



Mosaïque Urbaine



Commune de

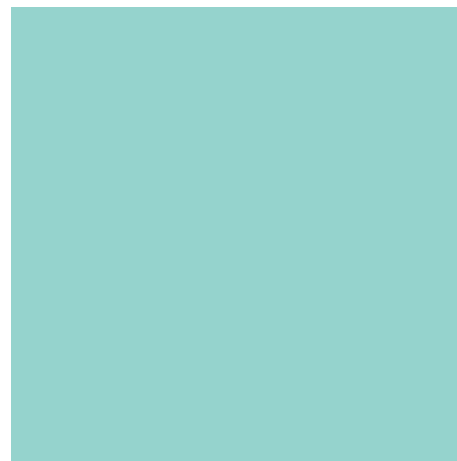
MONTCOURT-FROMONVILLE

DÉPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

# Plan Local d'Urbanisme

Projet Approuvé le 4 Octobre 2016

Vu pour être annexé à la délibération du 04.10.2016



2

PADD

Projet d'  
Aménagement et de  
Développement  
Durables





<b>Préambule</b> .....	<b>5</b>
<b>Philosophie du projet</b> .....	<b>7</b>
<b>Orientations détaillées</b> .....	<b>11</b>
1. Un projet urbain ambitieux, équilibré et durable .....	12
a. Une offre en logement diversifiée pour relancer le dynamisme démographique .....	12
b. Un cœur de village réinventé pour de nouveaux lieux de vie, d'échanges et de convivialité.....	13
c. Une démarche raisonnée pour préserver l'avenir.....	16
2. Une économie locale pérennisée et stimulée .....	18
a. Le maintien des capacités de développement de la zone d'activités .....	18
b. Un pôle commercial en pleine mutation .....	18
c. L'intégrité des espaces agricoles conservée .....	19
d. Vers un réseau de communication plus performant .....	19
3. Une qualité paysagère et écologique sauvegardée.....	20
a. Un patrimoine naturel protégé.....	20
b. Le bois, un motif paysager vecteur d'identité .....	21
c. Une urbanisation contenue .....	21
<b>Synthèse cartographique des orientations du PADD</b> .....	<b>22</b>





## Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose les intentions d'aménagement communales sous la forme d'objectifs en prenant en compte l'ensemble des enjeux liés au territoire.

Ces enjeux expriment la nécessité de mettre en œuvre un projet de développement du territoire qui soit cohérent, responsable, viable et solidaire. Les principes du développement durable dirigent cette démarche et orientent les choix vers un urbanisme de proximité et une dimension environnementale forte.

L'article L123-1-3 stipule que :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 s'agit d'une vision de l'avenir du village, à horizon 10 ans. Le territoire est appelé à évoluer et le PADD est l'outil par lequel la commune guide cette évolution.**

**Il est le projet politique du document d'urbanisme.**





# Philosophie du projet



### Montcourt-Fromonville aujourd'hui..

Après une période de forte croissance démographique entre 1975 à 1990 où la population est passée de 614 à 2183 habitants en moins de 20 ans, la commune a fait le choix de ralentir le rythme afin d'assurer l'intégration de cette nouvelle population. Mais après cette période de stabilisation dans les années 90, la démographie communale a entamé une courbe descendante notamment due à un solde migratoire négatif.

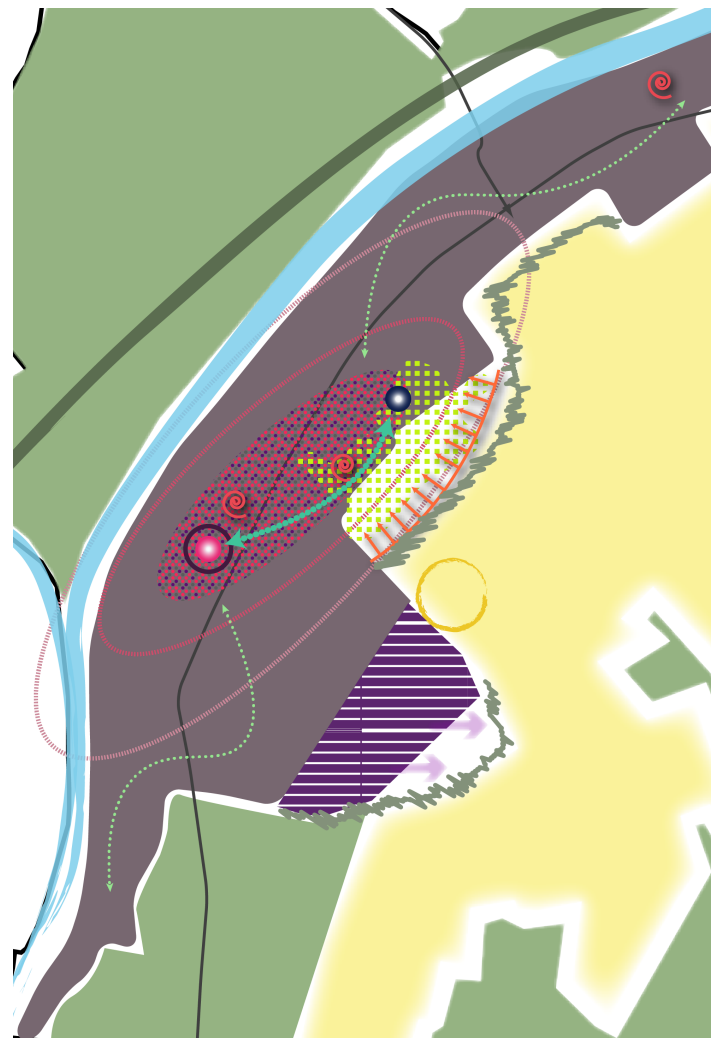
Avec 2135 habitants en 2012, Montcourt-Fromonville peine à retrouver son niveau de 1990. Les causes de cette décroissance sont principalement le vieillissement de la population installée dans les années 80 et par conséquent le desserrement de ces ménages qui s'est ensuivi (départ des enfants) mais aussi un coût du foncier qui n'a cessé d'augmenter ne permettant plus aux jeunes de s'installer et une offre en logements qui ne correspond peut-être plus aux besoins et aux nouveaux modes de vie : terrains plus petits et plus abordables, logements locatifs, engouement pour les éco-quartiers,...

### ...et demain ?

A travers les objectifs détaillés dans ces orientations, la commune de Montcourt-Fromonville cherche à se réinventer pour s'adapter à ces évolutions, pour apporter sa réponse aux défis urbains, écologiques et sociaux et pour assurer une place à chacun quel que soit son âge et son parcours dans la vie.

Mais il ne suffit pas d'habiter un lieu pour lui conférer de la vie. C'est pourquoi, le projet communal se fixe également des objectifs en matière d'activités économiques et d'emplois, en soutenant toutes les entreprises, artisanales et industrielles, à travers la zone d'activités mais aussi commerciales et de services et ambitionne la réalisation de nouveaux espaces à vivre, de lieux de rencontre et d'échanges,...

Et parce que l'on choisit Montcourt-Fromonville pour sa qualité de vie, son patrimoine naturel et son cadre de vie résolument rural, les orientations prises par le PADD visent à assurer la sauvegarde de ces atouts et la préservation de cette richesse écologique et paysagère.



Extrait de la cartographie de synthèse du PADD

Zoom sur le centre

Légende p.14

### Le fonctionnement communal et les relations avec les communes voisines : Montcourt-Fromonville dans le SCOT Nemours-Gâtinais

L'organisation du territoire par le SCOT (Schéma de COhérence Territoriale) Nemours-Gâtinais fait de Nemours, l'espace moteur du territoire capitalisant les flux d'emplois et de population, complété par des pôles structurants, « aux fonctions économiques renforcées et qui garantissent une proximité des services et équipements avec les entreprises et habitants du territoire » (Source : DOO du SCOT).

La commune de Montcourt-Fromonville est l'un des « pôles structurants » du pôle de Nemours. Cependant, la fonction économique de la commune ne peut rester que limitée. D'abord, parce que la proximité immédiate de Nemours pèsent sur le maintien des commerces et services sur la commune mais aussi parce que la zone d'activités de Montcourt-Fromonville présente une faible accessibilité et ne comporte pas de « vitrine » sur une voie de grand passage, qui en ferait un site de premier choix pour une entreprise. De plus, si cette zone peut encore être densifiée et redynamisée, son extension restera limitée par le site classé de la Vallée du Loing.

Contraintes dans son développement économique, Montcourt-Fromonville possède néanmoins des capacités de développement résidentiel plus importante, notamment dans son tissu urbain actuel. Elle est par ailleurs, desservie par les transports en commun urbains qui permettent, notamment, de relier facilement le centre bourg à la gare de Nemours-Saint Pierre. Forte de cet atout et en compatibilité avec son rôle de pôle structurant, elle poursuivra ses efforts de renforcement d'une économie de proximité (commerces, services, petites structures artisanales,...) mais privilégiera un développement résidentiel.

Afin d'équilibrer le fonctionnement territorial prévu par le SCOT, elle compense le développement économique qu'elle ne peut accueillir par une offre résidentielle et d'équipements plus conséquente. Une offre, dans l'existant et en extension, résolument structurée autour de la route de Moret qui supporte aujourd'hui les principaux points de desserte du réseau de transport en commun et en renforce l'accessibilité, notamment par des cheminements doux.

Organisation du pôle de Nemours selon le SCOT

#### ORGANISATION DU PÔLE DE NEMOURS

##### Communes du pôle de Nemours

##### Fonctions économiques

- Commerce structurant
- Industrie
- Tertiaire
- Parc à renforcer / à créer

##### Offre résidentielle

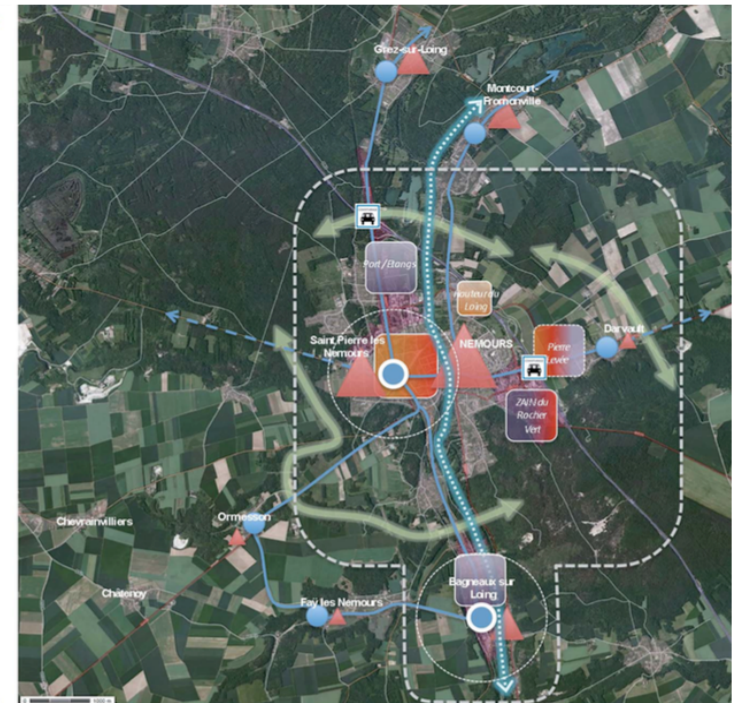
- ▲ Contribution à l'effort de production résidentielle
- Intensification résidentielle à proximité des gares

##### Offre en déplacements

- Axes de desserte par les TC urbains
- Accès gare

##### Valorisation de l'espace

- Coupures d'urbanisation / continuités écopaysagères couronne forestière
- Abords du Loing requalifiés / voie bleue



Source : DOO du SCOT Nemours-Gâtinais





# Orientations détaillées

# 1. UN PROJET URBAIN AMBITIEUX, ÉQUILIBRÉ ET DURABLE

## a. Une offre en logement diversifiée pour relancer le dynamisme démographique

### Nouvelle offre de logements

En compatibilité avec le SCOT Nemours-Gâtinais et le rôle de pôle structurant donné à Montcourt-Fromonville dans l'organisation territoriale, la commune contribue à l'effort de production résidentielle du territoire.

L'évolution démographique s'appuie sur un objectif de création de 166 logements environ à horizon 2030.

Cette nouvelle offre dans le parc de logement de Montcourt-Fromonville devra être diversifiée pour répondre à l'ensemble des parcours résidentiels. Il s'agit de permettre le développement de logements et/ou terrains de petites tailles adaptées aux besoins de populations qui peinent à s'installer sur Montcourt-Fromonville comme les personnes âgées ou les jeunes ménages en début de parcours résidentiel.

Cette diversification implique également de développer l'offre en logements locatifs qu'ils soient privés ou à vocation sociale.

En proposant de nouvelles formes d'habitat, plus denses, plus urbaines mais offrant plus de convivialité permettant de valoriser des espaces de respirations entre le bâti et des espaces publics de qualité (maisons de ville, superposées, accolées, ensembles de petits collectifs...) les projets répondront aux nouveaux modes de vie et seront plus économe en espace et en énergie.

### Nouvelles formes urbaines

### Diversification



## 1. UN PROJET URBAIN AMBITIEUX, ÉQUILIBRÉ ET DURABLE

### b. Un cœur de village réinventé pour de nouveaux lieux de vie, d'échanges et de convivialité

Les locaux de l'actuelle école maternelle sont vétustes et inadaptés à l'accueil des enfants scolarisés. Outre les conséquences en terme de déperdition d'énergie, l'éclatement des sites scolaires engendrent des déplacements importants aux heures d'entrées et de sorties des écoles.

#### Pôle scolaire et loisirs

Afin de proposer une offre en équipements améliorée, de qualité et moderne, la municipalité souhaite regrouper sur le site de l'école élémentaire, l'ensemble des équipements scolaires (de la maternelle à l'élémentaire, la cantine) et réaliser un nouveau plateau sportif, ouvert à tous.

C'est en s'appuyant sur ce regroupement, qui deviendra l'une des principales polarités de la commune, et sur l'optimisation du foncier disponible dans le tissu urbain existant, notamment le site qui sera libéré après le déplacement de l'école maternelle, que va s'organiser la stratégie urbaine communale qui donnera naissance à un véritable cœur de village, dont la commune était jusqu'ici dépourvue, et à une nouvelle offre de logements.

#### Lieux de vie

Caractérisé par un tissu urbain linéaire constitué d'une succession de maisons cachées derrière leurs clôtures, sans centralité marquée ni véritables espaces publics, le village manque d'ouverture, de respiration et de convivialité.

A travers son nouveau projet urbain, la commune fait le choix de donner une plus grande place aux espaces à vivre publics ou semi-publics, d'ouvrir l'espace urbain pour aérer le tissu et de créer plus de liens entre les quartiers. Et parce qu'il est le garant du dynamisme du village, la municipalité supporte également vivement le tissu associatif.

Elle souhaite répondre aux attentes actuelles et futures de ses habitants en proposant des équipements adaptés et en soutenant de nouvelles actions comme la réalisation de jardins familiaux.



## 1. UN PROJET URBAIN AMBITIEUX, ÉQUILIBRÉ ET DURABLE

### b. Un cœur de village réinventé pour de nouveaux lieux de vie, d'échanges et de convivialité

Le projet intègre une démarche volontaire d'incitation à l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture.

D'une part, la commune souhaite développer, les modes de déplacements non polluants. Elle poursuit un objectif de renforcement de son maillage de circulations douces afin qu'il puisse constituer une réponse adaptée aux objectifs de réduction des consommations énergétiques, de diminution des besoins en stationnement et d'amélioration de la convivialité des espaces publics.

D'autre part, la commune ambitionne de favoriser la fréquentation du transport en commun, notamment pour aller vers Nemours et en particulier vers la gare. S'intégrant dans un fonctionnement territorial qui vise le renforcement du pôle de Nemours et, la commune ayant, au regard de ses capacités (voir « philosophie du projet ») privilégié une participation active au renforcement de l'offre résidentielle du territoire, le réseau de bus qui dessert la commune constitue la colonne vertébrale du projet urbain en matière de déplacement.

Elle inscrit donc à son projet une exigence renforcée en matière de desserte piétonne et cyclable, favorise la création de cheminements réservés et sécurisés vers les équipements et les commerces, améliore et renforce l'accessibilité aux points de desserte du réseau de transport en commun urbain, mais aussi vers la zone d'activités favorisant ainsi ces modes de déplacements plutôt que l'utilisation systématique de l'automobile dans la vie quotidienne.

#### Transport alternatif à la voiture



## 1. UN PROJET URBAIN AMBITIEUX, ÉQUILIBRÉ ET DURABLE

### b. Un cœur de village réinventé pour de nouveaux lieux de vie, d'échanges et de convivialité

#### Commerces de proximité

Bien que concurrencée par Nemours et la proximité de grandes surfaces, Montcourt-Fromonville a su garder quelques commerces de proximité. Le centre commercial constitue l'un des rares lieux de vie de la commune et à ce titre, on peut le qualifier de piliers de la vie villageoise.

C'est donc tout naturellement que le projet de définition d'un cœur de village pour Montcourt-Fromonville s'appuie sur ce site. Actuellement en pleine mutation avec l'accueil prochainement d'un artisan boulanger-pâtissier et d'une surface alimentaire, la commune poursuit ses actions d'amélioration, d'évolution, de renforcement et d'accompagnement du site commercial pour assurer sa pérennité.



## 1. UN PROJET URBAIN AMBITIEUX, ÉQUILIBRÉ ET DURABLE

### c. Une démarche raisonnée pour préserver l'avenir

Le diagnostic a démontré la forte consommation d'espace engendrée par le développement urbain des dernières décennies. La forte présence des logements de type individuel pavillonnaire entraîne une forte consommation foncière alors que les espaces encore disponibles sur la commune se sont fortement raréfiés. Par ailleurs, la stratégie foncière du SCOT Nemours-Gâtinais s'appuie sur l'optimisation et la valorisation des espaces bâtis existants et porte un objectif fort de mobilisation prioritaire des capacités urbaines existantes au sein des enveloppes urbaines constituées dans le but de valoriser les qualités territoriales et patrimoniales locales.

La stratégie urbaine et foncière Montcourtoise doit donc s'engager dans une démarche permettant d'optimiser la ressource foncière tout en maintenant un cadre de vie de qualité.



#### Équilibre

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables repose sur une croissance urbaine raisonnée, en compatibilité avec les orientations du SCOT Nemours-Gâtinais, et renforçant l'enveloppe urbaine actuelle. Dans cette logique, la municipalité a souhaité limiter strictement les capacités d'extension des constructions diminuant de plus de 50% les sites prévus au POS. En parallèle, elle a choisie de se concentrer sur l'optimisation de son tissu actuel et prévoit qu'au moins 50% des futurs logements soient réalisés au sein du tissu urbain existant.

## 1. UN PROJET URBAIN AMBITIEUX, ÉQUILIBRÉ ET DURABLE

### c. Une démarche raisonnée pour préserver l'avenir

Ces objectifs ont poussés la collectivité à s'interroger sur la densité des typologies urbaines. Une réflexion qui va de paire avec la volonté de proposer plus de petits logements, notamment pour les jeunes et les personnes âgées. Si les constructions des dernières années ont été marquées par un habitat pavillonnaire traditionnel, la municipalité souhaite désormais afficher dans les futures opérations une densité plus affirmée, participant à l'effort collectif de modération de consommation d'espace, sans pour autant rompre avec le caractère architectural du village. Ainsi, les nouveaux projets devront se tourner vers des concepts tel que le « logement intermédiaire ».

Ainsi, les densités nettes prévues par le présent projet iront de 12log/ha pour les secteurs pavillonnaires les plus éloignés de la centralité à 28log/ha en cœur de village et jusqu'à 35log/ha ponctuellement pour les sites les plus denses.

#### Eco-quartier

La municipalité souhaite promouvoir une démarche d'éco-quartier et que les projets urbains futurs portent une attention particulière au développement durable en s'engageant dans des actions en faveur des mobilités durables mais aussi de réduction de la consommation énergétique consacrée aux usages domestiques. Ainsi, le recours aux nouvelles sources d'énergie sera encouragé - solaire, photovoltaïque, géothermie...

La gestion des eaux pluviales à l'échelle des sites dans des projets « zéro tuyau » tout comme les démarches de Haute Qualité Environnementale et de constructions BBC seront également approuvées. Les modes de constructions et les architectures innovantes intégrant le bois ou les toitures végétalisées pourront aussi trouver leur place. Les formes urbaines plus denses et limitant les déperditions énergétiques ou qui recherchent les orientations optimisant l'ensoleillement sont également attendues pour les opérations futures.

En conclusion, le projet de Montcourt-Fromonville repose sur les objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain suivant :

- ▶ La diminution de 50% des zones prévues à l'urbanisation par le POS,
- ▶ La réalisation d'au moins 50% des futurs logements au sein du tissu urbain existant,
- ▶ Des densités allant de 12log/ha dans les secteurs pavillonnaires les plus éloignés du centre village à 28 et 35 log/ha en cœur de bourg.

#### Densité cohérente



#### Modération de la consommation foncière



## 2. UNE ÉCONOMIE LOCALE PÉRENNISÉE ET STIMULÉE

### a. Le maintien des capacités de développement de la zone d'activités

Répondant à son rôle de pôle structurant dans l'organisation territoriale du SCOT mais aussi pour conserver le dynamisme communal et ne pas devenir qu'une commune dortoir de la grande couronne Parisienne, la municipalité souhaite renforcer son offre foncière en faveur des activités économiques.

Forte de sa zone d'activités artisanales déjà constituée, la commune souhaite valoriser les dernières disponibilités foncières et poursuivre l'urbanisation du site en accueillant de nouvelles activités.

Néanmoins, l'évolution de cette zone restera limitée par le site classé de la Vallée du Loing.

#### Artisanat & Industrie



### b. Un pôle commercial en pleine mutation

L'offre commerciale de Montcourt-Fromonville se concentre sur le centre commercial situé sur la route de Moret. Mais, avec la polarisation de Nemours et des grandes surfaces alentours, le commerce souffre de plus en plus.

#### Commerce

C'est pourquoi, la commune affiche une forte volonté de maintenir une offre commerciale de proximité pouvant répondre aux personnes ne possédant pas de véhicules personnels, aux personnes âgées et maintenant « la vie » en cœur de bourg.

D'ors et déjà, la municipalité a pris en main la rénovation d'un local existant où s'installera prochainement un artisan boulanger-pâtissier ainsi qu'une surface alimentaire et accompagnera les commerces existants dans la réalisation de travaux d'embellissements afin d'assurer une harmonie dans le traitement des façades, des couleurs,... Elle veillera au maintien des commerces existants et soutiendra d'éventuelles nouvelles installations.



## 2. UNE ÉCONOMIE LOCALE PÉRENNISÉE ET STIMULÉE

### c. L'intégrité des espaces agricoles conservée

#### Agriculture

Les espaces agricoles représentent une part importante de la superficie du territoire communal, cependant, aucune exploitation n'est identifiée à Montcourt-Fromonville.

Néanmoins, le développement futur s'est opéré en respectant une logique de continuité avec les espaces bâtis existants et a été dimensionné de façon à limiter les impacts des extensions urbaines sur les espaces agricoles.



### d. Vers un réseau de communication plus performant

Le faible débit du réseau internet est un des points noirs de la commune. Cela est dû à l'éloignement de la commune par rapport au central téléphonique et par conséquent à l'affaiblissement du signal.

La Communauté de Communes du Pays de Nemours s'est récemment saisie de la compétence « aménagement numérique » et a adhéré au syndicat mixte d'aménagement numérique de Seine et Marne ce qui va permettre d'engager des travaux de montée en débit sur la commune. Bientôt, grâce à la fibre, le débit devrait atteindre entre 10 à 20 Mo selon les habitations.

A terme, la commune souhaite que le très haut débit puis la fibre optique jusqu'à la maison (fiber to the home - FTTH) puisse être disponible pour ses habitants et ses entreprises. Elle veillera à ce que les secteurs d'aménagement futurs prévoient les raccordements nécessaires à cette technologie quand celle-ci sera disponible.

#### Communications numériques



## 3. UNE QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE SAUVEGARDÉE

### a. Un patrimoine naturel protégé

#### Biodiversité

Montcourt-Fromonville est marquée par un patrimoine naturel exceptionnel, dont plusieurs éléments font l'objet d'un classement à l'échelle nationale ou européenne, et une diversité écologique remarquable.

La vallée du Loing, concentre la plupart de cette biodiversité avec un classement en ZNIEFF, au titre de NATURA 2000 et comme zone de conservation des oiseaux sauvages. Ces témoins de la richesse écologique du territoire impliquent de mettre en œuvre une stratégie de préservation qui permette au territoire de se développer tout en restant respectueux du site.

Par ailleurs, au-delà de ces éléments connus et reconnus, Montcourt-Fromonville recense également plusieurs milieux humides et de nombreux boisements, sur la vallée mais aussi sur la frange orientale des plateaux agricoles, qui méritent des protections adaptées pour conserver leurs caractéristiques écologiques.



### 3. UNE QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE SAUVEGARDÉE

#### b. Le bois, un motif paysager vecteur d'identité

Occupant une large partie des rives du Loing et du canal et ponctuant l'espace agricole d'unités plus ou moins importantes, les boisements constituent un motif prépondérant dans le paysage Montcourtois. D'ailleurs, les espaces urbains se caractérisent par la qualité de leur intégration dans le paysage liée à la présence importante des groupements boisés à l'interface des différentes unités paysagères. Puis, par petites touches, la « forêt » a aussi su pénétrer l'espace urbain comme au rond point de l'As, où elle marque l'entrée de village et structure l'espace, dans le parc du château ou dans les espaces libres des Rougemonts.

Comme autant de petits réservoirs de biodiversité ou de composantes de l'identité urbaine d'aujourd'hui et de demain, le projet communal aspire à la préservation de cet élément de nature car accorder de l'importance aux espaces verts c'est aussi garantir un cadre de vie agréable.

Ainsi, l'objectif est d'assurer la protection des grandes unités boisées, de maintenir et de poursuivre l'intégration des espaces bâtis par le végétal pour limiter les impacts paysagers et d'affirmer le motif boisé comme identité paysagère communale.

Paysage  
identitaire



#### c. Une urbanisation contenue

Afin de sauvegarder l'intégrité et le fonctionnement des espaces agro-naturels (corridors écologiques), il s'agit de contenir la diffusion de l'urbanisation déconnectée des tissus urbains et de maintenir les interconnexions entre les sites naturels.

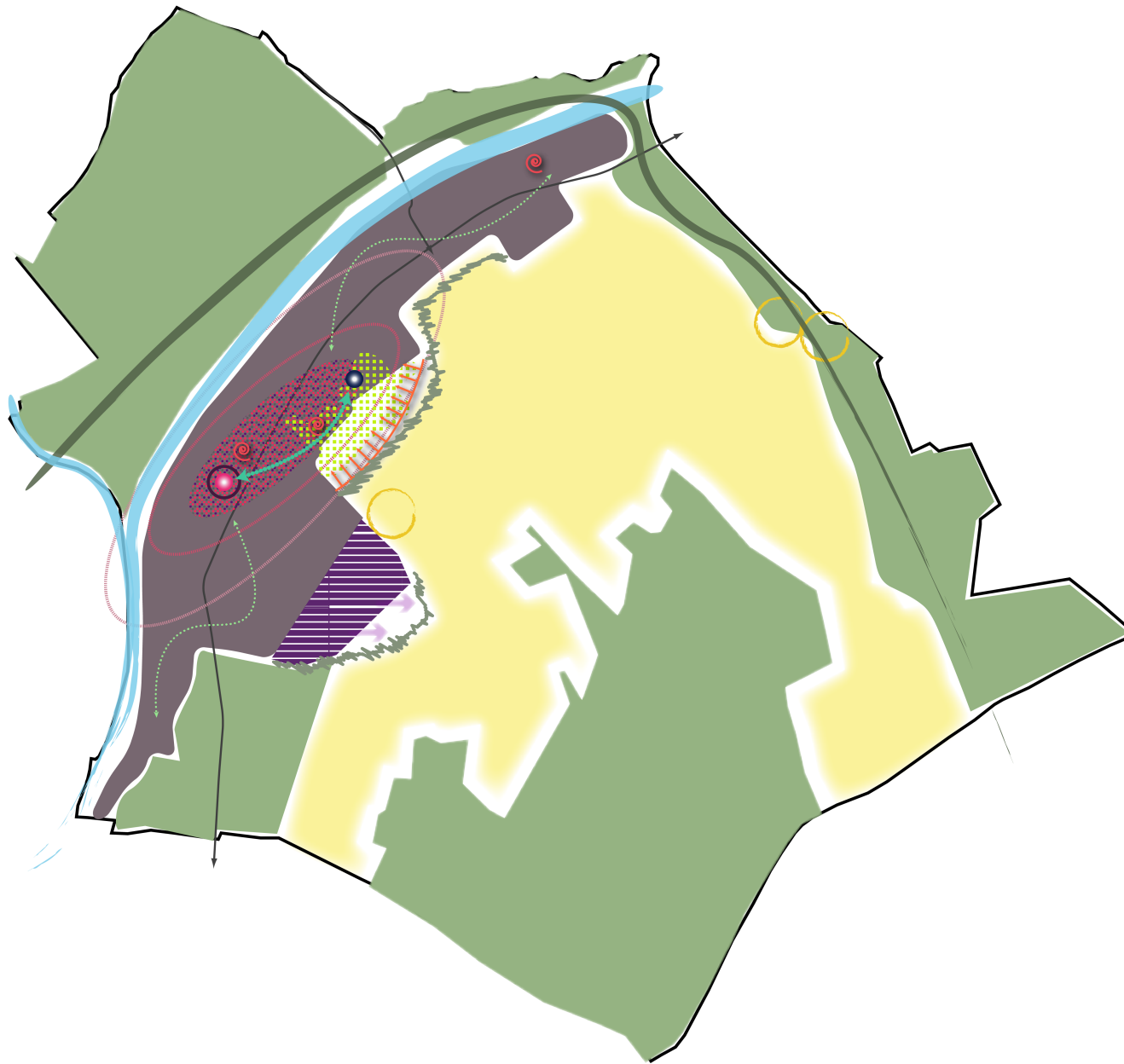
La stratégie urbaine mise en place à travers le présent PLU vise à limiter l'extension des espaces urbains en optimisant les capacités du tissu urbain existant et propose un développement mesuré en renforcement de l'enveloppe urbaine actuelle.

Corridors













# Synthèse cartographique des orientations du PADD







**Légende**







**Un projet urbain ambitieux, équilibré et durable**

-  Proposer une nouvelle offre de logements diversifiées :  
> Par optimisation du tissu urbain actuel
-  > Par une extension mesurée, en renforcement de l'enveloppe urbaine actuelle et proche des pôles communaux
-  Un cœur de village réinventé avec de nouveaux lieux de vie et de convivialité
-  Principe de renforcement de la structure urbaine : gradation de l'intensité urbaine et de la densité autour du cœur de village
-  Créer du lien entre les espaces publics et les polarités
-  Restructuration du pôle scolaire et loisirs
-  Maintenir le commerce de proximité
-  Développer la trame de circulations douces vers le centre
-  Mieux prendre en compte l'environnement dans les projets urbains futurs et s'inspirer des éco-quartiers

**Une économie locale pérennisée et stimulée**

-  Valorisation des capacités foncières restantes dans la ZA
-  Permettre l'extension mesurée de la ZA
-  Soutenir et accompagner le renouvellement du centre commercial
-  Maintenir l'intégrité des espaces agricoles

**Une qualité paysagère et écologique sauvegardée**

-  Protéger les espaces naturels (bois, sites sensibles comme NATURA 2000 ou ZNIEFF, zones humides,...)
-  Préserver les corridors écologiques de la trame verte et bleue
-  Maintenir la frange boisée entre les espaces bâtis et le grand territoire
-  Contenir l'urbanisation diffuse dans son enveloppe actuelle