

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

**P.L.U**

**MONTHYON**

**APPROBATION**

3

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION  
DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU  
25 FEVRIER 2013

LE MAIRE

**YDM**

Yves DURIS-MAUGER  
Géomètre Expert Foncier  
9 D,Rue Léon Leroyer  
- 77334 MEAUX CEDEX -  
E-MAIL: [meaux@ydm.geometre-expert.fr](mailto:meaux@ydm.geometre-expert.fr)  
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22  
Fax. 01.60.25.50.41

## 1- Situation de MONTHYON

La Commune de MONTHYON jouit d'une situation particulière à double titre car liée aux avantages et aux inconvénients d'être située à proximité du Pôle de ROISSY en France.

Par cette situation la Commune a vu se développer des activités économiques sur son territoire. Cela a contribué à créer des ressources fiscales et à développer l'emploi.

En revanche la protection du cadre de vie et de l'environnement s'inscrit dans un contexte difficile. Le bourg est situé en zone de bruit de catégorie « C » de l'aéroport PARIS CHARLES DE GAULLE, ce qui limite la densité d'urbanisation à usage d'habitat et la reconversion de bâtiments initialement liés à l'activité agricole.

## 2-Orientations de l'aménagement

### *2.1 Les orientations supra-communales*

Le Schéma Directeur d'Ile de France promulgué en 1994 prévoit que MONTHYON connaisse un développement modéré, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité avec le bâti existant.

Dans la zone « C » du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome PARIS CHARLES DE GAULLE, les immeubles collectifs, les permis groupés, les lotissements et les associations foncières urbaines lorsqu'il s'agit d'habitations, sont interdits.

Pour générer une certaine densité en matière d'habitat, la seule possibilité est d'envisager un partenariat avec Aéroport de Paris pour réaliser du logement qui est affecté à la population travaillant sur la plateforme aéroportuaire de Roissy.

### *2.2 Les orientations communales*

#### **LA DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Le PADD de la Commune de MONTHYON précise les orientations à mettre en place pour répondre aux besoins présents, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

C'est une politique dont la stratégie vise à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

La réflexion d'aménagement doit donc prendre en considération trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable :

- Les données sociales
- Les données économiques
- Les données environnementales

Le PADD est un acte politique majeur et constitue l'un des documents du PLU.

Ce n'est pas une simple déclaration de principes, mais un cadre avec lequel le corpus réglementaire du PLU doit être cohérent, sans que ce cadre soit maintenant opposable aux autorisations d'urbanisme.

Appréhender les grands enjeux du projet de territoire et définir la destination des sols à environ 15 ans, implique aussi de s'interroger sur tout ce qui fonde la vie quotidienne, les dynamiques économiques et sociales ainsi que les pressions foncières. Il s'agit ainsi d'anticiper le visage futur de la commune et de mettre en place des moyens qui permettront d'y parvenir. Monthyon doit être considéré comme un espace rural et pouvoir accepter une certaine dynamique économique et sociale impulsée par la grande couronne parisienne.

Le PADD est l'expression d'un projet stratégique, élaboré sous la responsabilité des élus et répondant de manière équilibrée aux enjeux du territoire.

A ce jour, la Commune envisage un conventionnement avec Aéroport de Paris permettant la réhabilitation de bâtiments d'intérêt patrimonial pour créer du logement qui sera à la disposition de la population travaillant sur la plateforme aéroportuaire de Roissy.

Bien que limitées en possibilité de développement de l'urbanisation en raison de la zone de bruit, des actions en faveur de l'amélioration du cadre de vie et des services aux habitants sont envisagées et permettront de compenser les gênes et les nuisances provoquées par la proximité de l'Aéroport de PARIS CHARLES DE GAULLE.

L'habitat proche d'une zone d'emplois dynamique a attiré de nouvelles familles. Les classes d'âge des parents et de leurs enfants ont gagné en importance. L'augmentation de classes d'âge jeunes a entraîné de nouveaux besoins auxquels la Commune doit répondre.

Destinées à satisfaire l'ensemble de la population locale et à améliorer son cadre de vie, les principales orientations du projet communal sont :

- **favoriser la convivialité, la vie associative, l'animation,**
- **respecter et mettre en valeur le caractère du village,**
- **maîtriser le développement démographique et augmenter la diversité de la typologie de logements, notamment pour maintenir la possibilité de logement des jeunes sur la Commune,**
- **maintenir les espaces boisés existants,**
- **équiper la Commune d'installations et de bâtiments neufs, adapter et rénover les bâtiments existants en adéquation avec les besoins futurs,**

- **prévoir l'espace nécessaire qui permettra d'accueillir des équipements publics communaux ou intercommunaux,**
- **permettre à certaines activités économiques de se développer afin de favoriser l'emploi sur place, avec notamment un projet de Zone d'Activités Economiques en appui de la RN 330 et le prolongement de la zone située à proximité du C.I.T.,**
- **améliorer la sécurité et lutter contre les nuisances,**
- **améliorer la sécurité et la fluidité des déplacements au centre du village, notamment adjacentes à la Rue de la République et à la Rue Saint Georges,**
- **conserver l'activité agricole.**

Les paragraphes suivants détaillent et illustrent ces orientations.

### **2.2.1 Favoriser la convivialité**

La vie à MONTHYON doit être la plus agréable possible pour des habitants qui travaillent en banlieue ou sur la plate-forme aéroportuaire. De retour chez eux ils recherchent la tranquillité, malgré les nuisances sonores de l'aéroport, ainsi que la possibilité d'établir des liens sociaux avec les autres habitants au travers d'activités culturelles ou sportives. Différents projets pourraient répondre à cet objectif :

- La réalisation dans le village d'un réseau de liaisons douces favoriserait les activités de plein air et permettrait aux habitants de s'approprier davantage le territoire communal.

Un réseau de voies piétonnes sillonne le village et un chemin de grande randonnée le traverse. Cette trame pourrait permettre de favoriser les déplacements piétons en reliant les cours communes. En réaménageant quelques chemins existants, un parcours piéton pourrait être constitué tout autour du village et pourrait relier les lieux de promenade habituels des Monthyonnais. Le caractère traditionnel du bâti dans le village serait ainsi mis en valeur et les espaces publics et de rencontre seraient agrandis, favorisant ainsi la cohésion sociale dans le village. Une réflexion pourrait être envisagée afin de relier des équipements municipaux à ces réseaux de promenade. Un parcours piéton sécurisé pourra, par exemple, intégrer des arrêts de bus et relier les espaces d'habitat avec les écoles.

Le développement de l'urbanisation par comblement des interstices urbains devra tenir compte des besoins en déplacements piétons.

○ La centralité du village pourrait être confortée par le développement de l'urbanisation proche du centre-ville ainsi que par la création d'équipements communaux. Les activités culturelles, ludiques et sportives touchent différentes classes d'âge et favorisent la sociabilité et la mixité sociale. Les différents lieux propices à l'organisation de fêtes, de cérémonies et d'animations sont favorables au développement de la vie communale et associative. La commune pourrait favoriser les animations organisées par les associations grâce à la création ou à l'amélioration d'équipements adaptés tels que des espaces publics, des aires de jeux, des espaces sportifs, des chemins de promenade, des sentes, des circuits de randonnée, etc.

En ce sens, un city-stade est en projet à côté de la salle des fêtes actuelle.

- **2.2.2 Respecter et mettre en valeur le caractère du village, maîtriser le développement démographique et accroître la diversité dans la typologie du logement**

Le respect du caractère du village passe par la maîtrise du développement de l'urbanisation et par le choix d'urbaniser les secteurs non construits dans le village plutôt que d'étendre la zone urbanisée existante.

Afin d'assurer la diversité du parc de logements et pour permettre aux populations de catégories différentes de se loger, il est important de considérer les capacités d'accueil sur le territoire de la Commune. La diminution de l'effectif des classes d'âge des jeunes adultes et de celui des personnes âgées peut révéler un besoin en petits logements. La diversification du parc serait nécessaire en vue d'offrir la possibilité aux Monthyonnais de réaliser l'ensemble de leur parcours résidentiel sur la Commune.

Plusieurs zones non construites créent des enclaves importantes dans les zones UA et UB de la Commune. Afin de recentrer le développement urbain sur le centre du village, l'urbanisation de ces espaces sera autorisée, dans le respect des contraintes qui s'imposent à la Commune.

La Commune n'a pas la possibilité d'autoriser la construction d'habitats collectifs. Néanmoins, le contrat récemment conclu avec ADP amènera une diversification du parc de logements.

Les secteurs non bâtis du village pourront soit être ouverts à l'urbanisation pour permettre la construction de logements locatifs affectés aux travailleurs de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle, soit être construits à concurrence de deux habitations créées par unité foncière et par période de dix ans. Certains de ces espaces n'ont pas de voies d'accès adaptées aux véhicules motorisés. Cette ouverture à l'urbanisation devra alors être subordonnée à l'élargissement des voies à 8 mètres (Ruelle de la Tour Jacques et Ruelle du Moulin). Des emplacements réservés sont délimités pour permettre la création des voies d'accès adaptées aux véhicules motorisés et aux circulations douces.

Des bâtiments existants ayant perdu leur vocation initiale (bâtiments de corps de ferme) ont été intégrés à la zone UB. Cela permettra de donner une nouvelle affectation à ces bâtiments dans les limites autorisées par les contraintes qui s'imposent à la Commune et ainsi de favoriser la préservation de ce patrimoine.

Afin de préserver la qualité paysagère du site, il est nécessaire de limiter les possibilités de construction au Sud de la Rue Thiers, les constructions pourraient n'être autorisées que dans une bande de largeur limitée depuis la route.

Les limites actuelles du village doivent être respectées au mieux du point de vue du développement de l'urbanisation (interdire le mitage). Lorsqu'elles existent, les franges boisées autour du village seront préservées. Les franges existantes sont pour la plupart classées au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. Les espaces boisés classés ont été définis de façon à favoriser la constitution de quelques grands massifs plutôt que de nombreux petits massifs parsemés. La création d'un espace boisé classé au lieu-dit « la Rue du Moulin » permettra de préserver la qualité de ce site.

Le choix d'un mobilier urbain homogène, l'éclairage public, l'enfouissement systématique des réseaux aériens, la nature des revêtements de chaussée et de trottoirs pourront faire l'objet d'un cahier des charges à respecter pour toute nouvelle réalisation tant communale que privée. La Commune a déjà réalisé plusieurs aménagements qualitatifs tels qu'aux abords de la mairie et de l'église.

Les règles d'urbanisme amélioreront l'harmonie de l'existant en identifiant de manière précise les zones bâties continues ou dispersées, la nature des matériaux de construction et de toiture, les clôtures, le mode d'implantation par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives.

Ces règles d'urbanisme permettront les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables. De manière générale les constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE) sont systématiquement autorisées.

Dans le cadre de l'aménagement d'une zone d'activités économique en entrée de ville, une attention particulière sera portée à la création ou au maintien de voies de déplacements doux ainsi qu'aux aménagements paysagers. Cela permettra une requalification de l'entrée de ville et favorisera une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement.

Ce secteur est concerné par l'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme et la Commune a mis en place un schéma de principe d'aménagement et de traitement paysager permettant de garantir la qualité de l'aménagement de celui-ci.

Par ailleurs, le Plan Paysage du District des Monts de la Goële est en vigueur sur la Commune. Il a favorisé la bonne intégration au paysage des constructions et installations importantes telles que le CIT.

### **2.2.3 Equiper la Commune**

La Commune doit répondre aux besoins des habitants actuels :

- de nouveaux aménagements d'espaces verts pourraient être réalisés pour améliorer le paysage urbain du village.
- un réseau de voies venant relier et structurer les espaces existants pourraient être envisagés.
- l'école municipale doit être adaptée au nombre d'élèves. Une classe a été récemment rénovée. L'inscription d'une dizaine d'élèves supplémentaires rendrait la création d'une nouvelle classe nécessaire, ce qui reste techniquement réalisable. Les équipements scolaires sont donc suffisants à ce jour.
- l'acquisition d'une propriété bourgeoise longeant la Rue de la République a été réalisée et pourrait permettre le déplacement des locaux de la Mairie et/ou la création de logements locatifs.
- une nouvelle salle des fêtes pourrait être construite à proximité des équipements sportifs municipaux. Cette localisation limiterait les nuisances sonores induites pour les habitants et contribuerait à résoudre les problèmes de stationnement dans le village.
- le projet de zone commerciale sur le terrain communal au lieu-dit la Marche situé en bordure de la RN 330 pourrait permettre d'équiper le village de divers commerces et d'une station-service utiles à son dynamisme. Il permettrait par ailleurs la reconversion paysagère de ce site de remblais récent.

### **2.2.4 Prévoir l'espace nécessaire pour équiper la Commune**

A ce jour, les espaces nécessaires pour la création et le développement des équipements (école, stationnements) sont déjà en possession de la Commune.

En effet, la Commune a déjà acquis un groupe de maison rue Saint-Georges, à l'angle de la rue de la République en vue de l'aménagement d'un parking.

La réalisation de ces projets devra être poursuivie.

### **2.2.5 Permettre le développement des activités économiques**

Une zone AUx de part et d'autre de la RN 330 va permettre de créer une zone d'activités économiques en appui des activités existantes et ainsi, plusieurs emplois. Un secteur de la zone AUx pourrait être réservé aux activités de commerce (le secteur AUxa, prévu à l'Ouest de la RN 330).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur.

Les activités commerciales et de service seront autorisées dans le tissu urbain existant (zones UA et UB du PLU), sous réserve de ne pas induire de nuisances.

### **2.2.6 Améliorer la sécurité et lutter contre les nuisances**

La circulation des véhicules dans le village ou sur les voies de desserte du centre bourg occasionne souvent des dangers et nuisances sonores pour les habitants.

Afin de renforcer la sécurité des piétons, la Commune pourrait aménager le centre et les entrées de village. Cela participerait, dans une certaine mesure, au ralentissement des automobilistes qui prendraient davantage conscience du caractère habité des espaces traversés, notamment en bordure de la RN330.

Afin de permettre une plus grande sécurité et fluidité de trafic dans les rues principales, notamment pour les bus et véhicules à destination de l'aéroport, des voies nouvelles pourraient être créées adjacentes à la Rue de la République et à la Rue Saint-Georges, à proximité des équipements publics existants. Afin de permettre les déplacements piétons sécurisés, ces voies devront comprendre des voies de déplacements doux.

Il est souhaitable de prévoir des voies de déplacements adaptées aux véhicules agricoles afin de leur permettre de bonnes conditions de déplacements et de limiter leurs besoins de déplacements dans le village.

La Commune de Monthyon se situant dans une zone de bruit, les constructions devront présenter en fonction de leur utilisation une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi N°85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes.

En zone UA et UB, les activités sont autorisées sous réserve de ne pas causer de nuisances.

### **2.2.7 Préserver l'activité agricole**

Les activités agricoles seront maintenues sur la Commune afin de préserver le caractère rural du village et le paysage composé de ses espaces agricoles. Le PLU autorisera la construction de bâtiments agricoles en dehors du bourg et la réhabilitation des corps de ferme dans ou proches du bourg. Les extensions utiles à l'exploitation agricole seront autorisées en zone A du PLU.

### **2.2.8 Transports**

La nécessité pour les Monthyonnais de se rendre sur les pôles d'emplois et les nœuds de réseaux de transports collectifs de Meaux et de l'Aéroport Roissy-Charles de Gaulle induit un besoin important de déplacements.

Le développement des transports en commun vers les pôles d'emplois, de services et d'équipements serait bénéfique à la qualité de vie des Monthyonnais et au développement économique et social de la Commune.

L'implantation d'une future station de métro automatique sur la Commune du Mesnil-Amelot au Sud-Est de l'Aéroport Paris-Charles-de-Gaulle permettra aux habitants de limiter leur recours aux transports automobiles.

### 3- Conclusion

Le Plan Local d'Urbanisme de MONTHYON, au travers des différents documents qui le composent, répond aux objectifs communaux et respecte l'objectif général de développement modéré en termes d'habitat, d'amélioration des équipements communaux, de création d'activités économiques et de préservation du cadre de vie. Par ailleurs, il s'inscrit dans le cadre des prescriptions du PEB de l'aérodrome Paris-Charles de Gaulle.

## 4 - Illustration

