SOMMAIRE

AVANT-PROPOS....2

Orientation n°1 : Etablir un projet d'urbanisme cohérent....3

1. Fixer un scénario de développement réaliste.... ***4***
2. Maitriser les besoins en surface constructible.... ***4***
3. Favoriser la cohésion sociale et la mixité.... ***4***
4. Tendre vers une plus forte densité ***5***
5. Protéger les biens et les personnes contre les risques.... ***5***

Orientation n°2 : Préserver et valoriser les patrimoines de Courtomer 6

1. Protéger le patrimoine naturel ***7***
2. Préserver et mettre en valeur les paysages remarquables, le patrimoine historique et culturel ***8***

Orientation n°3 : Maintenir et développer les activités économiques locales 9

1. Préserver l'activité agricole ***10***
2. Maintenir et permettre l'implantation de nouvelles activités.... ***10***

Orientation n°4 : Préserver le cadre de vie....11

1. Prévoir le développement des équipements publics ***12***
2. Améliorer le fonctionnement urbain.... ***12***

AVANT-PROPOS

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;
- la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;
- la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- la loi n°2015-992 du 17 aout 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Instauré par la loi SRU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est avant tout un document politique exprimant les objectifs et projets de la municipalité. C'est un document qui doit rendre lisibles les intentions de la collectivité, donc volontiers court et exprimé avec des mots intelligibles par tous.

Il a cependant été élaboré en étroite concertation avec les différentes personnes publiques associées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

C'est à partir des objectifs et projets fixés dans le cadre de ce document qu'ont été établis le plan de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU.

Il s'appuie sur quatre orientations générales, elles-mêmes décomposées en objectifs.

Cadre réglementaires

Article L151-5 du Code de l'urbanisme :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet d'aménagement et de développement durables 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.

Orientation n°1 : Etablir un projet d'urbanisme cohérent

La commune de Courtomer connait une baisse démographique depuis le recensement de 1999, en lien notamment avec un bilan négatif entre l'arrivée de nouveaux habitants et le départ d'une partie de la population vers d'autres communes.

L'objectif de la municipalité est donc d'enrayer ce phénomène et d'amorcer une revitalisation de la commune tout en prenant en compte les spécificités du territoire. Pour ce faire, ***cinq objectifs ont été retenus*** *:*

- *Fixer un scénario de développement réaliste ;*
- *Maitriser les besoins en surface constructible ;*
- *Favoriser la cohésion sociale et la mixité ;*
- *Tendre vers une plus forte densité ;*
- *Protéger la population contre les risques.*

1. Fixer un scénario de développement réaliste

Les derniers recensements de population montrent une baisse de population entre 1999 et 2011, respectivement 554 et 535 habitants soit une perte de 19 habitants. Cette perte de population correspond à un rythme démographique de – 0,28 % par an.

Sur cette même période, le desserrement des ménages apparait élevé, de l'ordre de - 1,25 % par an.

Pour établir son besoin en logements, la municipalité a donc retenu les hypothèses suivantes :

- **Fixer l'évolution de population à environ 0,5 % par an**, soit 53 habitants supplémentaires en 2030 (588 habitants), (conformément aux prescriptions du SDRIF) ;
- **Réduire le desserrement des ménages à – 0,9 % an,** soit une taille des ménages estimée à 2,17 à l'horizon 2030, en estimant que la diminution de la taille des ménages ralentisse dans les années à venir.

Le besoin en logement ressort ainsi à environ 64 unités sur la période 2011-2030.

2. Maitriser les besoins en surface constructible

Le développement des secteurs urbanisés de la commune s'est essentiellement réalisé le long des principaux axes routiers. Ainsi de nombreuses extensions linéaires sont à signaler.
Le développement de l'urbanisation s'est ainsi effectué par le biais d'opération au coup par coup au gré des opportunités foncières. Ainsi, des dents creuses restent encore inoccupées**.**

Afin de maitriser les besoins en surface constructible, la municipalité a retenu les solutions suivantes **:**

- **Reconquérir une partie des logements vacants** ;
- **Prendre en compte la transformation de certaines résidences secondaires en résidences principales** ;
- **Favoriser la réhabilitation et le changement de destination de certains bâtiments (les fermes) ;**
- **Donner la priorité et faciliter le comblement des espaces libres de la tache urbaine.**

3. Favoriser la cohésion sociale et la mixité

Actuellement la commune possède un parc de logements locatifs de 12 unités et ne possède aucun logement social sur son territoire. De plus, son parc de logements est occupé en grande partie par des logements de grande taille.

Afin de maintenir la population en place et faciliter le parcours de résidentialisation, les élus veulent diversifier l'offre de logements. Une partie de la production neuve sera donc allouée :

- **à des logements locatifs** ;
- **à des logements aidés ;**
- **à des logements de taille plus réduite.**

4. Tendre vers une plus forte densité

La tâche urbanisée de la commune occupe une superficie d'environ 26,88 hectares pour 245 logements, soit une densité moyenne de la tache urbaine d'environ 9,1 logs/ha. Conformément à une volonté d'optimisation du tissu bâti existant, l'urbanisation de la commune doit s'effectuer en priorité au sein des « dents-creuses » et suivant une logique de densification. A l'horizon 2030, la densité de la commune est attendue à 10,48 logs/ha, ce qui correspond à une construction minimum de 36 logements.

De plus, l'extension maximale des nouveaux espaces d'urbanisation peut atteindre 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal, soit 1,41 hectare. A l'horizon 2030 la superficie attendue doit être au maximum de 28,21 hectares.

Deux objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ont été retenus :

- **Augmenter la densité de la tâche urbaine de + 15 % ;**
- **Fixer une densité minimale de 15 logs/ha pour les opérations de plus de 1500 m²**.

5. Protéger les biens et les personnes contre les risques

Certains secteurs connaissent un risque d'inondation par les crues de l'Yerres, un secteur urbanisé est concerné.

Il existe également des risques de remontées de nappes ainsi qu'un risque de retraits-gonflements des argiles. Afin de protéger les populations, les élus veulent :

- **Interdire l'urbanisation dans les zones inondables définies par le PPRI de la vallée de l'Yerres** ;
- **Prendre en compte le risque de mouvement de terrain** ;
- **Prendre en compte le risque de remontée de nappes.**

Orientation n°2 : Préserver et valoriser les patrimoines de Courtomer

La commune de Courtomer possède des espaces et éléments remarquables de nature diversifiée liés non seulement au substrat naturel qu'elle occupe (topographie, hydrologie…) et aux milieux naturels qui s'y sont développés, mais aussi à son passé villageois et agricole.

Cette orientation ambitionne ainsi de préserver les caractéristiques environnementales et les entités paysagères façonnant le territoire de la commune tout en veillant à assurer la compatibilité entre les différents usages du sol. Pour ce faire, ***deux objectifs ont été retenus*** *:*

- *Protéger le patrimoine naturel ;*
- *Préserver et mettre en valeur les paysages remarquables, le patrimoine historique et culturel.*

1. Protéger le patrimoine naturel

1.1. Protéger et mettre en valeur les espaces et milieux remarquables

Afin de protéger les espaces naturels, forestiers et agricoles, les élus veulent c**ontenir les extensions urbaines et stopper l'étalement urbain**. Il s'agit d'enrayer l'extension urbaine le long de la rue du Cordeau et de la rue de Vilbert et de contrer ainsi tout mitage des espaces naturels, forestiers et agricoles :

Tenir compte de l'intérêt écologique des milieux-reconnus au niveau local et national dans les projets futurs :

Il s'agit de :

- Protéger la zone Natura 2000 « L'Yerres de sa source a Chaumes-en-Brie » ;
- Protéger la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) « L'Yerres de sa source a Chaumes-en-Brie ».

1.2. Préserver les continuités écologiques par le maintien de la trame verte et bleue

Pour ce faire, il convient :

- **Maintenir les continuités écologiques identifiées par les documents supra-communaux**, notamment le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- **Préserver les cours d'eau** (Yerres et ru du bouillant) qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Il s'agit d'assurer la bonne circulation des espèces biologiques et leur accessibilité aux zones indispensables à leur reproduction, leur alimentation ou leur abri et les connexions avec les réservoirs biologiques ;
- **Protéger les zones humides** existantes situées principalement dans la vallée de l'Yerres et au Nord de la rue des Cordeau ;
- **Protéger les espaces boisés** des coteaux de la vallée de l'Yerres et également les boisements situés sur le plateau agricole (Nord) et en fond de vallée.

1.3. Préserver les ressources naturelles

Afin de limiter les pollutions des eaux souterraines, il apparait nécessaire :

- De favoriser les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour les constructions ;
- De limiter l'artificialisation des sols en encourageant les aménagements perméables.

2. Préserver et mettre en valeur les paysages remarquables, le patrimoine historique et culturel

2.1. Valoriser les perspectives paysagères sur la vallée

Sur Courtomer, la vallée de l'Yerres façonne l'identité de la commune. Pour valoriser ce paysage, les élus veulent :

- **Préserver les coteaux boisés** qui constituent des fronts visuels majeurs ;
- **Maintenir les structures paysagères autour de l'Yerres** (ripisylves, boisements,…) et les perspectives paysagères sur les espaces agricoles voisins.

2.2. Préserver les structures paysagères des espaces agricoles

L'espace agricole de la commune se compose d'un plateau agricole au Nord et d'une vallée agricole au Sud. Pour préserver ces différentes entités, les élus veulent :

- **Préserver les ouvertures visuelles** sur ces grands paysages en règlementant l'intégration paysagère des nouvelles constructions agricoles, notamment sur le plateau;
- **Préserver les boisements** qui structurent ces paysages ouverts ;
- **Traiter qualitativement les franges entre espaces urbains et agricoles.**

2.3. Préserver le caractère du bourg et les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti

Le tissu bâti ancien est constitué essentiellement par des maisons rurales, maisons de bourg ou corps de ferme réhabilités en habitations qui présentent des implantations diversifiées, implantation à l'alignement, accolée les unes aux autres, d'autres observent une marge de recul tout en préservant une continuité bâtie typique des centres anciens par une clôture minérale. Afin de préserver les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune, le PLU s'appuiera donc :

- **à intégrer dans les pièces réglementaires (écrites et graphiques) des prescriptions** visant à assurer la préservation des caractéristiques les plus remarquables du centre ancien de la commune ;
- **à identifier certains éléments du patrimoine (puits, lavoirs…)** afin de la préserver.

Afin de mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain de la commune, la municipalité prévoit d'enfouir les réseaux aériens.

Orientation n°3 : Maintenir et développer les activités économiques locales

Courtomer est une commune à dominante résidentielle. En effet une grande partie de la population réside sur la commune et travaille sur les pôles économiques alentours. Cependant, quelques activités économiques sont regroupées au sein de la zone artisanale du Cordeau. On recense également un commerce dans le centre bourg.

De plus, l'agriculture fait partie intégrante des activités économiques présentes sur le territoire communal.

Cette orientation ambitionne ainsi de maintenir les activités en place et de faciliter le développement de nouvelles activités économiques sur le territoire communal. Pour ce faire, ***deux objectifs ont été retenus*** *:*

- *Préserver l'activité agricole ;*
- *Maintenir et permettre l'implantation de nouvelles activités économiques.*

1. Préserver l'activité agricole

Compte tenu de l'importance des terres agricoles et la présence de plusieurs exploitations sur le territoire communal, les élus souhaitent maintenir des conditions favorables à l'activité agricole.

- **En limitant les extensions urbaines** au détriment de l'espace agricole, en resserrant l'enveloppe urbaine du bourg au plus près de l'existant ;
- **En préservant l'usage des terres agricoles par un classement adapté.**

2. Maintenir et permettre l'implantation de nouvelles activités

La commune possède un secteur à vocation économique, le long de la rue du Cordeau (ZA du Cordeau) et possède également un commerce dans le bourg.

Les élus souhaitent établir une réglementation favorable à l'implantation de nouvelles activités économiques. Pour ce faire, le règlement :

- **Permettra une occupation et utilisation mixte entre habitats et activités économiques (commerces, artisans…)**, compatibles et complémentaires avec la proximité des habitations de façon à mieux fixer la population en place ;
- **Autoriser le changement de destination des bâtiments,** afin de permettre le développement de nouvelles activités économiques, le cas échéant ;
- **Permettra la densification de la zone économique** du Cordeau par un classement adapté et prévoir la révision du périmètre du menhir (monument historique) afin de faciliter l'aménagement de la zone.

Orientation n°4 : Préserver le cadre de vie

Courtomer doit réussir à concilier la poursuite de son développement avec le maintien et la valorisation de ses atouts, pour un développement équilibré et durable de son territoire.

L'ambition d'accueillir de nouveaux habitants va de pair avec le développement des équipements collectifs. Aussi, la commune se doit de conforter les équipements existants. Il s'agit également de prendre en compte les problèmes de stationnements et de circulation. Pour ce faire, ***2 objectifs ont été retenus****.*

- *Prévoir le développement des équipements publics ;*
- *Améliorer le fonctionnement urbain ;*

1. Prévoir le développement des équipements publics

1.1. Adapter les équipements collectifs à la croissance démographique

Avec l'ambition d'accueillir 53 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, certains équipements risquent de ne plus être en capacité d'assurer un bon fonctionnement.

Plusieurs orientations ont été retenues :

- **Affirmer les zones d'équipements publics par un zonage et un règlement adapté ;**
- **Prévoir des réserves foncières** pour l'agrandissement des équipements existants (emplacements réservés, droit de préemption urbain).

1.2. Anticiper le déploiement de la fibre optique et des réseaux d'énergie

Au travers du règlement, les articles 15 et 16 des différentes zones du règlement intégreront des prescriptions visant à anticiper le déploiement de la fibre optique et des réseaux d'énergie.

1.3. Aménager un espace loisirs / de détente

Afin de développer l'offre d'équipements sur la commune, les élus veulent permettre la réalisation d'un espace de jeux/loisirs (citystade).

2. Améliorer le fonctionnement urbain

2.1. Gérer les problèmes de stationnement

Le bourg de Courtomer connaît des problèmes de stationnement et de circulation. En effet, la configuration urbaine avec des rues étroites et de nombreuses voitures stationnées sur le domaine public engendre des problèmes de partage de l'espace entre piétons et véhicules. Pour pallier à ce problème, les élus veulent :

- **Imposer un minimum de places de stationnement par logement**.

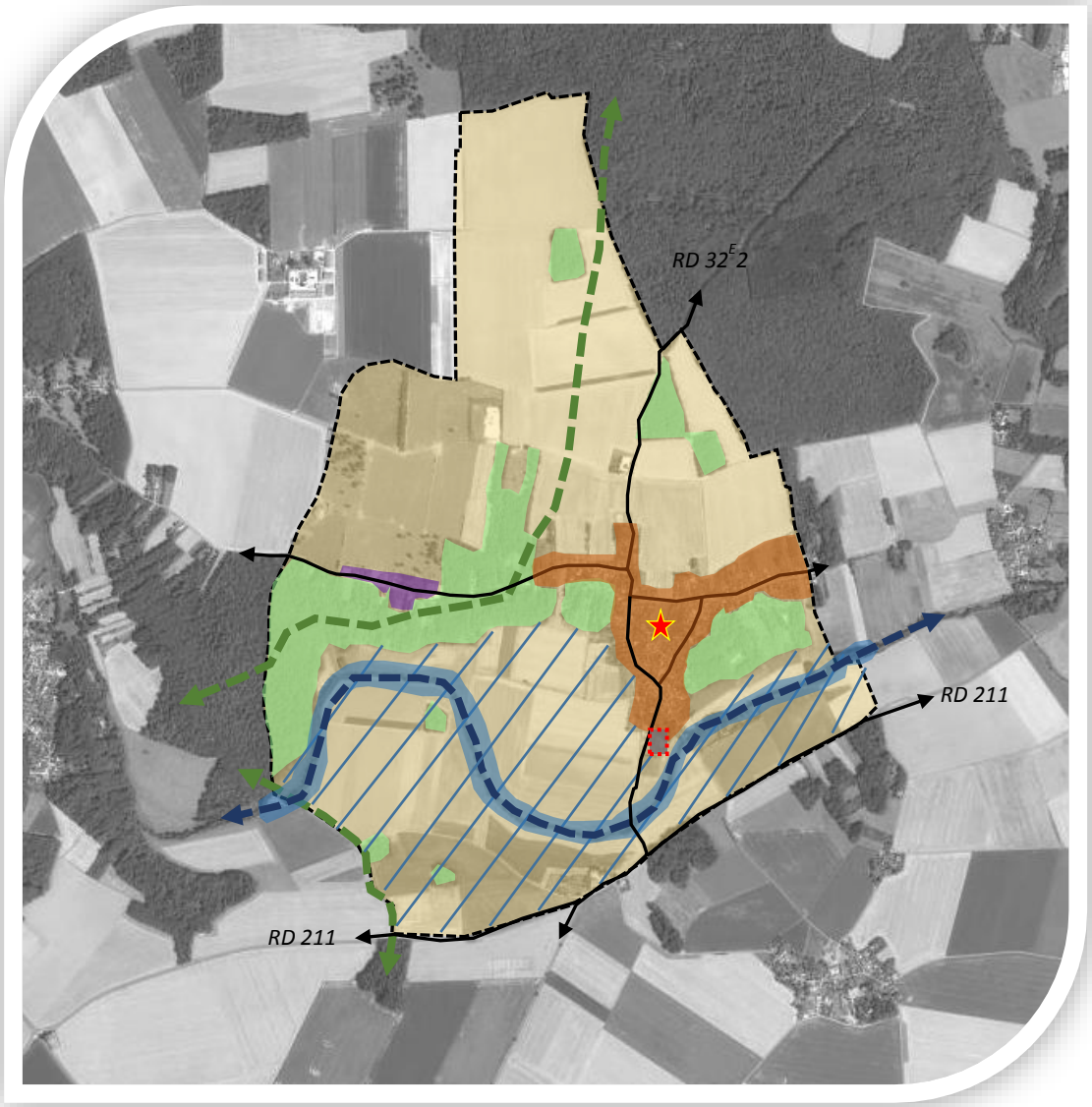
La municipalité cherche également des solutions pour améliorer les conditions de stationnement et de circulation sur la commune.

2.2. Faciliter les déplacements doux

L'étroitesse des rues pose des problèmes de partage de l'espace entre piétons et automobiliste. Les enfants souhaitant se rendre à pied à l'école se retrouvent souvent à marcher sur les voies de circulation. La municipalité veut :

- **Développer son réseau de cheminement doux sur certains secteurs afin de permettre à la population et notamment aux enfants de se déplacer en toute sécurité**.

Carte de synthèse des objectifs du PADD



Orientation n°1 : Etablir un projet d'urbanisme cohérent

Densifier le tissu urbain existant, favoriser la mixité et affirmer les limites du bourg.

Protéger les biens et les personnes contre le risque d'inondation.

Orientation n°3 : Maintenir et développer les activités économiques locales

Préserver l'outil agricole.

Affirmer et permettre le développement de la zone du Cordeau

Orientation n°2 : Préserver et valoriser les patrimoines de Courtomer

Boisements à protéger (raison environnementale et paysagère).

Protéger l'Yerres et ses ripisylves (raison environnementale et paysagère).

Préserver les espaces

Maintenir les continuités écologiques

Corridor écologique à préserver (trame bleue).

Valoriser le patrimoine urbanistique et architectural.

Orientation n°4 : Préserver le cadre de vie

Affirmer les zones d'équipements publics