en temps et en heures pour intégrer ce projet comme il se doit.

La gare de voyageurs la plus proche est située à Provins. La commune est desservie par deux lignes de bus régulières et des lignes de transport scolaire.

La voiture représente plus de 81 % des déplacements domicile-travail effectués par les actifs de Courtacon.

Aucune piste cyclable en site propre ne permet de relier les lieux structurants de la commune ou les autres communes.

### 2.6.2. Orientations

- ☐ Encadrer strictement les obligations en matière de stationnement pour les constructions à destination d'habitation et offrir plus de souplesse pour les autres destinations de constructions.
- ☐ Favoriser le développement des liaisons douces (*piétons-cyclistes*) sur le territoire.

## 2.7. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL

### 2.7.1. Contexte

L'offre en commerces et services de proximité est peu développée à Courtacon.

Quelques activités sont localisées au cœur du village. L'activité économique s'articule autour de 15 structures (*hors activité agricole*) ce qui permet avec l'activité agricole à 16 habitants de travailler sur place (*données INSEE 2018*). L'offre de commerce de proximité est quasi inexistante.

La commune recense par ailleurs 6 exploitations agricoles sur son territoire.

L'opportunité offerte par le rachat d'un ancien site d'activité à proximité immédiate de la RN4 (site de la Carline) doit permettre entre autres le développement de l'activité économique.

### 2.7.2. Orientations

- ☐ Permettre le maintien voire le développement des activités économiques et des services au sein du village en encourageant la mixité des fonctions urbaines.
- ☐ Rechercher une qualité architecturale et paysagère dans le cadre du renforcement éventuel des secteurs d'activités.
- ☐ Permettre les conditions règlementaires d'un développement touristique tourné vers les initiatives individuelles d'envergure limitée (*chambres d'hôtes, gîtes...*).
- ☐ Encadrer le développement des exploitations agricoles existantes dans le village et autoriser leur mise aux normes et/ou leur développement lorsqu'ils sont compatibles avec la proximité de l'habitat.
- ☐ Garantir la pérennité de la ZAE.
- ☐ Encourager le développement de la pépinière et du centre équestre.
- ☐ Réhabiliter un secteur mixte équipements/activités économiques au cœur de la zone urbaine afin de proposer une offre plus en adéquation avec la population (à mettre en parallèle avec l'orientation EQUIPEMENTS ET LOISIRS).

## 2.8. EQUIPEMENTS ET LOISIRS

### 2.8.1. Contexte

L'offre en équipement de la commune est essentiellement tournée vers l'administration et les loisirs : mairie, salle municipale, terrains de pétanque, aire de jeux, terrain de football...

Les principaux équipements sont regroupés à l'intérieur du village.

### 2.8.2. Orientations

- ☐ Conforter les secteurs d'équipements existants.
- ☐ Laisser des possibilités de développement aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans les zones urbanisées.
- ☐ Réhabiliter un secteur mixte équipements/activités économiques au cœur de la zone urbaine afin de proposer une offre plus en adéquation avec la population (à mettre en parallèle avec l'orientation DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL).

## 2.9. DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

### 2.9.1. Orientations

- ☐ Anticiper le raccordement à la fibre optique pour toutes les zones à aménager ou à réhabiliter.
- ☐ Imposer l'enfouissement des réseaux lorsque ceci est techniquement possible et économiquement acceptable.

## 2.10. RESEAUX D'ENERGIE

### 2.10.1. Orientations

- ☐ Permettre le développement des équipements liés aux énergies renouvelables dans les projets d'aménagement en lien avec la définition même d'un village.
- ☐ Encourager l'utilisation du photovoltaïque aussi bien dans les réhabilitations que dans les nouvelles constructions.

## 3. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### 3.1. RENOUVELLEMENT URBAIN

#### 3.1.1. Contexte

Courtacon dispose d'une enveloppe villageoise permettant de répondre aux enjeux en matière de développement sans l'épaissir (*cf. rapport de présentation*). Cela ne passera pas sans consommation d'espaces agricoles mais il s'agira d'espaces situés au cœur du tissu urbain et difficilement exploitables.

Cette situation offre de réelles opportunités pour le territoire tout en respectant sa place dans l'armature urbaine du Grand Provinois sans rogner les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) situés en dehors des limites du village.

Les autres gisements fonciers internes (*dents creuses, potentiel de réhabilitation*) quant à eux devront permettre de compléter la réponse aux enjeux en matière de logement.

#### 3.1.2. Orientations

- ☐ Réaliser en renouvellement urbain au moins deux-tiers des 16 logements nécessaires au projet communal à l'horizon 2040 (*comblement de dents creuses, réhabilitations-rénovations*) en encourageant principalement la mobilisation des gisements fonciers disponibles au sein de l'enveloppe urbaine.
- ☐ Privilégier les nécessaires extensions au sein même de l'enveloppe villageoise.
- ☐ Encourager un comblement des dents creuses à l'horizon 2040 supérieur à celui enregistré sur la décennie 2011-2020.
- ☐ Proposer très majoritairement (*ratio supérieur à celui proposé par le SCOT*) une réponse au besoin en logement en renouvellement urbain.
- ☐ Envisager une reconfiguration de certains espaces urbanisés et/ou bâtis pour l'activité afin de proscrire toute consommation économique.

## 3.2. ARTIFICIALISATION DES ESPACES NATURES, AGRICOLES ET FORESTIERS

### 3.2.1. Orientations

- ☐ Participer à la modération de la consommation des ENAF à l'échelle du territoire du SCOT en se rapprochant le plus possible des prescriptions de ce dernier en matière de consommation et d'extension.
- ☐ Modérer la consommation d'ENAF en réduisant les extensions des limites du village (*consommation à l'intérieur des limites du village, aucune activité économique au-delà des secteurs déjà urbanisés, conservation de la silhouette extérieure du village*).
- ☐ Mobiliser une enveloppe inférieure à 0,4 ha de zones à urbaniser en consommation et la proposer à l'intérieur de la silhouette externe du village pour la période 2031-2040.
- ☐ Privilégier le cas échéant une consommation d'espaces agricoles non fonctionnels pour compléter la réponse aux enjeux liés à la construction de logements.
- ☐ Favoriser le développement potentiel des activités économiques et celui des équipements au sein des espaces déjà urbanisés.

## 3.3. DENSITE RESIDENTIELLE

### 3.3.1. Orientations

- ☐ Imposer une densité plus vertueuse que le SCOT de 12 logements/ha dans la zone AU dont la vocation principale est l'habitat (*densité moyenne de 11 logements/ha préconisée par le SCOT*).



**HOLEA** / urbanisme réglementaire / assistance à maîtrise d'ouvrage / formation /  
15 rue Saint-Jean, 54121 Vandières  
[www.holea.net](http://www.holea.net)

