

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE GREZ-SUR-LOING

# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

---



8 rue du Dr Roux 60200 Compiègne

Tel : 03 64 21 63 61

[vineyarchitectes@gmail.com](mailto:vineyarchitectes@gmail.com)

## I. LES ENJEUX/LE CONTEXTE

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** est le document le plus important dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Il permet de présenter l'ensemble des objectifs retenus par la commune pour orienter son évolution dans les 5 à 15 années à venir.

Le **PADD de Grez-sur-Loing** répond aux enjeux suivants :

### UN ENJEU DEMOGRAPHIQUE

- Développement raisonné et maîtrisé de la population communale ;
- Diversification de l'offre de logements.

### UN ENJEU ECONOMIQUE

- Participer à la consolidation et la pérennisation des activités existantes ;
- Continuer l'accueil des activités économiques ;
- Développer l'activité touristique ;
- Préservation de l'activité agricole.

### UN ENJEU PAYSAGER ET URBAIN

- Préserver le cadre de vie des habitants dans **un environnement naturel très fort**, dans **un paysage urbain à forte valeur patrimoniale**, dans **un paysage agricole encore présent** ;
- Conforter la lisibilité du territoire communal, notamment par une amélioration du paysage de la D607, et la préservation de chemins et cheminements structurants.

Le **PADD de Grez-sur-Loing** s'inscrit dans une démarche urbanistique qualitative. Les grandes orientations du PADD s'appuient, en les renforçant, sur les valeurs territoriales, paysagères et urbaines que représentent :

- La bonne situation géographique de la commune au regard de sa connexion sur les réseaux de transport : la D607, l'autoroute A6 depuis sa sortie Fontainebleau, les gares de Bourron Marlotte-Grez et de Nemours Saint-Pierre bien desservies par les lignes de bus ;
- Son inscription paysagère dans un environnement naturel très fort, entre le Massif de Fontainebleau (la forêt domaniale de la Commanderie) et la vallée du Loing (rivière et étangs) ;
- Un patrimoine urbain riche qui convie plusieurs moments de l'Histoire avec le vieux bourg, le pont, la Tour de Ganne, l'Eglise Notre-Dame et Saint-Laurent, mais aussi le Château de Hulay, les moulins, les lavoirs, l'hôtel Chevignon...

Ces « marqueurs » territoriaux, paysagers et urbains correspondent à une qualité du cadre de vie des habitants.

Pour développer la commune, le PADD se place sur ce plan qualitatif.

Du point de vue démographique, il s'agit de diversifier l'offre de logements pour accueillir des populations plus jeunes et faire valoir la mixité générationnelle (jeunes, jeunes ménages et personnes âgées).

Sur le plan économique, il faut développer, consolider et pérenniser le tissu économique, notamment autour du tourisme, pour offrir à la commune et ses habitants des ressources et de l'emploi.

## **II. LES CHOIX**

Il s'agit de développer un programme communal, de répondre à des objectifs en termes fonctionnels, urbains et paysagers.

### **La démographie / le logement**

Le diagnostic fait ressortir un **manque de logements de dimension moyenne et petite** pour accueillir, ou maintenir à Grez-sur-Loing, une population jeune ou plus âgée.

La municipalité a retenu comme scénario de développement de la population communale une augmentation de 1,25% par an.

Pour répondre à cet objectif, une zone à urbaniser (zone AU) est définie en vue d'y construire des habitations :

Il s'agit de l'aménagement des pâtures délimitées à l'Est du chemin des Harengs en continuité avec le lotissement récent de l'Epine.

Cet aménagement se fera dans un souci de continuité et de renforcement urbain par le développement de cheminements cohérents. La zone AU reprend l'une des deux zones IINA prévues au POS.

### **L'économie / les activités / les équipements**

Tendre vers plus de mixité fonctionnelle :

Grez-sur-Loing veut développer une mixité fonctionnelle et urbaine. Dans le fil de son développement récent, Grez doit continuer d'accueillir des habitants, des commerces, des équipements et des activités économiques, et favoriser l'emploi.

Assurer la promotion de l'activité commerciale :

Tout en veillant à l'attractivité des commerces du centre, la commune souhaite accueillir des entreprises à vocation d'activités artisanales et d'activités mixtes, ainsi la zone NAX du POS située en entrée de ville nord est pérennisée en zone 2 AUéco au PLU.

Les surfaces de vente des commerces seront limitées à 1000 m<sup>2</sup>.

Ce développement économique mesuré peut entrer en synergie avec le segment touristique et la prise en compte de l'afflux de population en période estivale.

### La pérennité de l'activité artisanale et industrielle existante :

Sont prévus pour cela :

- Le maintien des zones d'activités économiques existantes (Uéco),
- le classement en zone urbaine à caractère économique (Uéco-s) du terrain d'accueil de l'entreprise de jardinerie,

### Les équipements :

Enfin, une réserve foncière est inscrite au PADD (zone AUe), en continuité de l'école et de la salle polyvalente, pour des possibilités de développement de ce petit noyau d'équipements et préparer ainsi l'avenir.

### Paysage/urbanisme

Ce programme fonctionnel général est assorti de modalités urbanistiques et paysagères.

Chaque projet, chaque action, chaque zone à urbaniser doit être l'occasion d'une amélioration des paysages communaux, qu'ils soient naturels, agricoles ou urbains.

Il existe chez les élus une volonté de protection des éléments patrimoniaux du paysage grézois (vieux bourg, les forêts, la vallée), mais sans sanctuarisation du territoire. Le village doit vivre et promouvoir un fonctionnement urbain « normal », intégrant bien évidemment la dimension touristique.

### Pour une meilleure attractivité,

- ⇒ il s'agit de rendre l'ensemble du territoire communal plus lisible :
  - ✓ en prenant bien en compte le rôle de « publicité » pour la commune et pour le bourg de la D607 et de ses 20 000 véhicules qui l'empruntent quotidiennement ;
  - ✓ En réaffirmant certains chemins et cheminements structurants comme espaces de découverte des lieux et des paysages, mais aussi comme liants entre les quartiers et les hameaux, et les écarts urbains de Grez.
- ⇒ Il s'agit de continuer de protéger les grands secteurs sensibles, à forte valeur patrimoniale et touristique :
  - ✓ Protection de la vallée majeure du Loing (les projets touchant à la vallée doivent avoir une vocation touristique et/ou une vocation d'amélioration du cadre de vie des habitants, ceci dans le respect et la protection des sites) ;
  - ✓ Protection du vieux bourg.

Les élus souhaitent par ailleurs une optimisation de l'intégration urbaine et paysagère des bâtiments et équipements qui seront édifiés sur la future zone 2 AUéco.

### Cohérence du plan/Déplacements

La qualité de l'environnement est aujourd'hui fortement appréciée par la pratique des cheminements. Le PADD avec ses nouveaux secteurs de développement met en avant un plan des cheminements à l'échelle du bourg. Ces cheminements (comprenant circulation motorisée et/ou liaison douce) participent au tissage du réseau général existant.

Afin de rendre cohérent le plan urbain d'ensemble, les cheminements communaux actuels et la physionomie du bourg et de ses hameaux ont été pris en compte pour que les nouveaux secteurs urbains soient bien intégrés à l'urbanité existante et la renforcent :

- ✓ Le nouveau secteur AU est « naturellement » distribué par un réseau de voies et de cheminements existants ou à créer (le prolongement de la voie qui dessert le lotissement récent de l'Épine, le chemin des Harengs, un cheminement cycles/piétons qui part de la rue Pasteur) ;

- ✓ Le nouveau secteur AUe est facilement accessible depuis la rue des Fours ;
- ✓ Le secteur 2 AUéco sera naturellement circonscrit au sud-est par le chemin des Sables qui reliera à la rue du Vieux Pont et, à l'autre bout, à la D104 ; un chemin à travers champs (liaison douce) reliera le chemin des Sables au chemin des Harengs pour un accès direct vers le vieux bourg.

A l'échelle urbaine, le nouveau secteur AU comme le reste du village profitera ainsi des équipements et des commerces (dont 2 AUéco) spatialement bien répartis au sein du bourg.

Parallèlement, un travail est réalisé à l'échelle du territoire et de l'intercommunalité:

- Avec le projet de mise en valeur du chemin dit « de Stevenson », chemin inscrit dans un plan touristique d'échelle intercommunale ;
- Le GR 13B, inscrit au PDIPR ;
- Une liaison douce cyclable raccordant le centre de Grez-sur-Loing à Moncourt-Fromonville.

### **Stationnement VL/cycles**

Comme ailleurs, le développement des déplacements en voiture, et l'accroissement du parc des véhicules ont engendré des problèmes de stationnement. D'autant que la structure très serrée du bâti ancien limite fortement le stationnement sur la voie publique. Les commerces et la vie du centre bourg s'en trouvent affectés.

Il est donc prévu de mener une approche précise sur cette thématique.

Le PADD prévoit des poches de stationnements à l'interface entre vieux bourg et quartiers plus récents jouxtant le vieux bourg, les zones AU et AUe étant mises à contribution pour la création de petits parkings. Ces parkings peuvent aussi servir à la pratique du covoiturage, en progression. Ces poches de stationnements auront une partie de leur surface dédiée au stationnement des cycles.

### **Développement des communications numériques**

Le PLU promeut le développement de l'aménagement numérique dans le cadre de projet partenariale. Il peut réglementer les impacts physiques des aménagements pour préserver le paysage urbain.

## **III. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET**

### **A. LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL**

- Création d'une zone AU intégrée au village et proche du vieux bourg ;
- Cohérence avec les quartiers et les équipements existants :  
Faire des orientations d'aménagement et de programmation qui prennent en compte les modes doux de déplacement reliant :
  - les logements aux équipements : écoles, salle polyvalente, mairie, centre-ville et ses commerces, zone commerciale, salle de sports...
  - les zones AU et AUe aux autres quartiers.

## **B. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

- Maintien des activités existantes (Uéco) ;
- Création d'une zone 2 AUéco à vocation d'activités artisanales et d'activités mixtes, avec seuil maximal de 1000 m<sup>2</sup> pour les surfaces de vente ;
- Possibilité de développement d'activités touristiques spécifiques en cœur de la vallée.

## **C. LE TOURISME ET LA PRESERVATION DES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS**

- Préserver la vallée du Loing ;
- Préserver le patrimoine urbain du vieux bourg ;
- Des éléments du paysages urbains à préserver : le Moulin de la Fosse, le Moulin Rouge, le Moulin du Roy, le Moulin de Hulay, le château de Hulay.

## **D. L'AMELIORATION DE LA LECTURE DU TERRITOIRE ET DE SES PAYSAGES**

- L'image cinétique de la RD607 :
  - Prise en compte de l'image communale à partir de la RD607
  - Amélioration de la signalétique urbaine et touristique en vue de faire connaître Grez-sur-Loing
  - Règlement de la publicité le long de la route
- Amélioration de l'Entrée de ville Nord ;
- Mise en scène du château d'eau ;
- Liaison douce et cyclable entre Grez-sur-Loing et Moncourt-Fromonville.

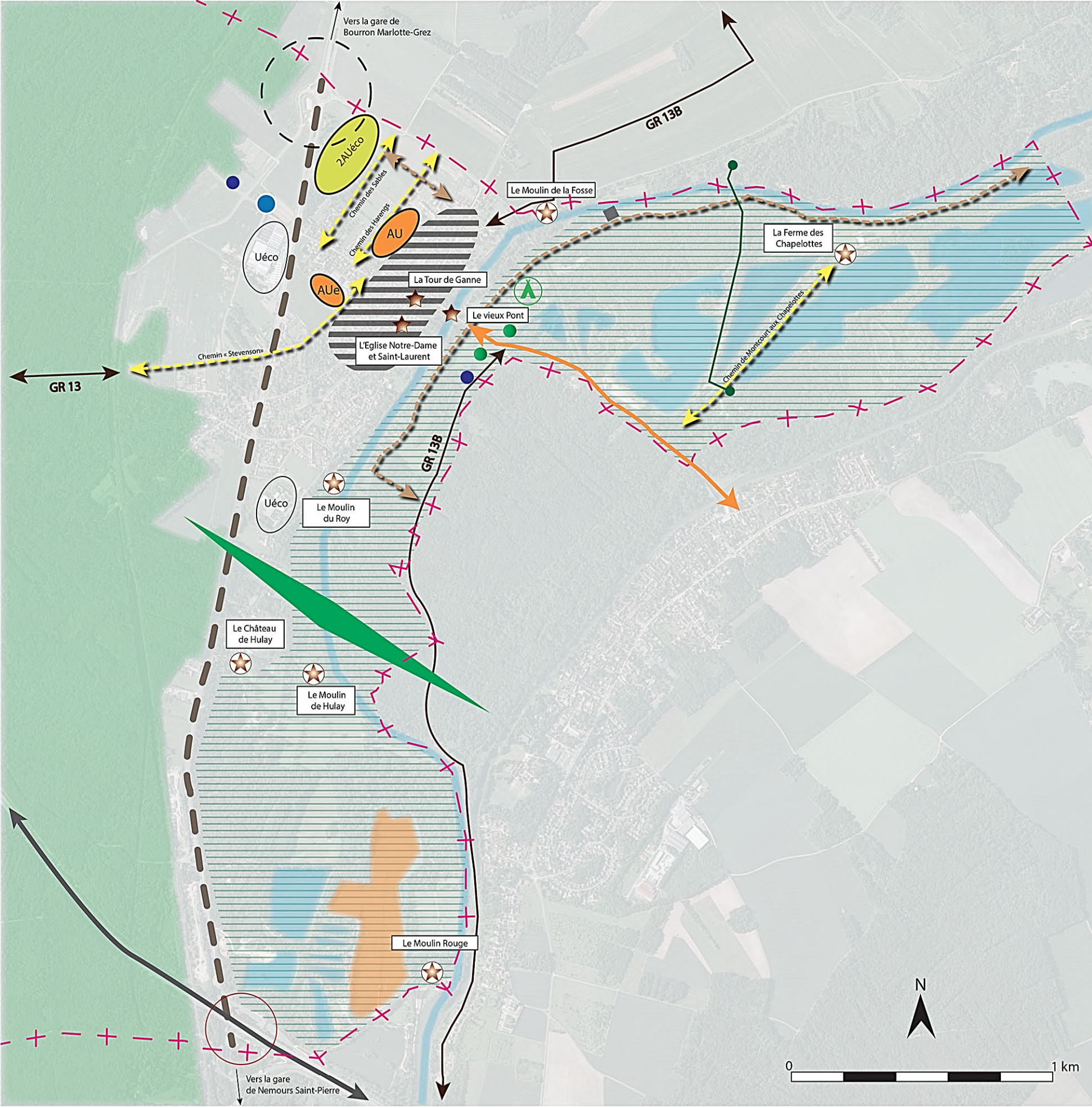
## **E. LA REHABILITATION ET LA VALORISATION DES CHEMINS**

- Des chemins et cheminements à préserver, notamment :
  - Le chemin « Stevenson »
  - Le chemin des Harengs
  - Le chemin des Sables
  - Le GR 13B
  - Le chemin de Moncourt aux Chapelottes

#### IV. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- Préserver les espaces agricoles fonctionnels de toute extension urbaine ;
- Diriger les efforts de densité sur :
  - la zone AU avec une densité minimale de 24 logements par hectare inscrite à l'OAP
  - la zone UA avec un règlement qui prend en compte la densité actuelle du vieux-bourg
  - la zone UB dont le règlement offre un potentiel de densification
  - certaines parties du tissu urbain repositionnées en zone UA alors qu'elles étaient initialement identifiées en zone pavillonnaire au POS
- Modérer la consommation de l'espace en appliquant une limitation des surfaces à urbaniser à 9,2 hectares, se répartissant comme suit :
  - Total de la surface à urbaniser résidentielle (AU) et de la surface à urbaniser pour équipement communal (AUe) = 3,1 hectares ;
  - Surface à urbaniser économique (2 AUéco) = 6,1 hectares.

Ces surfaces seront prises sur de l'espace agricole peu fonctionnel et/ou enclavé, des milieux semi-naturels ou des espaces ouverts artificialisés (jardins).



## Valeurs territoriales, paysagères et urbaines

### SITUATION GEOGRAPHIQUE

- Le péage
- L'autoroute A6
- Vers les gares
- Stations de pompage
- STEP - Traitement des boues

### L'INSCRIPTION PAYSAGERE

- Le Massif forestier de Fontainebleau
- Le Loing et ses étangs

### UN PATRIMOINE URBAIN

- Le vieux village
- La Tour de Ganne
- Le vieux Pont
- L'Eglise Notre-Dame et Saint-Laurent

### ACTIVITEES DANS LA VALLEE

- Le camping
- Les terrains de sport
- Le tacot du lac
- La base nautique
- rupture paysagère d'urbanisation (SCOT)

## Les grandes orientations

### A LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL/LES EQUIPEMENTS

- Aménagement des zones à urbaniser

### B LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- Aménagement de la zone économique 2AUéco (à vocation d'activités artisanales et d'activités mixtes)
- Maintien des activités économiques existantes (Uéco)

### C LE TOURISME ET LA PRESERVATION DES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS

- Préserver la vallée du Loing
- Eléments de patrimoine urbain et paysager à préserver

### D L'AMELIORATION DE LA LECTURE DU TERRITOIRE ET DE SES PAYSAGES

- Prise en compte de l'image communale à partir de la RD607
- Amélioration de la signalétique urbaine et touristique
- Règlement publicitaire le long de la RD607
- Mise en scène du château d'eau
- Liaison douce et cyclable Grez-sur-Loing / Montcourt-Fromonville
- Amélioration de l'entrée de ville Nord

### E REHABILITATION ET VALORISATIONS DES CHEMINS

- Le Chemin «Stevenson»
- Le Chemin des Harengs
- Le Chemin des Sables
- Le Chemin de Montcourt aux Chapelottes
- Le GR 13B et GR 13
- Autres cheminements à préserver