



Commune  
de Courgent



## PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

### 3. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)



## Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue l'une des pièces essentielles du PLU : il présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour conduire l'évolution du territoire communal de Courgent sur les dix à quinze prochaines années. Il fait l'articulation entre, d'une part, le diagnostic à partir duquel un certain nombre d'enseignements ont été identifiés et, d'autre part, le volet réglementaire du PLU. Selon le Code de l'urbanisme, le PADD :

- définit les orientations générales des politiques
  - d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme
  - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
  - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- arrête les orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune concernant l'habitat, les transports, les déplacements, le développement des communications numériques, les réseaux d'énergie, l'équipement commercial, le développement économique, les loisirs
- fixe des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le contenu du PADD est établi sur les bases suivantes :

- Les objectifs de la municipalité et sa vision pour l'avenir du territoire ;
- La prise en compte du diagnostic, des enseignements et des grandes problématiques auxquels le PLU s'efforce d'apporter des réponses ;
- L'intégration de l'avenir du territoire du village de Courgent dans une perspective plus large, en s'inscrivant dans les orientations du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France) : une évolution du territoire très encadrée par ce document intercommunal qui assure une forte protection des zones naturelles et agricoles ;
- Le porter à connaissance et les préconisations des services de l'Etat. La prise en compte des principes définis aux articles L 110 et L 151-5 du Code de l'urbanisme (en annexes) qui précisent les objectifs de développement durable auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse.

# 1/ Organisation spatiale

## Orientations

Conserver l'enveloppe urbaine en n'autorisant qu'une extension très modérée, en continuité des espaces urbains existants :

- Un repérage très fin des potentiels a été effectué. Parmi les sites identifiés, on distingue :
  - o Les potentialités en secteur diffus dont la mise en œuvre sera d'initiative privée. Leur taille et leur localisation dans le cœur du village et sur les coteaux de la vallée de la Vaucouleurs ne justifie pas la mise en place d'outils d'encadrement spécifiques tels que les orientations d'aménagement et de programmation : permettre une urbanisation des terrains libres au sein des limites de la zone agglomérée. Ce potentiel en diffus est très faible étant donné les formes urbaines existantes et l'attachement des propriétaires à leur jardin dans ce village rural (rétention foncière).
  - o Les sites plus importants qui pourraient contribuer à la diversification de l'offre en logements. Ils sont identifiés sur la cartographie du PADD et feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin d'encadrer la typologie des logements qui seront créés en visant notamment les logements destinés aux jeunes ménages.
- Conforter les secteurs résidentiels en maîtrisant leur évolution douce et en garantissant la présence de jardins
- Assurer une protection paysagère affirmée des secteurs résidentiels situés sur les coteaux de la Vaucouleurs
- Conforter le site autour de l'école et la salle polyvalente dans sa fonction d'équipements publics et de loisirs
- Les grandes propriétés, à l'image du château sont protégées dans leur intégralité



Assurer une évolution douce des quartiers d'habitat constitués

### **Objectif chiffré en matière de modération de la consommation d'espace :**

Le PLU fixe une emprise des zones d'extension urbaine limitée à 2,5 ha comprenant le site des Carrières (2,3 ha) et le site de la rue du Bois l'Ainé sur une superficie de 0,2 ha.

## 2/Paysage et environnement

### **Orientations**

- Protéger la faune, la flore et les milieux sensibles
- Protéger les zones naturelles, agricoles, boisées
- Protéger les zones humides : vallées de la Vaucouleurs
- Préserver et restaurer les corridors écologiques de la trame calcaire et alluviale
- Réduire l'impact environnemental des secteurs urbains existants : gestion de l'eau, qualité de l'eau de la Vaucouleurs, recours aux énergies renouvelables, constructions bioclimatiques
- Soigner l'aspect esthétique des constructions nouvelles : matériaux locaux
- Assurer des transitions agricoles avec les franges urbaines
- Préserver les points de vue remarquables sur le paysage
- Valoriser les entrées de village dans leur composante paysagère et urbaine



Protection de la zone humide du fond de vallée et des coteaux calcicoles

### 3/ La perspective d'évolution démographique et les logements –

Un projet de développement démographique dans la continuité des évolutions passées : aujourd'hui environ 400 habitants,

Le PADD prévoit la création d'environ 25 nouveaux logements organisés :

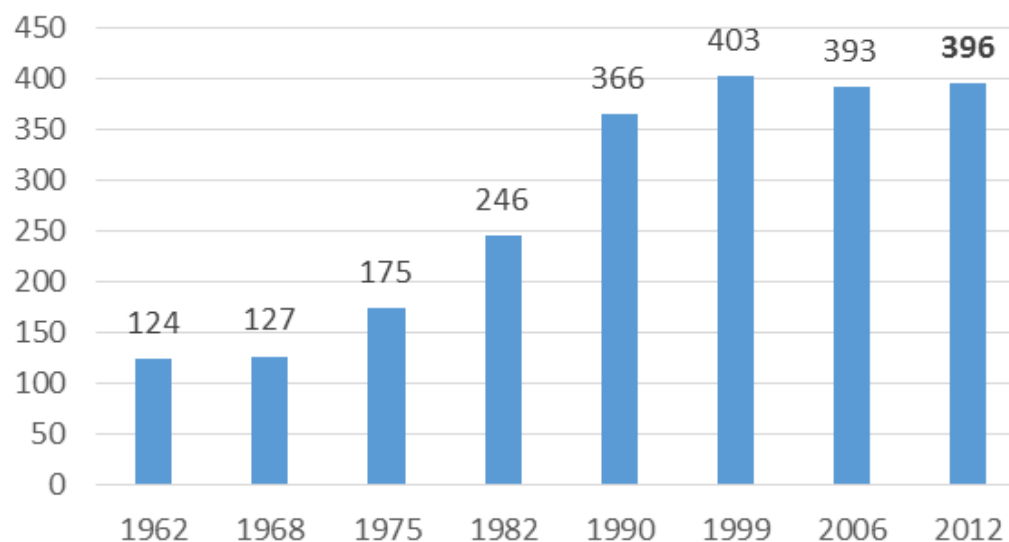
- Un site principal en extension : lotissement route de Mulcent – « Les Carrières », il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation permettant la création de 16 logements
- Un site d'entrée de village : rue du Bois l'Ainé / rue du Château d'eau présentant des potentiels en extension de l'urbanisation et en optimisation devant l'école. Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation permettant la création de 12 à 14 logements environ

D'autres sites potentiels sont envisagés pour accueillir des logements dans le cadre du droit commun de la zone résidentielle en tenant compte des aspects paysagers. Environ 10 logements sont estimés en diffus.

Au total, les logements programmés sur les sites de projet (environ 30) + les logements en diffus (environ 10) permettront la création d'environ 40 logements nouveaux ces 10 à 15 prochaines années.

Avec la réalisation de ces nouveaux logements et une hypothèse de stabilisation de la population dans le parc de logements existants, la population municipale est estimée à légèrement plus de 500 habitants à l'horizon 2030.

Évolution de la population entre 1962 et 2012



*Extrait du rapport de présentation*

## 4/ Patrimoine bâti et paysager

### **Orientations :**

- Protéger les constructions remarquables, arbres et jardins en permettant une évolution douce du bâti, les grandes propriétés
- Fixer des prescriptions pour la mise en valeur du patrimoine bâti (toiture, couleur, enduits, ouvertures) et pour la réhabilitation du bâti ancien
- Protéger l'église et ses abords, les moulins, le prieuré



Protection de l'église Sainte-Clotilde (XIIIe siècle) et ses abords paysagers



*Lavoir*



*Maison de village*



*Mairie*



*Moulin*



*Château de la Tournelle (XIXe)*



*Parc du château*



*Ancien prieuré*



## 5/ Activités économiques et agricoles

### Orientations

- Agriculture : protection des terres agricoles et des activités liées à l'agriculture,
- Rendre possible une diversification en fonction des besoins des agriculteurs (nouveaux bâtis agricoles, accès et desserte...)
- Maintenir les activités liées à l'artisanat, services, tertiaires.
- Au vu des atouts du territoire, envisager un développement touristique : chambre d'hôtes, gîtes à la ferme...)



Préservation des plateaux agricoles

## 6/ Les équipements

### **Orientations**

- Pérenniser les équipements actuels
- Anticiper les besoins d'extension du cimetière
- Envisager la création d'équipements (petite enfance...)
- Créer un jardin public à vocation pédagogique destiné en priorité aux élèves de l'école de Courgent



Préserver les équipements actuels et anticiper les besoins futurs

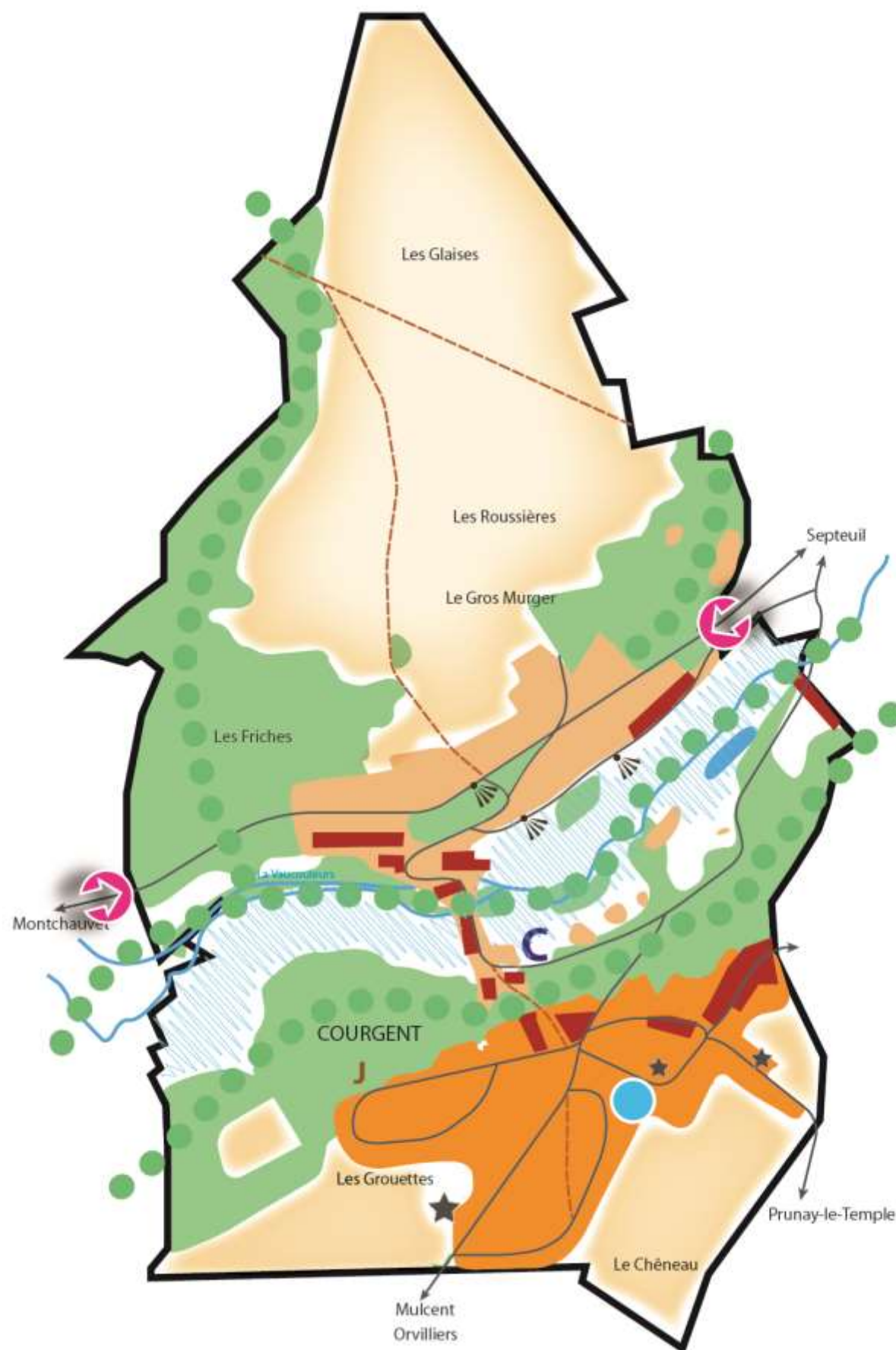
## 7/ Les déplacements et circulations

### **Orientations**

- Maintenir et entretenir les liaisons douces existantes
- Améliorer les dessertes entre la commune et les gares périphériques (covoiturage, parking relais...) en lien avec le STIF
- Assurer le stationnement « à la parcelle » pour les futures constructions



Valoriser les cheminements piétons



## 1 Sauvegarde du patrimoine bâti et maîtrise des évolutions urbaines

- Conserver l'intérêt patrimonial et valoriser l'unité architecturale du village historique, moulin, prieuré...
- Conforter les secteurs résidentiels en maîtrisant leur évolution douce et en garantissant la présence de jardins
- Assurer une protection paysagère affirmée des secteurs résidentiels situés sur les coteaux
- ★ Encadrer l'urbanisation future sur les principaux sites de projet

## 2 Le paysage et les espaces naturels

- Valoriser la trame bleue (vallées de La Vaucouleurs)
- Protéger les zones potentiellement humides
- Protéger les espaces naturels, les boisements et les espaces forestiers
- Préserver et restaurer les corridors écologiques de la trame calcaire, et alluviale
- Préserver les points de vue sur le paysage
- Mettre en valeur les entrées de village dans leur composante paysagère et urbaine

## 3 Les espaces agricoles

- Préserver les espaces agricoles

## 4 Les circulations douces et les équipements

- Maintenir les sentiers, chemins ruraux et liaisons douces
- Anticiper la nécessité d'agrandissement du cimetière
- Maintenir les équipements actuels et envisager la création d'équipements (petite enfance...)
- Créer un jardin public éducatif (destiné en priorité à l'école)

# Carte des orientations générales du PADD

## Zoom sur la zone urbaine

