

Ville de Courtry

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Document approuvé le 28 SEPTEMBRE 2020

Modification simplifiée n°1 approuvée le 3 octobre 2022



PREAMBULE 4

LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 5

LES CONSTATS A L'ISSUE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC 5

A - LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Orientation n°1 relative à la politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques 7

Orientation n°2 relative à la politique du paysage et du patrimoine 9

Orientation n°3 relative à la politique d'urbanisme, d'habitat et d'équipement 11

Orientation n°4 relative à la politique de développement économique, de l'équipement commercial et du tourisme 13

Orientation n°5 relative à la politique des transports, des déplacements et du stationnement 16

Orientation n°6 relative aux risques et aux nuisances 18

B - LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 19



PREAMBULE

Le présent document a pour vocation de présenter le projet communal pour les années à venir dans le cadre des principes d'aménagement et de développement durable (1).

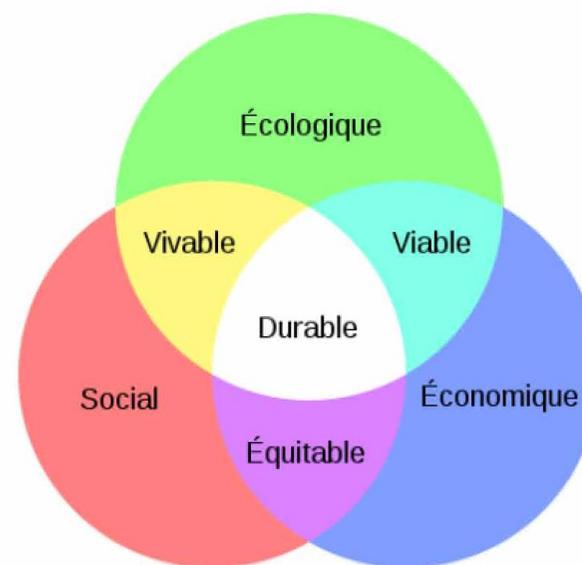
Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Le contenu en est défini par l'article L 151-5 du code de l'urbanisme.

C'est un document qui doit être simple et concis, accessible à tous les citoyens.

Le PADD n'est pas opposable au tiers, toutefois, il est la « clef de voûte » du dossier du PLU.

Les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage) doivent être cohérentes avec lui.

Il constitue la synthèse du processus de réflexion mis en œuvre dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), à partir du diagnostic et de la concertation avec la population et les acteurs économiques et sociaux.



(1) "Le développement durable est le développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins". Commission Mondiale sur l'environnement et le développement 1987.



LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La mise en révision générale du P.L.U. a été prescrite le 29 juin 2015 par délibération du conseil municipal. Les objectifs de la commune, exposés dans la délibération, se déclinent ainsi :

Intégrer au document d'urbanisme les secteurs devant permettre de satisfaire aux exigences de la loi et aux demandes de l'Etat en matière de construction de logements. Dans ce cadre, la recherche de potentialités foncières et de secteurs d'urbanisation future s'effectuera selon les premiers axes de réflexions suivants :

- Hormis d'éventuelles interventions sur quelques secteurs ponctuels, le tissu pavillonnaire devra être globalement préservé,
- La recherche d'une mixité des fonctions sur l'opération dite de la Régale pourrait conduire à envisager la construction de logements sur le secteur Sud de la ZAC, en lien avec les quartiers voisins d'habitation,
- En compatibilité avec le Schéma Directeur d'Ile de France, sera étudiée et évaluée la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation future divers secteurs en frange des tissus constitués du Centre Bourg et de la rue Van Wyngène tels que le linéaire foncier bordant la ruelle Poltron, les abords de la rue du Général Leclerc et du lotissement du Verger, ainsi que le secteur situé entre le Parc de la Mairie et l'espace d'activités économiques de la Régale,
- Les secteurs d'urbanisation futures inscrits actuellement au Plan Local d'Urbanisme, tel que le secteur du Petit Etang seront intégrés à la réflexion en vue de préciser et fixer des caractéristiques de constructibilité.

De plus, les dossiers et projets, d'une part de la voie de contournement Nord de Courtry, d'autre part du sujet de la réaffectation et réhabilitation du site du Fort de Vaujours, devront être intégrés à la révision générale.

Le document d'urbanisme devra être actualisé au regard des différentes évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis son approbation. Il conviendra notamment d'intégrer les dispositions issues de la Loi Grenelle II et de prendre en compte diverses mises à jour d'annexes et autres servitudes.



A L'ISSUE DE L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC ONT ÉTÉ DEFINIS LES PRINCIPAUX ENJEUX RELATIFS :

- A la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

- . Pérenniser la protection de la continuité paysagère et environnementale des espaces naturels et agricoles au Nord et au Sud de la commune en complémentarité avec ceux des communes riveraines et qui constituent un ensemble paysager et environnemental conséquent et pérenne intégré à la ceinture verte régionale.
- . Protéger, valoriser le ru de Chantereine.
- . Pérenniser voire renforcer la protection de la mosaïque d'éléments paysagers du tissu urbain en favorisant la biodiversité.

- A la protection du paysage et du patrimoine

Renforcer la protection du cadre de vie et en particulier les franges et les entrées de ville, le patrimoine et les formes urbaines qui façonnent l'image de la ville.

- A l'urbanisme, l'habitat et l'équipement

Maîtriser le développement en renouvellement urbain en permettant une production de logements suffisante, notamment de logements aidés, pour un parcours résidentiel complet. Répondre aux besoins en matière d'équipements.
Inscrire cette politique de l'habitat dans la poursuite de la consolidation de la structure de la ville et notamment des polarités.

- Au développement économique, à l'équipement commercial et au tourisme

- . Redynamiser le tissu industriel, artisanal, de service et de commerce, notamment en poursuivant la requalification et l'extension de la ZAE de la Régale et dans la reconversion du site de Vaujourns en zone d'activités.
- . Pérenniser l'activité agricole.

- Aux transports, aux déplacements et au stationnement

Poursuivre la mise en place des moyens pour structurer une mobilité durable et l'amélioration des capacités du réseau viaire et de l'offre en matière de stationnement.

- Aux risques et aux nuisances à prendre en compte dans la politique d'aménagement du territoire



A – LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Orientation n°1

Relative à la politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques



1.1

Préserver les boisements et les espaces ouverts sur les coteaux, supports de corridors écologiques d'intérêt supracommunal qui s'inscrivent dans la continuité du massif forestier de l'Aulnay et contribuent à la constitution de la ceinture verte régionale, et de la liaison agricole et forestière inscrite au Schéma Directeur de la Région Ile de France.

Préserver l'espace agricole, les boisements, les prairies dans la plaine qui assurent des fonctions de continuité écologique vers les espaces de la couronne rurale.

Préserver, valoriser le ru de Chantereine, continuité écologique et paysagère entre le Bois de Raffeteau et le Bois de Brou.

1.2

Préserver voire renforcer la biodiversité dans le tissu urbain en s'appuyant sur les espaces de nature dans la ville :

- Les terrains de sports,
- Les alignements d'arbres,
- Les parcs et jardins publics,
- Les jardins privés d'envergure, les cœurs d'îlots,
- Les jardins partagés.

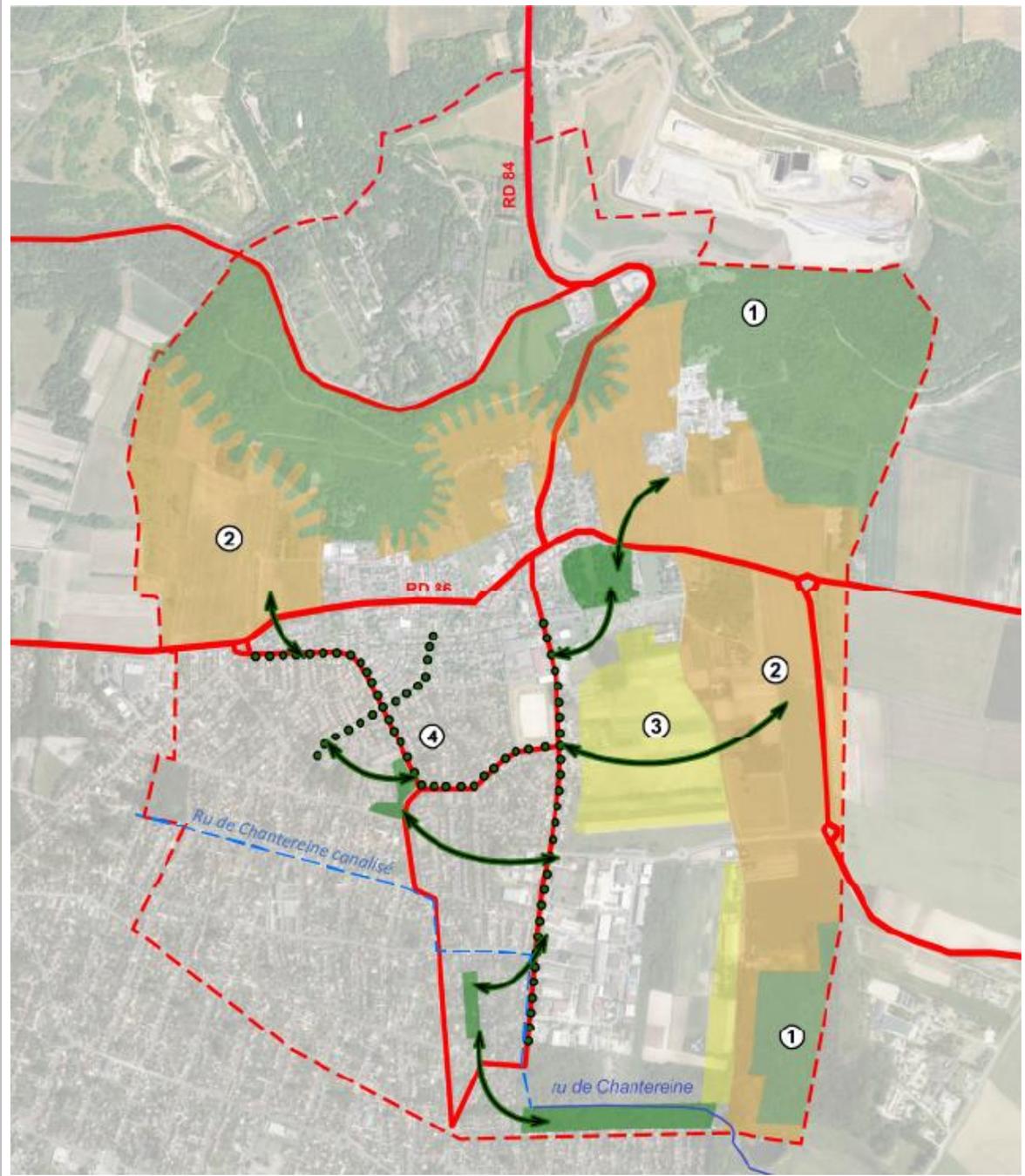
La limitation de l'imperméabilisation des sols, la promotion de nouvelles surfaces végétales (toitures et façades végétalisées, jardins partagés....) seront encouragées.





Orientation n°1

Relative à la politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques



-  ① Espaces boisés du coteau et de la plaine
-  ② Espaces agricoles de grandes cultures
-  ③ Espaces agricoles de proximité à vocation maraîchère
-  ④ Trame verte urbaine (continuité entre les parcs, les jardins publics, les coeurs d'îlots et les alignements)
-  Limite communale
-  RD 84 et RD 86
-  Rue de Chantereine à ciel ouvert
-  Rue de Chantereine canalisé



Orientation n°2



Relative à la politique du paysage et du patrimoine

2.1

Préserver, valoriser les grandes formes paysagères bâties ou naturelles qui qualifient l'interface urbain-rural, notamment les franges en pied de coteau et celles qui se développent à l'Ouest sur la plaine, constitutives du « front urbain » marquant la transition entre l'agglomération et l'espace ouvert agricole.

2.2

Valoriser les parcours d'entrée de ville et d'entrée dans le centre, dont les caractères ruraux ou urbains reflètent la diversité du territoire. Les entrées par :

- . la RD 84 (le coteau puis l'entrée dans le centre),
- . la RD 136 à l'Ouest et la RD 86 à l'Est (l'espace agricole ouvert puis l'entrée dans le centre),
- . la RD 86 au Sud-Est (la ZAE puis les quartiers des Coudreaux),

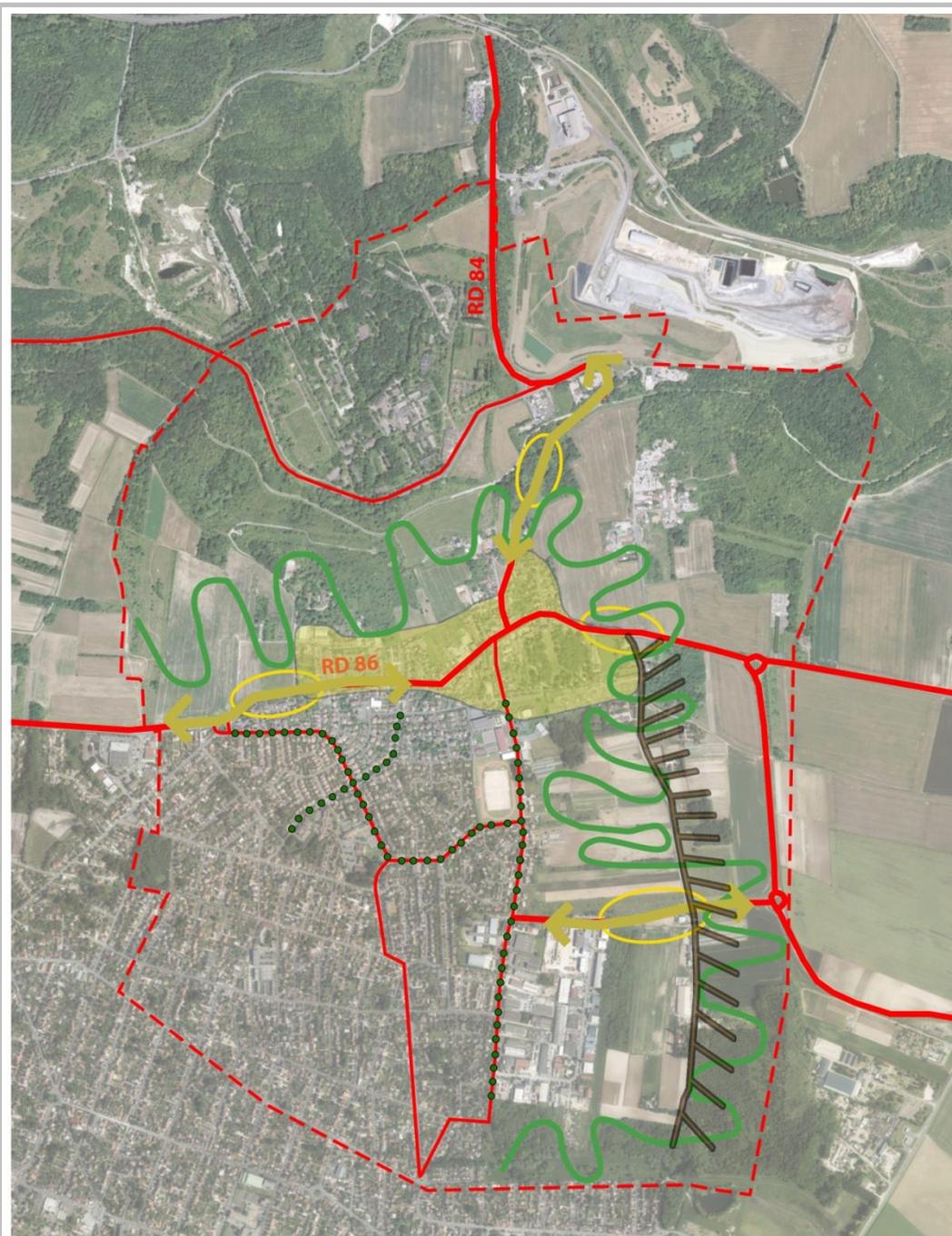
concentrent les enjeux majeurs.

L'interface entre l'extension de la ZAE de la Régale et la trame écologique du ru de Chantereine constitue également un enjeu particulier.

2.3

Poursuivre les actions en faveur de la protection et de la valorisation du patrimoine bâti public et privé pour maintenir l'attractivité du bourg et des Coudreaux et plus particulièrement :

- . Le centre ancien notamment sur l'axe historique de la rue du Général de Gaulle, parcours d'intérêt majeur,
- . Les ensembles ou éléments architecturaux et urbains de caractère.



Orientation n°2

Relative à la politique du paysage et du patrimoine



Entrées de ville



valoriser les parcours d'entrées de ville



Centre ville



interface urbain-rural



« Front urbain »



Limite communale



RD 84 et RD 86



Orientation n°3

Relative à la politique d'urbanisme, d'habitat et d'équipement

3.1

La politique de développement de l'habitat et des services à la population continuera de consolider la structure de la ville en confortant les polarités (centre bourg, Ormeaux, pôles d'équipements) et en préservant le tissu urbain des quartiers. Cette politique visera à l'intégration écologique et paysagère des opérations d'urbanisme notamment dans les « zones à renouveler ».

3.2

Ainsi, pour permettre une production de logements qui suffise à la diversification de l'offre, avec un effort particulier porté en direction du logement aidé et des logements pour les familles mais aussi pour les petits ménages, la poursuite de l'aménagement durable de la ville, engagé dans les opérations d'ensemble dans le centre ancien (ex : rue des Bonnes Vignes) et aux abords (ex : rue du Général Leclerc), continuera de s'appuyer sur le potentiel dans le tissu existant.

Les perspectives d'évolution démographique (8500 Courtrysiens environ à l'horizon 2025) découlent de cette politique maîtrisée de l'habitat.

Il s'agit également de poursuivre la politique d'intégration des gens du voyage déjà sédentarisés à Courtry portée par la MOUS (Maîtrise d'Ouvre Urbaine et Sociale) et d'accompagner les actions de résorption de l'habitat dégradé, concentré dans le centre ancien.

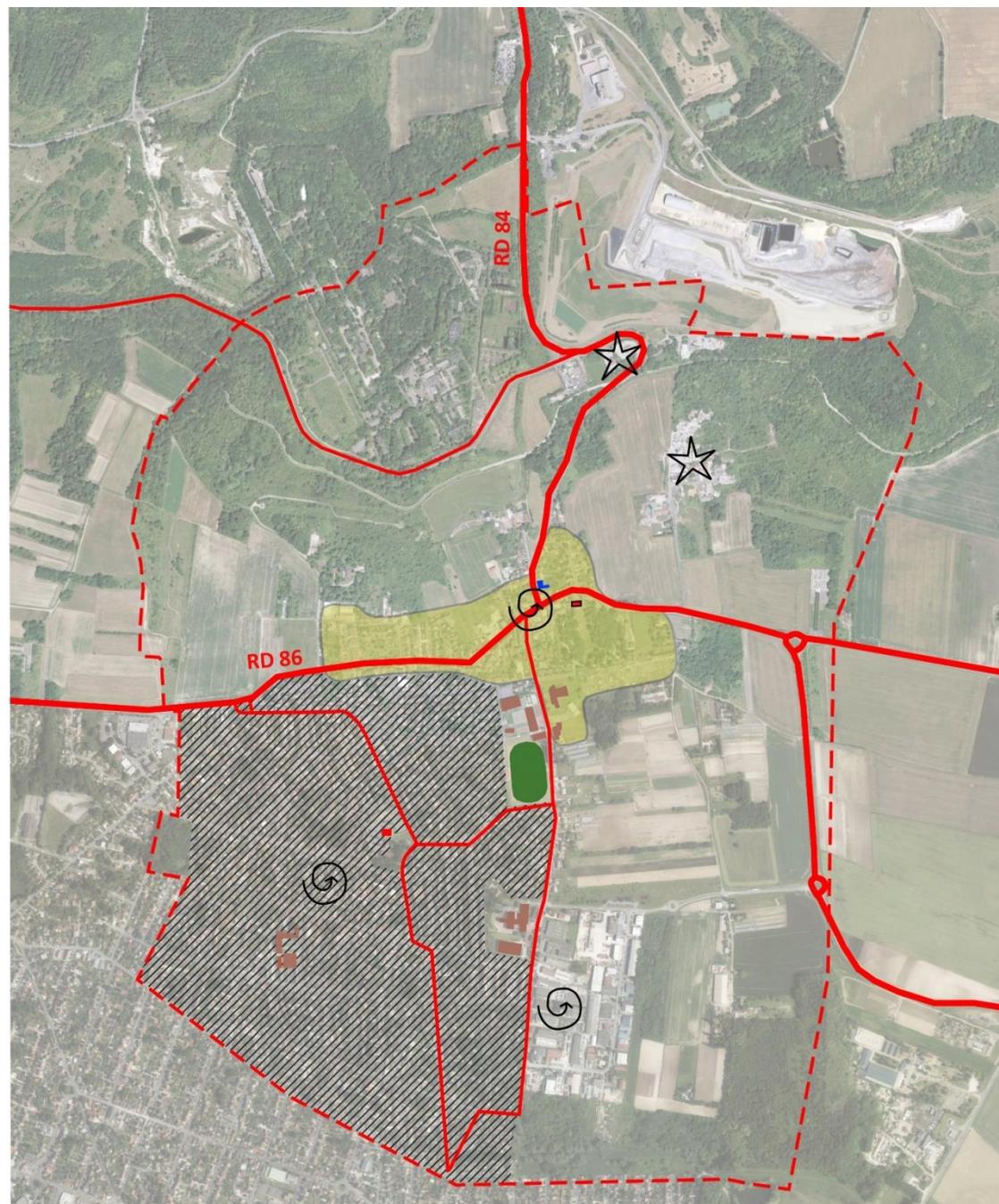
3.3

La politique d'équipement visera à poursuivre l'adaptation de l'offre à l'évolution démographique et à l'émergence de nouvelles pratiques.

3.4

Dans les nouvelles opérations de construction ou d'aménagement, il sera prévu de mettre en place les réseaux permettant un accès efficace à l'ensemble des usagers aux communications numériques. La qualité des communications numériques doit permettre notamment le développement d'activités et le développement du télétravail.





Orientation n°3

Relative à la politique d'urbanisme, d'habitat et d'équipement

-  Centre ville
-  zone homogène pavillonnaire
-  secteur de la MOUS (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale)
-  zone à renouveler
-  équipements
-  mairie
-  poste
-  paroisse
-  Limite communale
-  RD 84 et RD 86



Orientation n°4

Relative à la politique de développement économique, de l'équipement commercial et du tourisme

4.1



Poursuivre le soutien au développement des activités économiques et de l'emploi en cohérence avec les orientations de la politique d'aménagement portée par la CAPVM (Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne). Il s'agit d'accompagner la CAPVM dans les processus :

. de requalification et d'extension de la ZAE de la Régale, site stratégique de développement économique à l'échelle communautaire, dans une démarche de haute qualité environnementale (notamment en matière de gestion des eaux pluviales à la source : traitement des eaux pluviales à ciel ouvert, - et de végétalisation des espaces : massif ornemental et plantes épuratrices), en y maintenant la mixité et la densité des activités (industrie – PME-PMI – artisanat – services et commerces), et en y permettant le développement de la mixité fonctionnelle avec une possible reconversion vers l'habitat d'un secteur en façade sur la rue Charles Van Wyngene.



Cette zone d'activités peut accueillir certaines entreprises installées dans le tissu urbain Coutrysien voire dans d'autres communes, à la recherche de possibilités d'extension et/ou dont l'exercice de l'activité engendre des nuisances dans un environnement à dominante résidentielle.

. de reconversion du site de l'ancien Fort de Vaujours en tenant compte du Projet d'Intérêt Général relatif à l'exploitation du gisement de gypse sur la butte d'Aulnay.

4.2

Maintenir voire développer les services à la population et contribuer ainsi à renforcer la mixité fonctionnelle :

- En confortant les différentes composantes de l'appareil commercial de la ville tant sur les pôles (centre Bourg et Ormeaux) que les unités isolées.
- En permettant le maintien voire l'insertion d'entreprises artisanales et de services compatibles avec l'environnement naturel et humain dans le tissu urbain.

4.3



Pérenniser l'activité agricole dans ses fonctions de production, d'élément paysager et de continuité biologique. La diversification des pratiques agricoles (céréales, maraîchage, cueillettes, vergers...) pourra être développée : l'agriculture de proximité et l'agriculture bio (AMAP, produits de la ferme...) répondent à de nouvelles habitudes de consommation et doivent trouver les espaces où s'exercer.



Orientation n°4

Relative à la politique de développement économique, de l'équipement commercial et du tourisme

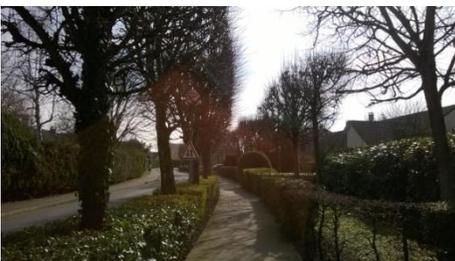
- ① Requalification et extension de la ZAE de la Régale avec la CAPVM
- ▨ secteur à renouveler en rapport avec le tissu urbain proche
- ② Reconversion du site de l'ancien Fort de Vaujours
- ③ Maintenir et développer l'artisanat, les services et les commerces
- ④ Pérenniser l'activité agricole

- Limite communale
- RD 84 et RD 86





Orientation n°5



Relative à la politique des transports, des déplacements et du stationnement

5.1

- . Poursuivre les actions en faveur de l'amélioration des circulations et de l'offre en stationnement :
 - pour contribuer au renforcement de l'attractivité des pôles en optimisant l'accessibilité piétonne et automobile aux équipements et aux services,
 - pour optimiser la gestion du trafic de transit et la sécurité des usagers dans la traversée du Bourg.
- . Prendre en compte le projet de la voie de contournement au Nord du Bourg.

5.2

Afin de réduire les petits déplacements automobiles, de lutter contre les gaz à effet de serre et la pollution de l'air, le maillage du réseau des cheminements piétons/cycles doit être densifié. Ce maillage doit desservir particulièrement les équipements, les arrêts des bus, les activités économiques et s'insérer dans le maillage des chemins ruraux et de randonnées. Le passage de l'aqueduc de la Dhuis et le chemin du Bois Raffeteau jouent à ce titre un rôle structurant dans le maillage des liaisons piétonnières à l'échelle intercommunale. La trame verte et bleue constitue par ailleurs un support pour la réflexion du développement du maillage des circulations douces.

Il s'agit donc de développer les liaisons interquartiers et améliorer la desserte des pôles d'équipements et de services par des modes de déplacements durables, c'est-à-dire les modes actifs de déplacements (marche à pied, vélo), les transports collectifs, le partage de la voiture en s'appuyant sur :

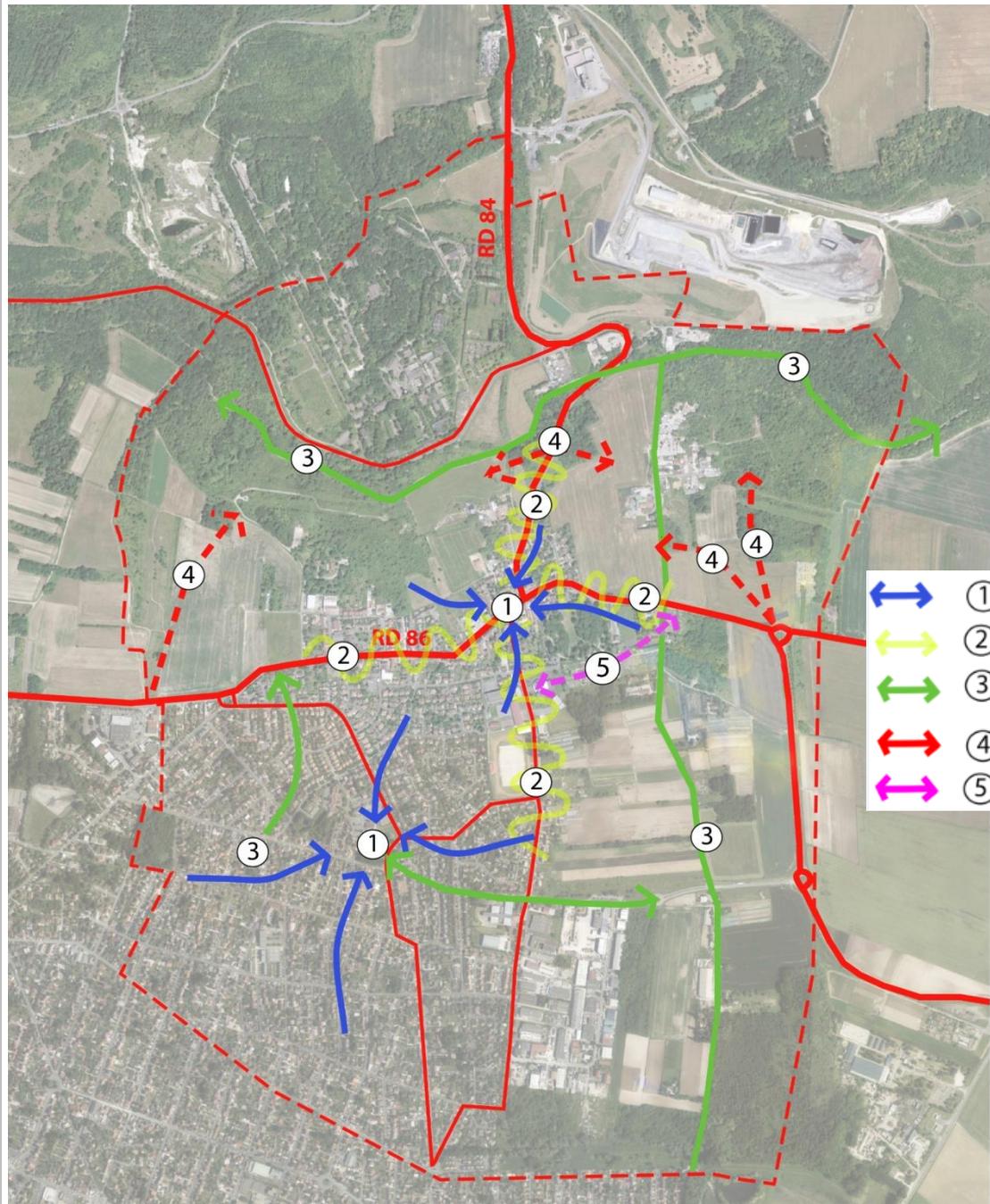
- La poursuite de l'aménagement de l'espace public visant à apaiser les circulations, et d'un réseau des circulations piétons-cycles en connexion avec les parcours intercommunaux, les itinéraires de randonnée,
- Le développement des stations d'écomobilité (autopartage et recharge de véhicules électriques), et l'incitation à l'utilisation de services comme le covoiturage, l'autopartage,
- Le développement des sites d'intermodalité permettant le report modal de la voiture sur le vélo, le bus, la navette... et la livraison de marchandises,
- L'optimisation du cadencement des bus en soirée notamment en rabattement vers la gare de Chelles,
- L'incitation à la mise en place des plans de déplacement d'entreprises.

Cet ensemble de mesures concourt à améliorer l'accessibilité et la sécurité des espaces publics et permet ainsi le développement de l'écomobilité (ex : pédibus).



Orientation n°5

Relative à la politique des transports, des déplacements et du stationnement



-  ① Optimisation de l'accessibilité piétonne et automobile aux équipements et services
-  ② Optimiser la gestion du trafic dans la traversée du bourg
-  ③ Développer les liaisons douces interquartiers et s'insérer dans le maillage des chemins ruraux et de randonnées
-  ④ Permettre la réalisation de la déviation Nord
-  ⑤ Améliorer l'accès au pôle d'équipements

 Limite communale

 RD 84 et RD 86



Orientation n°6

Relative aux risques et aux nuisances

La prise en compte des risques et des nuisances dans les politiques d'aménagement vise à protéger la population des incidences qui résultent en particulier :

- du risque lié au retrait-gonflement des argiles,
- du risque lié à l'inondation par remontées de nappes,
- du risque lié aux anciennes carrières abandonnées,
- du risque lié à la présence de cavités souterraines,
- des risques industriels et technologiques,
- des nuisances liées au bruit routier (RD84 et RD86).



B – LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le projet d'aménagement de la commune vise à répondre aux besoins d'une offre diversifiée en matière de logements en contenant l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante par densification du tissu (« dents creuses ») sous forme d'opérations d'ensemble planifiées et maîtrisées ou à la parcelle. Le site d'intérêt communautaire de la ZAE de la Régale, dont l'extension prévue (zone AUXr) représente une consommation de l'espace de 18,04 ha, concentre les capacités d'accueil d'activités économiques.
