



Commune du Département de  
Seine et Marne

# MONTGE-EN-GOELE

# P.L.U.

*Plan Local d'Urbanisme*

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

**APPROBATION**

La Loi Engagement National pour l'Environnement a défini le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans l'article L.123-1-3 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.

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.

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

- Satisfaire les besoins actuels tout en préservant les populations des nuisances et des pollutions.
- Favoriser le renouvellement urbain.
- 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>
Les espaces agricoles forestiers et de production ou ressources.....	5
Les espaces naturels écologiques ou paysagers.....	5
<b>DEVELOPPEMENT URBAIN.....</b>	<b>7</b>
Urbanisme.....	7
Habitat.....	7
Économie .....	8
<b>EQUIPEMENTS.....</b>	<b>10</b>
Les équipements, services et loisirs.....	10
Les transports et Les déplacements.....	10
Les télécommunications.....	11
<b>MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE.....</b>	<b>12</b>
<b>SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE DU P.A.D.D.....</b>	<b>13</b>

✓ **Maintenir le caractère champêtre et rural**

Les vastes étendues de terres agricoles qui composent les plateaux du Pays de France et du Multien sont fertiles et participent activement à la production céréalière française. L'économie agricole du territoire est non négligeable mais elle se confronte à l'expansion urbaine, aux mitages des territoires et à la périurbanisation, liés notamment à la proximité de la région parisienne et surtout de la technopôle Roissy Charles-De-Gaulle. Il convient, à l'échelle locale, de veiller au maintien de l'intégrité des espaces de production et de la viabilité des exploitations.

✓ **Protéger les massifs boisés des Monts de la Goële**

Les Monts de la Goële sont une succession de buttes étroites qui forment une dorsale boisée traversant les plateaux agricoles de la Brie. Il s'agit d'une entité paysagère unique et remarquable reconnue à l'échelle du département et qu'il convient de préserver.

Toute la moitié nord du village s'inscrit historiquement dans la frange des boisements. Cette symbiose doit être conservée par le maintien d'une végétation de transition entre les jardins et le massif.

✓ **Tenir compte des zones de bruit dans l'organisation du développement urbain**

Afin de faire face aux évolutions démographiques qui se profilent, il convient d'organiser l'accueil de nouveaux habitants ; l'objectif n'étant pas d'augmenter le seuil de population mais bien de le conforter.

Compte tenu de la législation en vigueur sur les zones de bruit, le maintien du seuil démographique se fera sous deux formes :

- en renouvellement urbain et réhabilitation du bâti existant, cette démarche devant être favorable à la création de logements de taille plus modeste et de typologie variée,
- en constructions neuves par remplissage du tissu urbain, en dehors de toute opération d'ensemble et qui donc recevra essentiellement de la maison individuelle.

✓ **Conforter le pôle de traitement, de valorisation et de recyclage des déchets**

Le site industriel aux pieds des Monts de la Goële doit voir son activité de valorisation et de gestion des déchets confortée dans la mesure où il s'agit d'enjeux présentant un intérêt à l'échelle régionale et à condition que ceux-ci ne soient pas de nature à générer une pollution incompatible avec la richesse du milieu naturel environnant et la nappe phréatique.

**Maintenir le caractère champêtre et rural**

**Protéger les massifs boisés des Monts de la Goële**

**Tenir compte des zones de bruit dans l'organisation du développement urbain**

**Conforter le pôle de traitement, de valorisation et de recyclage des déchets**

## LES ESPACES AGRICOLES FORESTIERS ET DE PRODUCTION OU RESSOURCES

### ✓ Protéger les espaces agricoles de production

La commune s'inscrit au cœur des plateaux agricoles du Pays de France et du Multien qui se matérialisent par de vastes étendues de terres agricoles. Garante du paysage communal, l'agriculture participe aussi et surtout à l'économie locale. Les terres agricoles productives doivent donc être préservées dans le cadre d'un développement durable.

### ✓ Préserver les ressources sylvicoles

Plusieurs massifs forestiers ceinturent le village. Ils doivent pouvoir être exploités pour la production de matériaux renouvelables utilisables tant dans les produits manufacturés que dans la production d'énergie. Leur exploitation doit toutefois veiller à préserver le caractère paysager et écologique des massifs.

## LES ESPACES NATURELS ÉCOLOGIQUES OU PAYSAGERS

### ✓ Préserver les massifs boisés et leurs lisères

Figurent parmi les éléments remarquables, les boisements et leurs lisères. Ils doivent être préservés en tant qu'éléments majeurs de la structure paysagère communale et régionale mais aussi et surtout en tant que réservoirs biologiques et écologiques.

### ✓ Œuvrer pour le maintien des continuités écologiques

Dans le contexte de vastes plaines agricoles, les corridors écologiques s'appuient sur les massifs boisés et le réseau de petits bosquets épars qui favorisent le déplacement de la faune locale.

Ces espaces boisés, qui n'entravent pas l'exploitation agricole, doivent faire l'objet de mesures favorables à leur maintien. Leur gestion doit s'organiser de manière à ce que la faune puisse en permanence y trouver refuge et donc en excluant les coupes à blanc.

### ✓ Participer à la reconstitution des milieux humides

Les milieux humides peuvent également s'inscrire dans les continuités écologiques à condition d'offrir les conditions nécessaires au bon fonctionnement des écosystèmes. Le P.A.D.D. opte pour la restauration de la végétation ripisylve aux abords des cours d'eau créant de nouveaux milieux refuges pour la faune locale et des couloirs propices à leurs déplacements et pour la préservation des milieux humides insérés au cœur des espaces boisés.

**Protéger les espaces agricoles de production**

**Préserver les ressources sylvicoles**

**Préserver les massifs boisés et leurs lisères**

**Œuvrer pour le maintien des continuités écologiques**

**Participer à la reconstitution des milieux humides**

**Protéger le patrimoine naturel : cœurs d'ilôts et parcs écrins**

✓ **Protéger les cœurs d'îlots**

Les cœurs d'îlots verts plantés occupés par des jardins, des vergers ou des potagers sont un héritage du passé. Ils constituent des milieux écologiquement et paysagèrement intéressants, participant à la symbiose entre le bâti et les espaces naturels. Ils doivent être protégés pour leurs caractères écologique, paysager et patrimonial.

✓ **Protéger les parcs écrins des grandes demeures**

Tout comme les cœurs d'îlots, les grands parcs sont des éléments patrimoniaux forts. Depuis des décennies, les grandes bâtisses s'accompagnent de parcs arborés qui se composent d'arbres pour la plupart centenaires en synergie avec le boisement limitrophe.

Les grands parcs doivent faire l'objet d'une protection particulière visant à maintenir leur intégrité, évitant tout phénomène de morcellement et à préserver les essences végétales remarquables qu'ils recèlent.

## URBANISME

### ✓ **Maintenir le seuil démographique**

Les phénomènes nationaux de desserrement des ménages et de vieillissement de la population obligent à considérer une baisse démographique qui paraît inexorable. Le P.A.D.D. doit donc organiser l'accueil de nouveaux habitants et principalement de jeunes foyers qui vont participer au maintien de la vitalité, des équipements scolaires et compenser la décohabitation. L'accueil de population doit permettre de maintenir le seuil démographique. Compte tenu des zones de bruit, cet accueil devra être modéré et ne pas conduire à augmenter la population.

### ✓ **Favoriser le renouvellement urbain et la réhabilitation**

La constructibilité étant limitée en zone de bruit, il est fait le choix de travailler principalement sur le bâti dans le village, et ceci sous deux formes :

- la réhabilitation de bâti à rénover,
- le renouvellement par ré-affectation de bâtiments de type grange ou ancien corps de ferme.

L'évolution du bâti doit s'organiser de façon à ne pas générer d'augmentation de population exposée aux nuisances conformément à la législation sur les zones de bruit.

Les grandes demeures doivent faire l'objet de mesures en faveur de leur préservation. Mais leur éventuelle ré-affectation ne doit pas mettre en péril leurs parcs ni conduire à une augmentation significative de leurs capacités en logements.

### ✓ **Maintenir la dominante de maisons individuelles**

Le caractère dominant de maisons individuelles de la commune doit être conservé. De nouvelles constructions de ce type doivent pouvoir trouver place dans l'enveloppe urbaine, à condition qu'elles maintiennent les franges boisées et les cœurs d'îlots qui les accompagnent traditionnellement et qu'elles restent enveloppées de végétation.

## HABITAT

### ✓ **Favoriser le ré-investissement des logements sous-occupés**

Le caractère champêtre et le charme de la commune lui confèrent une vocation de résidence complémentaire. L'analyse du parc de logements montre une part importante de logements sous-occupés, pour moitié constituée de résidences secondaires. Le ré-investissement de ces logements au profit de résidences principales doit être privilégié.

**Maintenir le seuil démographique**

**Favoriser le renouvellement urbain et la réhabilitation**

**Maintenir la dominante de maisons individuelles**

**Favoriser le ré-investissement des logements sous-occupés**

**Œuvrer pour la diversité du parc de logements**

**Garantir l'économie rurale et les outils de production**

**Soutenir l'économie de gestion, de valorisation et de recyclage des déchets**

**Favoriser le maintien du tissu économique**

**Ouvrir les grandes demeures aux activités tertiaires**

**Maintenir la structure commerciale**



## ✓ **Œuvrer pour la diversification du parc de logements**

Le P.A.D.D. vise à encourager la diversité des types d'habitats permettant de :

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

La commune souhaite compléter cette démarche par la création de quelques logements individuels aidés disséminés dans le village.

## **ÉCONOMIE**

### ✓ **Garantir l'économie rurale et les outils de production**

Les terres agricoles productives sont protégées mais cela semble insuffisant pour assurer le maintien d'une économie rurale. Compte tenu des évolutions modernes, elles doivent aussi pouvoir connaître une diversification et s'ouvrir vers de nouvelles formes d'agriculture.

L'outil de production doit lui aussi rester performant. Les sièges d'exploitation doivent donc pouvoir évoluer pour s'adapter aux nouvelles techniques de production.

Enfin, les bâtiments agricoles devenus inadaptés pourront changer d'usage tout en respectant la législation sur les zones de bruit.

### ✓ **Soutenir l'économie de gestion, de valorisation et de recyclage des déchets**

Ces activités nécessitent de vastes espaces, à l'écart des habitations, et doivent être facilement accessibles par les poids lourds. Elles trouvent sur le territoire communal un tel espace. L'activité de gestion et de valorisation des déchets doit être confortée dans le cadre de l'aménagement durable car à la fois constituant un pôle économique et d'autre part assurant la reconversion et l'élimination des déchets que produit la société.

### ✓ **Favoriser le maintien du tissu économique**

La zone du Parc au nord-est de la commune doit pouvoir évoluer vers la création d'une petite zone d'activités économiques. Les habitations adjacentes pourront également muter et être intégrées à la zone.

### ✓ **Ouvrir les grandes demeures aux activités tertiaires et d'hôtellerie**

Les grandes demeures pourraient accueillir des activités tertiaires (bureaux, sièges sociaux,...) et d'hébergement hôtelier, renforçant ainsi le tissu économique communal et contribuant à la conservation du patrimoine architectural.



✓ **Maintenir la structure commerciale**

Le local commercial situé en plein centre du village doit conserver sa vocation initiale et ne doit en aucun cas muter vers de l'habitat. Il convient d'encourager sa reconversion vers un nouveau commerce ou restauration participant à l'attractivité du village ou de nature à satisfaire les besoins d'une chalandise locale.

## LES ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET LOISIRS

### ✓ Conforter les équipements scolaires dans le village et assurer leur organisation à l'échelle intercommunale

La commune fait partie d'un regroupement pédagogique intercommunal et accueille sur son territoire des classes de maternelles. Le maintien de cette structure doit permettre de favoriser l'installation de jeunes foyers et vice-et-versa. En parallèle, des efforts doivent être mis en œuvre pour le service périscolaire et notamment sur sa fréquence qui est aujourd'hui insuffisante.

Dans le cadre du regroupement pédagogique, il convient d'œuvrer pour la création d'un centre de loisirs sans hébergement accessible dès le plus jeune âge, condition indispensable à l'accueil de jeunes ménages.

### ✓ Créer un espace de convivialité autour du pôle scolaire

L'actuel terrain de sport pourrait être déplacé. En lieu et place, un espace public avec des jeux pour enfants, du mobilier urbain, des espaces végétalisés... pourrait être aménagé et permettrait de créer un espace de convivialité et de rencontre dans le village.

### ✓ Favoriser le maintien du centre équestre

Le centre équestre participe au dynamisme communal et à l'offre en service de loisirs des habitants alentours. Cette activité doit perdurer et doit pouvoir éventuellement évoluer tant en ce qui concerne son volet agricole qu'en diversification dès lors qu'elle reste liée à l'activité équine.

## LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

### ✓ Gérer le stationnement

Les carences des transports collectifs notamment pour les personnes travaillant à Roissy à des horaires décalés expliquent la nécessité pour les foyers de posséder un ou plusieurs véhicules et imposent de gérer le stationnement.

Les stationnements sur domaine privé doivent donc être suffisants pour les besoins inhérents au parking des véhicules des habitants afin d'éviter l'engorgement de l'espace public. En parallèle, du stationnement public pourra être aménagé.

### ✓ Améliorer l'accessibilité à la gare de Saint-Mard

Dans le cadre de l'intercommunalité, les transports collectifs devront être intensifiés vers la gare en élargissant les plages horaires aussi en dehors des heures de pointe. A défaut, des aires de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées pour absorber le rabattage depuis les communes environnantes.

Conforter les équipements scolaires et assurer leur organisation à l'échelle intercommunale

Créer un espace de convivialité autour du pôle scolaire

Favoriser le maintien du centre équestre

Gérer le stationnement

Améliorer l'accessibilité à la gare de Saint-Mard

Renforcer la desserte en télécommunications numériques

**LES TÉLÉCOMMUNICATIONS****✓ 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. Le couvert boisé et le relief de la butte de Montgé rendant impossible l'installation de liaisons hertziennes, le renforcement doit se faire en souterrain.

L'ensemble du Projet d'Aménagement de Développement Durables se décline dans un souci de modération de la consommation de l'espace.

L'objectif pour la commune est d'optimiser les potentiels du tissu urbain existant en favorisant :

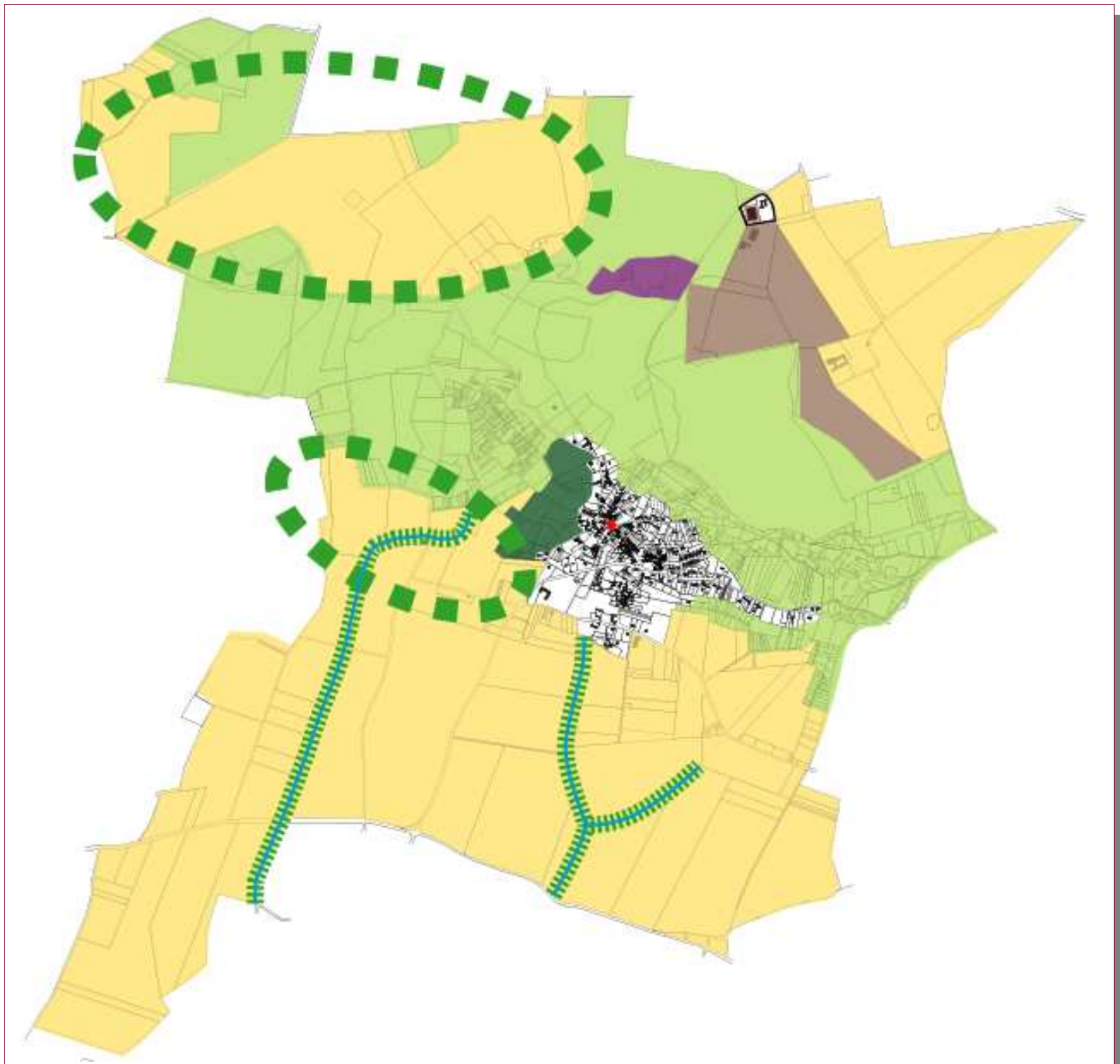
- le remplissage des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe villageoise,
- le renouvellement urbain et la réhabilitation du bâti ancien.










De plus, la lutte contre l'étalement urbain passe par :

- un objectif démographique réaliste et modéré, s'agissant essentiellement d'assurer le maintien du seuil démographique actuel,
- un ré-investissement des logements sous-occupés,
- la reconversion d'une friche industrielle en vue d'y installer de nouvelles activités économiques visant une démarche durable.

Les extensions urbaines sont limitées à 5% de la superficie des espaces urbanisés de référence.

# SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE DU P.A.D.D.



 Protéger les massifs boisés et leurs lisières	 Maintenir les continuités écologiques	 Favoriser le maintien du centre équestre
 Protéger les espaces agricoles	 Restaurer la ripisylve aux abords des cours d'eau	 Conforter le pôle de traitement, de valorisation et de recyclage des déchets
	 Protéger le patrimoine des grands parcs	 Favoriser le maintien du tissu économique
		 Maintenir la structure commerciale