

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME LA MADELEINE-SUR-LOING



2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

DOSSIER D'APPROBATION

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 19/02/2018 APPROUVANT LE PLU

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
AXE N°1 : CONSERVER UNE IDENTITÉ «VILLAGEOISE» À LA MADELEINE-SUR-LOING	7
AXE N°2 : VALORISER LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DE LA VALLÉE DU LOING COMME LEVIER TOURISTIQUE	10
ORIENTATIONS GRAPHIQUES DU PADD	12

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document-pivot du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il expose le projet de la commune ainsi que sa stratégie globale en matière d'aménagement et de développement durables pour les 10 à 15 ans à venir (horizon 2030).

Le PADD répond aux besoins et enjeux spécifiques du territoire ; il doit respecter les grands équilibres d'aménagement du territoire (lois, règlements, documents supracommunaux tels que le Schéma de Cohérence Territoriale de Nemours-Gâtinais).

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 ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les orientations du PADD couvrent la totalité du territoire communal.

Le PADD assure également le cadre de cohérence interne au PLU. C'est sur la base de celui-ci que repose l'ensemble des pièces du Plan Local d'Urbanisme. Il constitue ainsi une base sur laquelle l'ensemble des règles et prescriptions sont édictées.

Le PADD se décline au niveau opérationnel et réglementaire par :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- le règlement écrit,
- le règlement graphique,
- des annexes prescriptives.

Le PADD n'est pas directement «opposable» aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable...) mais il constitue le cadre de référence du PLU.

Les orientations du PADD ne peuvent être remises en cause ou remaniées sans la mise en oeuvre d'une procédure générale de révision du PLU.

Le PADD de La Madeleine-sur-Loing est structuré autour de 2 grands axes directeurs déclinés en plusieurs objectifs et orientations :

- axe 1 : Conserver une identité villageoise à La Madeleine-sur-Loing
- axe 2 : Valoriser les qualités environnementales de la vallée du Loing comme levier touristique

Les orientations d'aménagement et de développement durables sont exposées ci-après.

1.1. CONSERVER LA SILHOUETTE DU BOURG ET DES HAMEAUX

La Seine-et-Marne subit la périurbanisation de l'agglomération parisienne. La Madeleine-sur-Loing connaît les mêmes dynamiques que les franges seine-et-marnaises. Durant les dernières décennies, le petit village d'antan a vu se développer une série de lotissements qui ont transformé la physionomie de la commune, avec notamment l'extension de la Groue et du Grand Colombier. Par ailleurs, une urbanisation linéaire s'est égrenée le long de la RD40 créant au fur et à mesure une «conurbation» entre le Grand Colombier et le village de La Madeleine. Les hameaux et le bourg ont actuellement des silhouettes circonscrites et bien identifiables (dont notamment un repérage évident de l'église Sainte-Marie-Madeleine).

Le projet communal vise à conserver la silhouette du bourg. Il s'agit dès lors de valoriser les éléments saillants, jouant le rôle de repère dans le paysage de la commune. Pour traduire cet objectif, un cadrage de l'épannelage (c'est-à-dire des hauteurs des bâtiments) apparaît nécessaire afin de mettre en avant les bâtiments hauts patrimoniaux existants. De même, les traitements des entrées du village et de hameaux devront être maintenus dans leur configuration actuelle. Il ne s'agira pas d'étendre l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbanisée d'aujourd'hui.

1.2. CIRCONSCRIRE ET ANTICIPER UN DÉVELOPPEMENT LIMITÉ DE L'URBANISATION

Depuis 15 ans, le nombre d'habitants à La Madeleine-sur-Loing a tendance à légèrement régresser. Les 5 dernières années (entre 2008 et 2013) ont révélé la perte de 9 habitants (soit 2 hbt par an) pour atteindre 344 habitants en 2013. A l'horizon du PLU (2030), le territoire se met dans la perspective de retrouver une évolution démographique positive. Face à différents scénarii envisageables, la commune table sur une croissance démographique «médiane» correspondant à un taux de croissance annuel de l'ordre de +0,3%. Pour rappel, depuis 40 ans, la commune connaît une croissance moyenne lissée de +0,7% (intégrant les périodes de forte hausse, de stagnation et les périodes baissières).

La reprise d'une croissance démographique de +0,3% correspondrait à l'accueil de 18 nouveaux habitants c'est-à-dire un peu plus d'un habitant par an. Pour ce faire, en prenant en compte les évolutions liées au taux de vacance des logements et des résidences secondaires, le PLU anticipe la construction potentielle de 16 nouveaux logements d'ici 2030.

Le Schéma de Cohérence Territoriale Nemours-Gâtinais cadre les densités pour les nouvelles opérations de construction, la commune de La Madeleine-sur-Loing souhaite étalonner sa densité sur les exigences minimales en matière d'extension urbaine soit 18 logements par hectare. Pour répondre aux besoins démographiques et constructifs, 0,8 hectare devra être réservé à l'urbanisation future. Il sera recherché en priorité une circonscription de l'urbanisation à l'enveloppe urbanisée actuelle.

1.3. URBANISER EN PRIORITÉ LE BOURG ET LES DENTS CREUSES

Les dents creuses (parcelles non construites) au sein de l'enveloppe urbanisée actuelle de la commune représentent 0,62 hectare. Au regard de leur importance, les gisements fonciers inscrits au coeur du village et des hameaux seront prioritaires dans l'urbanisation, en particulier ceux du coeur de bourg. Pour prendre en compte la rétention foncière potentielle et les besoins fonciers avancés, une extension du village au Sud du village est envisagée. Face aux besoins fonciers estimés à 0,89 ha, les extensions de l'urbanisation nécessaires sont évaluées à 0,26 ha.

1.4. PRÉSERVER LES POPULATIONS ET ÉVITER TOUTE URBANISATION DANS LES SECTEURS PRÉSENTANT DES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES

Plusieurs parties du territoire communal sont exposées à des risques de différentes natures :

- la vallée du Loing est sujette à des risques d'inondation par crue de la rivière du Loing mais aussi par remontée de la nappe phréatique affleurante,
- le secteur de Corbeval est exposé à un risque faible de retrait-gonflement des argiles ; ce risque ayant pour incidence de générer des désordres sur les fondations après la survenue d'épisodes climatiques extrêmes (forte pluviométrie, sécheresse...),
- enfin, la commune est traversée de part en part, du Nord au Sud, par une canalisation de gaz qui emporte avec elle des risques dits technologiques. Les hameaux du Grand Colombier et de la Groue sont directement impactés.

Face à ces risques, la commune souhaite préserver les populations de ces contraintes. Aussi, toute nouvelle urbanisation sera interdite dans les secteurs à risques.

1.5. MAINTENIR LE PAYSAGE AGRICOLE OUVERT DE PLATEAU

La commune de La Madeleine se positionne en rebord du plateau du gâtinais. Cette entité géographique se caractérise par un vaste espace agricole ouvert ponctué de boisements et de hameaux. Les grands espaces ouverts permettent d'avoir des vues panoramiques très éloignées. Ce paysage «d'openfield» est particulièrement sensible, la moindre installation ou construction pouvant dénaturer la qualité des espaces agricoles ouverts. Il s'agira ainsi de préserver et de maintenir l'intégrité des espaces ouverts du plateau et d'éviter non seulement l'urbanisation mais aussi la réalisation de constructions ou d'infrastructures nouvelles de toute nature.

1.6. PROTÉGER LE PATRIMOINE REMARQUABLE ET LES ENSEMBLES BÂTIS RÉVÉLATEURS DE L'HISTOIRE COMMUNALE

Plusieurs bâtiments ou ouvrages présentent un intérêt patrimonial pour la commune. Il s'agit en premier lieu de l'église Sainte-Marie Madeleine du XIII^{ème} siècle inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH). L'ancienne chapelle de Glandelles et une croix hosannière au cimetière sont aussi inscrites à l'ISMH. D'autres éléments bâtis remarquables sont dénombrés : la tour d'un château fort dans un bois, le manoir de Beau Moulin, des vestiges du néolithique dans la vallée du Nozent. A cela s'ajoutent les ouvrages hydrauliques du canal du Loing, témoins des XVIII^{ème}-XIX^{ème} siècles avec notamment les écluses.

Enfin, la commune compte une architecture vernaculaire de vieilles fermes composant des ensembles bâtis cohérents et témoins de l'histoire communale (rue du vieux puits au Grand Colombier, rue de la République dans le bourg, au carrefour de la rue du gâtinais et de la rue du Vallot). Les bâtiments anciens implantés en entrée/sortie de la Groue forment une «porte» patrimoniale dans le grand paysage.

Ce patrimoine présente des caractéristiques architecturales qu'il convient de conserver, de préserver, de protéger strictement. Des prescriptions architecturales adaptées seront édictées de manière à garantir la qualité patrimoniale des bâtis concernés.

1.7. MAINTENIR LES ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS EXISTANTS, EN PARTICULIER SCOLAIRES

La Madeleine compte 11 établissements économiques intégrés dans les bâtis existants mais aucune activité commerciale ou permettant d'attirer des chalands.

Les équipements publics à La Madeleine sont limités (école, mairie, salle polyvalente, église, terrain sportif). Ils apportent l'animation nécessaire au village. La diminution du nombre d'habitants ces dernières années et la perte des liens sociaux constatés entre nouveaux et anciens habitants interrogent l'adaptation de l'offre en services et en équipements.

La répartition intercommunale de l'offre scolaire (Regroupement Pédagogique Intercommunal) est une caractéristique du territoire qui participe à un équilibre entre les différentes communes. A travers son PLU, la commune se donne pour objectif de maintenir son offre en équipements, tout particulièrement scolaire. Pour ce faire, un renouvellement de la population est nécessaire avec notamment l'arrivée d'enfants. Pour rappel, entre 2007 et 2012, la commune a perdu 20% d'enfants de moins de 10 ans et la taille moyenne des ménages a tendance à diminuer de manière structurelle, avec des familles moins nombreuses qu'auparavant). Aujourd'hui, le développement des communes limitrophes (Bougligny, Aufferville, Châtenoy, Chevrainvilliers et Maisoncelles-en-Gâtinais) est tout autant important pour le maintien de l'école.

1.8. ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION ET ADAPTER L'OFFRE EN LOGEMENTS AUX CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES

Comme mentionné précédemment, le renouvellement de la population est une nécessité pour garantir le fonctionnement de l'école. Or le parc de logements constitué quasi-exclusivement de grands logements (67% de T5, 20% de T4) est orienté avant tout vers l'accueil d'un seul type de ménage : les familles avec 2 enfants et plus. Il s'avère que la commune voit une évolution de ses caractéristiques sociologiques (davantage de personnes seules, de familles monoparentales ou de couples sans enfant). Le turn over des habitants est conséquent alors que le parc de logements est occupé principalement de propriétaires, normalement voués à résider longuement sur le territoire. Il apparaît ainsi un décalage marqué entre l'offre en logements et la structure des ménages. L'adéquation de l'offre aux besoins du territoire apparaît nécessaire avec notamment une diversification des types et statuts de logements présents sur la commune (création de logements plus petits ou sur des tènements plus réduits, prix moins élevés, proposition de locatifs voire de logements aidés).

1.9. ACCOMPAGNER LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION PAR UNE ADAPTATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

En 5 ans, le nombre de personnes âgées de plus de 80 ans a augmenté de 130%. Celles-ci représentent une grande part des personnes seules occupant de grands logements. Le maintien à domicile des personnes nécessitera une adaptation des qualités et confort des logements aux spécificités des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite.

1.10. REMETTRE SUR LE MARCHÉ LES LOGEMENTS VACANTS

Près de 9% des logements magdaléniens sont vacants (soit 14 logements). Si cette proportion de vacance paraît élevée, elle s'inscrit dans la moyenne des franges franciliennes. La vacance communale peut s'expliquer en partie par les niveaux de prix élevés recherchés par les propriétaires vendeurs, prix supérieurs aux communes voisines pour des prestations équivalentes voire moins intéressantes (accessibilité plus limitée par rapport aux transports collectifs notamment). La remise sur le marché des logements vacants nécessitera de faire des apports «en prestation» (confort, réhabilitation énergétique...). La collectivité incitera à la remise sur le marché des logements vacants en relayant les dispositifs existants de partenaires (ANAH...). La réhabilitation énergétique du bâti sera encouragé par une intégration notamment des énergies renouvelables et par un raccrochement des constructions à la fibre optique (compensation de l'éloignement, lutte contre la fracture numérique).

1.11. PRÉSERVER L'INTÉGRALITÉ DES TERRES AGRICOLES

Le plateau du Gâtinais correspond à un secteur de bonnes terres agricoles, où les qualités agronomiques permettent une exploitation extensive céréalière généralisée. L'urbanisation des dernières années a majoritairement impacté les espaces agricoles. Le projet communal pour la décennie à venir vise à préserver l'outil de production principal des céréaliers, à savoir le sol et le sous-sol. L'agriculture constitue en effet l'un des piliers économiques de la commune.

1.12. ASSURER LE DÉVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Aujourd'hui, La Madeleine n'accueille plus qu'un seul siège d'exploitation agricole mais plusieurs agriculteurs extérieurs au territoire viennent exploiter les terres magdaléniennes. Le PLU se doit d'accompagner le développement des outils de production économique. Pour assurer le développement des exploitants locaux et pour répondre aux nouveaux impératifs (normes), la création de nouveaux bâtiments compatibles avec le voisinage devra être envisagée. Ceux-ci devront s'intégrer dans les espaces agricoles les moins sensibles de la commune. Le tourisme constitue un autre pilier économique. Des agriculteurs diversifient leurs activités et prennent en compte ce nouveau champ (gîte rural...). Le projet communal vise à faciliter la réalisation ou le développement des activités agrotouristiques.

2.1. PROTÉGER STRICTEMENT LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE (MILIEUX NATURELS REMARQUABLES, ZONES HUMIDES)

La commune accueille un riche patrimoine naturel. La vallée du Loing est reconnue pour sa biodiversité : réserve de biosphère de l'UNESCO, site Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Espace Naturel Sensible communale... Cette richesse repose sur des boisements de coteau et des milieux alluviaux variés : prairies de fauche, roselières, forêts alluviales et marécageuses. Ces milieux hébergent un large cortège d'espèces remarquables : chauves-souris, oiseaux (Martin-pêcheur...), orthoptères, odonates et lépidoptères... Pour préserver ces richesses écologiques et maintenir la capacité d'accueil des milieux, l'ensemble de la vallée du Loing et de ses coteaux bénéficieront d'une protection stricte, sans aucun développement possible de l'urbanisation

2.2. RESTAURER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES TERRESTRES ET AQUATIQUES

La vallée du Loing et ses coteaux constituent un corridor écologique repéré par le Schéma Régional de Cohérence Écologique. Ce corridor concerne plusieurs trames : trames aquatique, boisée et trame des coteaux calcaire. Il est fragmenté par des obstacles variés : écluses et ponts sur le Loing, traversée de la RD40 sur le corridor terrestre...

Le projet communal d'inscrit dans la politique de restauration de ce corridor écologique d'importance régionale. Le PLU participera à la protection des continuités écologiques et la l'effacement des obstacles

2.3. CAPTER LE TOURISME FLUVIAL PAR UNE VALORISATION DES INSTALLATIONS DE LOISIRS ET D'ACCUEIL (INFORMATION, HÉBERGEMENT, ITINÉRAIRES) LE LONG DU LOING

Le Loing et ses berges constituent un axe-armature dans le tourisme local à l'échelle régionale. La rivière permet le transit de navigations de plaisance. Les écluses représentent des points particuliers d'arrêt pour les touristes. Cet axe est parcouru en parallèle par des itinéraires cyclables et pédestres renforçant l'attrait des berges. Plusieurs installations accompagnent la nature touristique des lieux dont notamment des points d'information, un gîte rural... Malgré ces éléments, le tourisme fluvial, sur tout le Loing, est en perte de vitesse.

La commune souhaite s'inscrire dans un projet de développement global de la vallée du Loing en contribuant à améliorer les infrastructures touristiques sur son territoire (faciliter l'hébergement temporaire le long de la vallée, la mise en réseau entre la vallée et le village en termes d'information ou d'accueil touristiques...) tout en encadrant la fréquentation pour éviter les atteintes au site Natura 2000. De manière globale, tout projet contribuant à améliorer l'attractivité économique sera soutenu (développement des réseaux numériques et de distribution énergétique).

2.4. VALORISER LE PATRIMOINE FLUVIAL

Le canal du Loing représente un élément particulier du patrimoine communal. Ce patrimoine est vivant et joue un rôle à la fois fonctionnel et économique. Les écluses, ponts, passages sont autant d'éléments dont il faut garantir le fonctionnement. Les maisons moulins et autres constructions liées à la rivière forment une identité pour la vallée. La préservation du patrimoine le long du canal et sa valorisation économique sont des éléments clefs du projet communal.

2.5. RÉHABILITER LES POINTS NOIRS PAYSAGERS ET LES SITES DÉGRADÉS

Malgré une qualité paysagère remarquable le long de la vallée du Loing (coteaux arborés, berges du Loing) et la présence généralisée de paysages champêtres, quelques points noirs visuels sont relevés. Ils correspondent à des sites dégradés pour diverses raisons :

- l'ancienne carrière à l'entrée de la vallée du Nozent et à la sortie du village de La Madeleine se caractérise par un paysage à la topographie chahutée et à la végétation disparate,
- un site en entrée de commune au Sud, à proximité de la station de pompage.

La valorisation touristique de la commune implique d'améliorer et de renforcer la qualité paysagère des entrées du village que ce soit depuis la RD40, axe principal, que depuis le canal du Loing. Ceci passera notamment par une amélioration des traitements végétalisés.

2.6. DÉVELOPPER LES LIAISONS DOUCES (ITINÉRAIRES PIÉTONS, CYCLABLES) ENTRE LA VALLÉE DU LOING, LE VILLAGE ET LES HAMEAUX

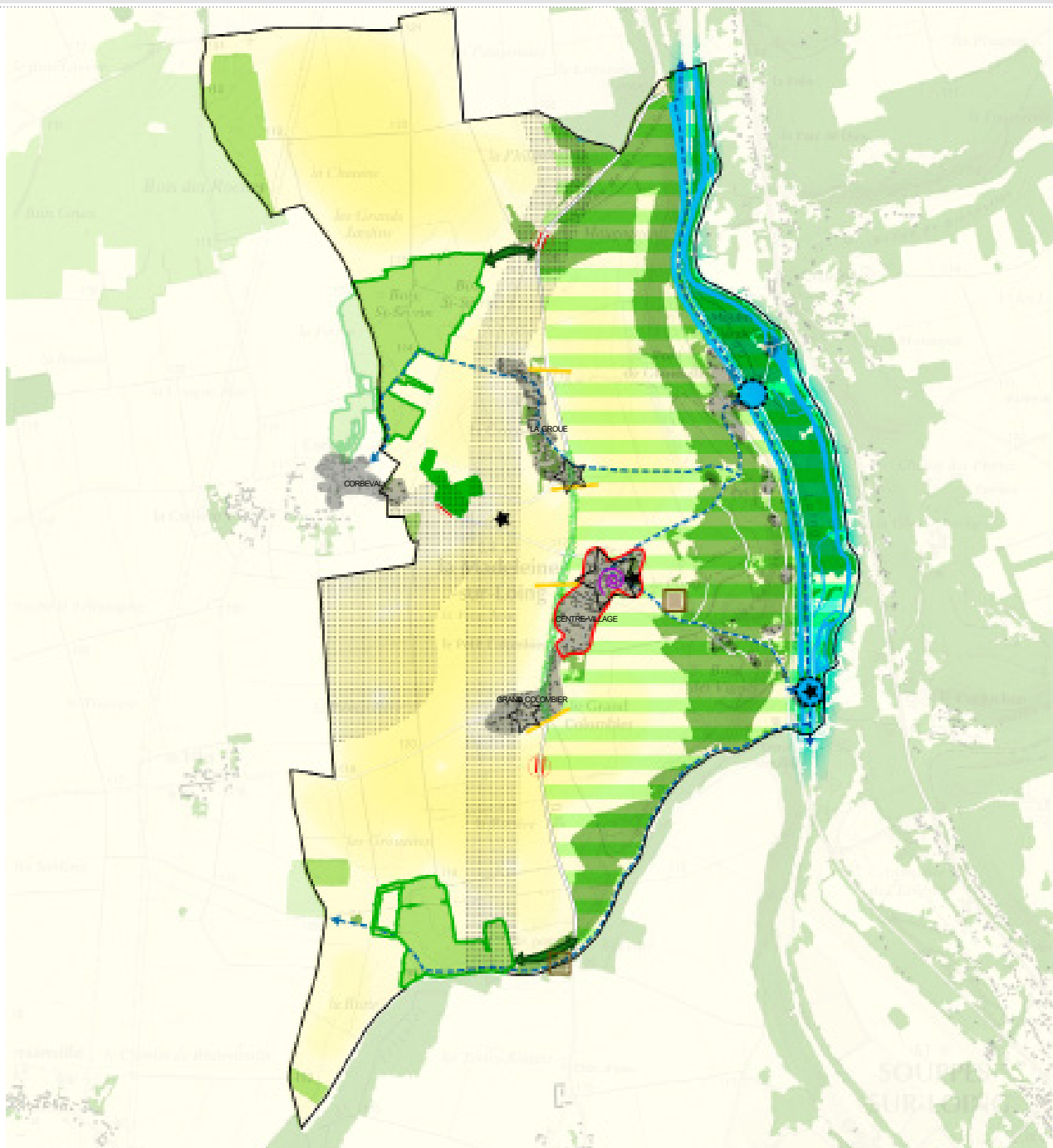
La commune est parcourue par différents itinéraires de randonnées dont les principaux circuits occupent le cœur de la vallée du Loing. La continuité des parcours piétons ou cyclables doit être assurée sur tout le territoire pour relier les chemins de proximité comme les parcours de petites et moyennes randonnées locales. Le développement des liaisons douces participent non seulement au renforcement des attraits touristiques mais aussi à l'amélioration des liaisons entre les hameaux, en essayant de minimiser la place occupée par la voiture individuelle. De plus, le village de la Madeleine se situe à moins de 4km des gares de Bagneaux et de Souppes-sur-Loing. Le projet communal entend faciliter le rabattement modal vers les gares par les modes de circulation douce.

2.7. SÉCURISER LES CARREFOURS ET VIRAGES DANGEREUX OU SOUMIS À DES CONFLITS D'USAGE

La continuité des parcours notamment piétons est impactée par des ruptures. Plusieurs carrefours et virages dangereux sont identifiés sur le territoire. Ils mettent en avant des difficultés de circulation ou des conflits d'usage de la voirie entre différents utilisateurs (voitures, engins agricoles, vélos...). La RD40, axe principal de transit de la commune est concernée au premier chef. Le virage au Nord de la commune, au sortir de la vallée du Montmulon, la sortie de La Madeleine au Sud du Grand Colombier ainsi que la fourche en direction de Corbeval sont trois sites accidentogènes pour lesquels il convient d'envisager des travaux pour améliorer la sécurité des croisements des véhicules.









2.8. REQUALIFIER, AMÉLIORER LES LIAISONS INTER-HAMEAUX, NOTAMMENT LE LONG DE LA RD40

Sur la RD40, entre la Groue et le village, une liaison douce a été créée. Il s'agit de poursuivre ces aménagements de confort pour la décennie à venir et d'en améliorer notamment le traitement paysager, notamment en direction du Grand Colombier. L'amélioration des liaisons piétonnes sur les axes structurants de la commune joue un rôle important : il s'agit d'inciter les habitants, par les aménagements à mettre en place, à privilégier la marche à pied pour les courtes distances ce qui est potentiellement possible au regard des distances entre les hameaux (500 mètres environ).










LÉGENDE

AXE 1 : CONSERVER UNE IDENTITE VILLAGEOISE A LA MADELEINE

-  Conserver la silhouette du bourg et des hameaux
-  Circonscrire l'urbanisation
-  Urbaniser en priorité le bourg et les dents creuses
-  Eviter toute urbanisation dans les secteurs à risques naturels ou technologiques
-  Maintenir le paysage agricole ouvert
-  Protéger le patrimoine remarquable
-  Protéger les ensembles bâtis révélateurs de l'histoire communale
-  Adapter et renouveler l'offre en logements

AXE 2 : VALORISER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES DE LA VALLEE DU LOING COMME LEVIER TOURISTIQUE

-  Protéger strictement les richesses environnementales
-  Restaurer les corridors écologiques
-  Capter le tourisme fluvial par une valorisation des installations de loisirs et d'accueil
-  Réhabiliter les points noirs paysagers et les sites dégradés
-  Développer les liaisons douces entre la vallée du Loing, le village et les hameaux
-  Sécuriser les carrefours et virages dangereux
-  Améliorer les liaisons inter-hameaux, notamment le long de la RD40

CONCEPTION : agence d'urbanisme URBEO
SOURCE : BDTOPO IGN