



Commune du Département de  
Seine et Marne

# MONTIGNY-SUR-LOING

# P.L.U.

*Plan Local d'Urbanisme*

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES**

**APPROBATION**

Révision du PLU

Document arrêté le :

Document approuvé le :

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

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, ainsi que celle 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.

Dans une démarche à long terme, le P.A.D.D. s'est fondé sur la nécessité de :

- Satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir.
- Répondre aux besoins des populations sans discrimination.
- Promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace.
- Préserver l'environnement en veillant à conserver notre patrimoine, améliorer notre cadre de vie et préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.

# SOMMAIRE

|                                                                                                          |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>AMENAGEMENT.....</b>                                                                                  | <b>4</b>  |
| <b>ENVIRONNEMENT.....</b>                                                                                | <b>5</b>  |
| La protection et la préservation des ressources.....                                                     | 5         |
| Le paysage.....                                                                                          | 5         |
| La préservation et la remise en état des continuités écologiques.....                                    | 6         |
| <b>DEVELOPPEMENT URBAIN.....</b>                                                                         | <b>7</b>  |
| Urbanisme.....                                                                                           | 7         |
| Habitat.....                                                                                             | 7         |
| Économie.....                                                                                            | 8         |
| <b>EQUIPEMENTS.....</b>                                                                                  | <b>9</b>  |
| Les équipements, Les services et les loisirs.....                                                        | 9         |
| Les transports et les déplacements.....                                                                  | 9         |
| Le développement des communications numériques.....                                                      | 10        |
| <b>OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....</b> | <b>11</b> |

## Maintenir les grands équilibres du territoire

Le bourg de Montigny-sur-Loing est enserré au sein d'espaces naturels remarquables et répertoriés comme des milieux à protéger. La commune doit donc inscrire son développement urbain dans ce contexte à haute valeur environnementale. Cette démarche s'inscrit pleinement dans l'aménagement durable pour laquelle il convient de trouver un subtil équilibre entre la satisfaction des besoins, la conservation du cadre de vie et la protection des espaces naturels.

## Conforter le rôle de bourg et son attractivité

La commune souhaite poursuivre une évolution démographique modérée en restant dans l'enveloppe urbaine existante. L'attractivité de son pôle gare, ses commerces et services ainsi que la proximité des bassins d'emplois de la région parisienne, nécessitent de satisfaire des besoins en logements, mais ceci sans risquer de mettre en péril un cadre de vie de qualité.

La protection des espaces naturels doit permettre de circonscrire le développement urbain dans son enveloppe ou à sa marge, mais dans des limites qui ne risquent pas de porter atteinte à la pérennité des espaces naturels.

## Contenir l'urbanisation des espaces de transition entre le bourg et la forêt aux poches urbaines existantes

En frange du bourg, il faut stopper l'avancée progressive des constructions dans la forêt et les espaces naturels. Dans ces espaces où les constructions sont en faible densité et s'insèrent dans la végétation, il convient de limiter la construction. Les nouvelles constructions en franges des espaces forestiers ne peuvent se faire que par la densification raisonnée, et dans un cadre stricte, favorable à la pérennité du milieu naturel.

## Organiser le renouvellement urbain

Pour limiter les emprises sur les zones naturelles, le développement urbain doit s'organiser principalement par une densification raisonnée et le renouvellement urbain. En matière de logements, ce renouvellement urbain s'opérera dans le bourg et à Sorques.

Il doit veiller à s'inscrire dans les démarches de diversité de l'habitat et de mixité urbaine.

## Prendre en compte les risques d'inondation

L'aménagement doit s'opérer en prenant en compte les risques naturels liés aux inondations par débordements du Loing.

Il s'agit bien évidemment de rechercher la sécurité des personnes et des biens mais aussi de préserver les ressources naturelles et les équilibres géo-morphologiques.

## LA PROTECTION ET LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES

### Maintenir les activités agricoles

Les exploitations agricoles, à vocation céréalière ou équestre, doivent pouvoir continuer à exercer leurs activités.

En ce sens, les bâtiments de fermes doivent pouvoir s'adapter et évoluer pour abriter de manière rationnelle les outils et les personnes dépendantes de l'exploitation.

### Préserver les ressources sylvicoles

La couverture boisée s'étend sur la moitié de la surface communale. Les boisements doivent pouvoir être exploités pour la production d'un matériau renouvelable qui sert ensuite à la production d'énergie ou à la fabrication de produits industrialisés. Toutefois, cette exploitation doit être organisée pour maintenir le caractère paysager et écologique de ce vaste ensemble et respecter les protections environnementales du Massif de Fontainebleau.

## LE PAYSAGE

### Protéger les boisements

Le massif de Fontainebleau constitue une unité paysagère à part entière, structurant les hauteurs du plateau et formant un écrin autour de la commune. Il constitue un élément remarquable du paysage dont il convient d'assurer la protection.

### Conserver l'identité paysagère de la vallée du Loing

La vallée du Loing est caractérisée par une multitude de milieux qui fondent sa richesse et son caractère remarquable.

Il convient de valoriser ce site tout en s'assurant de conserver son identité.

### Protéger le patrimoine bâti remarquable

De son passé, la commune a hérité d'un riche patrimoine bâti constitué de demeures remarquables d'époques d'édification différentes. Les architectures, qui en font des édifices exceptionnels, doivent être protégées.

## LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

*Protéger les massifs boisés et leurs lisières*

Les massifs boisés constituent des réservoirs de biodiversité en appui desquels s'établissent des corridors écologiques. Leurs lisières sont des secteurs d'échanges écologiques majeurs. Ces milieux doivent donc être protégés.

*Protéger les franges entre le massif boisé et le bourg*

La frange Nord du bourg, constituée d'un tissu très lâche de constructions insérées dans un ensemble fortement boisé, ne doit évoluer que par le biais d'un remplissage ou d'une densification raisonnée vers le tissu urbain. Afin de préserver les milieux naturels à proximité directe de l'urbain, cette partie de la commune doit faire l'objet d'une protection conduisant à limiter fortement l'urbanisation en frange de la forêt.

*Maintenir la fonctionnalité du corridor écologique de la vallée du Loing, préserver et mettre en valeur les espèces protégées du site Natura 2000 « rivières du Loing et du Lunain »*

Le Loing et le Lunain s'accompagnent d'une végétation de rive plus ou moins dense, assurant le déplacement de la faune et de la flore locales ainsi que le maintien des berges du cours d'eau. Cette végétation forme, avec la prairie adjacente, des milieux humides écologiquement intéressants dont il convient d'assurer la protection.

De plus, la restauration de la fonctionnalité du corridor écologique devra être recherchée :

- dans les espaces urbanisés jouxtant les vallées du Loing et du Lunain en renforçant la continuité des habitats favorables à la circulation des espèces,
- dans le lit du cours d'eau en traitant les obstacles à la circulation des espèces.

*Concourir à la protection de la Plaine de Sorques*

La Plaine de Sorques fait partie des sites remarquables du Département, notamment reconnue pour sa biodiversité. Le site connaît des aménagements destinés à la découverte pédagogique du lieu et des espèces qu'il abrite. En tout état de cause, ces aménagements ne doivent pas remettre en cause l'équilibre du milieu.

*Préserver le patrimoine des grands parcs*

Entre le bourg et Sorques, de grands parcs se déclinent en accompagnement de demeures de caractère ou remarquables. Outre leur appartenance au patrimoine naturel local, ces parcs participent aux continuités écologiques et les arbres qu'ils recèlent, à la stabilité des terrains en limitant les phénomènes d'érosion liés au ruissellement sur les coteaux du Loing.

Dès lors, des moyens de nature à assurer leur maintien, leur préservation, leur mise en valeur, doivent rester envisageables si tant est qu'ils ne consistent pas en des programmes de constructions et qu'ils se trouvent en dehors des secteurs à risque d'inondation.

## URBANISME

*Maîtriser l'évolution démographique*

Compte tenu des phénomènes nationaux de desserrement des ménages, de vieillissement de la population, le maintien du seuil démographique nécessite la création de nouveaux logements. Ce développement, est indispensable au maintien de la vitalité du territoire, des équipements et des commerces et à la réduction d'une part des migrations alternantes journalières.

La commune se fixe comme objectif démographique une augmentation de la densité humaine de l'ordre d'au moins 15 % d'ici à 2030.

*Organiser la densification et le remplissage des enveloppes bâties existantes*

S'inscrivant dans un contexte environnemental remarquable et protégé, la création de nouveaux logements doit être considérée au regard de toutes les possibilités de densification, de renouvellement urbain et de comblement des dents creuses et conformément aux enjeux de mixité.

Le renforcement des secteurs desservis par les transports collectifs constitue un objectif d'aménagement durable. Les quartiers proches de la gare devront alors connaître une densification, visant à créer du logement. Cette densification s'accompagnera nécessairement d'un ré-aménagement du pôle gare lui permettant de rester performant.

*Stopper le développement urbain en bordure du Loing et reconquérir ses berges*

Les urbanisations qui se sont établies sur les bords du Loing ne devront pas connaître de développement en terme d'accueil de population. Il convient de limiter de manière drastique toute construction nouvelle aux seuls annexes et ouvrages nécessaires au service public, à l'hygiène et à la sécurité. Il faut empêcher le confortement des constructions tant par leur agrandissement que par des évolutions qui favoriseraient leur transformation en habitation.

*Marquer durablement les limites entre urbain et espaces naturels*

L'urbanisation établie aux franges des espaces naturels et forestiers ne doit pas s'étendre. Elle ne doit pouvoir évoluer que dans un cadre strict, se limitant à une densification raisonnée et aux légères extensions de l'existant. Ces franges doivent marquer durablement la limite entre l'urbain et les espaces naturels.

*Encourager la mixité des types d'habitat*

## HABITAT

Le P.A.D.D. vise à encourager la diversité des types d'habitat vers le petit collectif ou la maison de ville en locatif permettant de :

- satisfaire à l'épanouissement de toutes les tranches d'âges,
- répondre aux besoins des jeunes ménages et des personnes seules,
- faciliter un parcours résidentiel sur la commune.

Si le renouvellement urbain s'impose sur l'ensemble de la commune, il ne peut s'exprimer partout de la même façon. La densification et le renouvellement urbain doivent se faire en perpétuant les volumétries et les modes d'implantation spécifiques aux différents espaces urbanisés du bourg et de Sorques, à savoir :

*Conserver la forme urbaine des quartiers*

- le tissu bâti traditionnel des centres urbains,
- l'habitat pavillonnaire des quartiers résidentiels en périphérie des noyaux anciens,
- l'habitat de villégiature, la tradition des parcs et le caractère très aéré entre le bourg et Sorques,
- le caractère aéré et peu dense des urbanisations imbriquées dans les massifs boisés.

## ÉCONOMIE

*Conserver et encourager le maintien des commerces et services en centre bourg*

L'offre en commerces et en services permet de satisfaire aux besoins quotidiens de la population de Montigny-sur-Loing, mais aussi des villages alentours. Elle repose sur une implantation d'entreprises de prestations diversifiées et participe au dynamisme communal. Il convient donc de la conforter et de la faire perdurer dans le temps, mais aussi de lui permettre de s'adapter et de rester fonctionnelle.

*Favoriser et maintenir une économie locale durable*

L'économie locale est aussi basée sur des activités artisanales, créatrices d'emplois pérennes et vectrices de dynamisme. Il convient de maintenir ces entreprises et de conserver du foncier pour en accueillir de nouvelles. Il s'agit notamment de finaliser le projet de zone d'activités situé sur la frange Ouest du bourg et aussi d'améliorer sa desserte routière.

Les nouvelles constructions devront veiller à s'insérer dans leur environnement proche afin de préserver la qualité du cadre de vie et du paysage de la commune. La transition avec la plaine agricole et les quartiers résidentiels voisins devra être particulièrement soignée.

*Encourager le développement d'une économie touristique*

Le contexte naturel et patrimonial incite au développement d'une économie basée sur le tourisme et les loisirs, notamment en lien avec le Loing. Elle doit permettre de compléter et de diversifier l'offre locale, et aussi de mettre en valeur ces espaces remarquables.

## LES ÉQUIPEMENTS, LES SERVICES ET LES LOISIRS

*Offrir des activités de loisir dans le cadre de l'intercommunalité*

Il convient d'assurer autant que possible le maintien des équipements collectifs et leurs possibilités d'évolution. Il s'agit pour cela de permettre de réaliser les constructions indispensables à leur fonctionnement, leur compétitivité, leur adaptation et leur diversification, notamment dans les domaines associatifs et des loisirs.

*Accompagner le développement urbain en adaptant l'offre en équipements*

Les bords du Loing offrent un cadre particulièrement attrayant pour les activités de loisirs (baignade, promenade...). Ce potentiel reste aujourd'hui peu exploité. Le P.A.D.D. œuvre pour la création d'un pôle dynamique tourné vers le tourisme et les loisirs, proposant diverses activités ainsi que des sites de restauration et d'hébergement. En complément, un réseau de promenade pourra être aménagé pour relier le centre bourg à ce pôle puis à la rive Sud du Loing, par la mise en place de passerelles sur la rivière.

Le ré-aménagement de ces espaces devra respecter les mesures de protection relatives aux zones inondables.

## LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

*Répartir les stationnements entre espaces privés et publics*

Les équipements, services et commerces en centre-ville doivent être accessibles par les cheminements piétons. Mais ils doivent aussi être attractifs pour tous les habitants y compris ceux éloignés ou ne pouvant se déplacer aisément. Les stationnements organisés sur l'espace public seront destinés au stationnement temporaire pour la fréquentation des équipements, services et commerces. La contrepartie ordonne de prévoir des stationnements sur domaine privé suffisant pour les besoins inhérents au parking des véhicules des habitants.

*Améliorer la desserte en transports collectifs*

Dans le cadre des intercommunalités, les transports collectifs devront être intensifiés vers la gare en élargissant les plages horaires aussi en dehors des heures de pointes. A défaut des aires de stationnement doivent être dimensionnées pour absorber le rabattement depuis les quartiers de la commune éloignés de la gare et les communes environnantes.

L'urbanisation du secteur de la gare devra s'accompagner d'un renforcement des aires de stationnement automobile, de la création d'un espace dédié au stationnement des vélos et d'une aire de covoiturage.

*Développer les liaisons douces*

La liaison entre Sorques et le bourg s'effectue, à l'heure actuelle, par une route départementale étroite, sinueuse et dépourvue de trottoirs. Même s'il existe une ligne de transport collectif entre ces deux noyaux urbains, elle pourrait être complétée par la création d'une liaison douce cycle et piéton permettant aux habitants de Sorques de regagner le bourg en toute sécurité. Cette liaison devra être créée à l'occasion du ré-aménagement des chemins communaux existants.

Les liaisons routières vers les communes voisines se trouvent principalement au Nord de la voie ferrée, sur la RD58. Cette voie se trouve de ce fait rapidement engorgée et génère des problèmes de circulation dans le centre-ville.

Dans le cadre de la ré-organisation du plan de circulation dans la commune, il convient de maintenir la possibilité de réaliser une liaison routière au Sud de la voie ferrée présentant les avantages de :

*Réduire les flux de circulation dans le bourg*

- désengorger la circulation dans la commune et également les flux traversant Marlotte,
- désenclaver la future zone d'activités,
- faciliter l'accessibilité aux équipements intercommunaux (déchetterie),
- créer en appui une liaison douce entre Montigny-sur-Loing et Bourron-Marlotte et entre Sorques et la gare.

## LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

*Renforcer la desserte en télécommunications numériques*

Le réseau haut débit doit être renforcé pour permettre à l'ensemble des habitants de disposer d'une connexion haut débit suffisante. La pose de fourreaux destinés au passage de la fibre optique doit être prévue lorsque des travaux sur d'autres réseaux sont entrepris.

## OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Dans un premier temps, les orientations retenues dans le P.A.D.D. tendent vers un développement urbain très peu consommateur d'espace.

Il s'agit d'optimiser les potentiels du tissu urbain existant en favorisant :

- le remplissage des dents creuses et la densification sur les parties déjà bâties,
- la reconversion d'un ancien site économique à deux pas de la gare et du centre-ville,
- la résorption des logements sous-occupés, et notamment des résidences secondaires.

*Optimiser les capacités constructibles*

Des secteurs d'extension sont dévolus aux aménagements et aux constructions qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain du fait, de la volumétrie des bâtiments attendus, incompatible avec le tissu urbain traditionnel ; et de la nécessité d'éloigner le plus possible les nuisances des habitants.

*Satisfaire les besoins en foncier économique et participer au renforcement des équipements publics*

Afin de maintenir les emplois locaux et une dynamique économique, des secteurs doivent être ouverts à l'urbanisation pour accueillir de nouvelles entreprises. Ils représentent également un secteur propice au renforcement des infrastructures d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ces secteurs sont localisés sur la frange Ouest du bourg, au Sud de la voie ferrée, et couvrent une superficie d'environ 3 ha en consommation sur des terrains agricoles.

Le P.A.D.D. se réserve la possibilité, dans un deuxième temps et lorsque les capacités constructibles des enveloppes bâties auront été épuisées, d'étendre l'urbanisation pour satisfaire de nouveaux besoins en matière de développement économique et urbain.

*Anticiper les besoins futurs*

Ces extensions urbaines seront localisées en continuité directe avec le bâti existant. Leur aménagement privilégiera un développement sous forme organisée, afin de maîtriser le rythme de l'urbanisation et la programmation ainsi que les formes urbaines, le traitement paysager et la structuration des réseaux.

En tout état de cause, la consommation de l'espace sur le territoire communal ne devra pas excéder 5,5 hectares toute vocation confondue.