

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de MONTRY

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 13 10 2012

LE MAIRE



CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
3^e, rue Saint Georges
77840 COULOMBS EN VALOIS

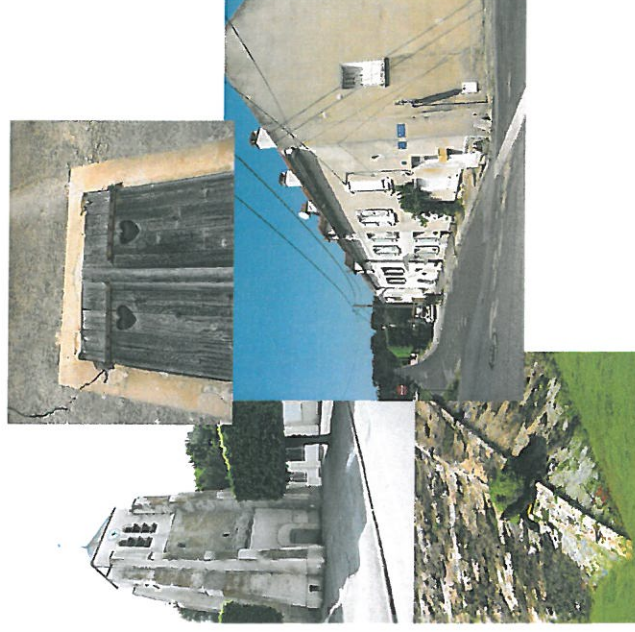
Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : francois.xa@wanadoo



PIECE N°2

RAPPORT DE
PRESENTATION

RAPPORT DE PRESENTATION DU P.L.U.
Commune de Montry
Département de SEINE et MARNE



MONTRY



SOMMAIRE

A DIAGNOSTIC	4		
I. PRESENTATION	5		
1.1 Présentation régionale	5		
1.2. Présentation locale	6		
II. LE MILIEU NATUREL	7		
2.1 Le relief	7		
2.2 L'eau	8		
2.3. Les boisements, les cultures et autres végétaux	9		
2.4. Les paysages	10		
2.4.1. Le paysage de la vallée : rivière et infrastructures			
2.4.2. Le paysage des Coteaux : l'habitat et les boisements.			
2.4.3. Le paysage du plateau : l'agriculture.			
III LE MILIEU BATI.	13		
3.1 Historique			
3.2. L'habitat ancien	14		
3.2.1 Implantation.			
3.2.2 Le bourg : cœur ancien.			
3.2.3 Les maisons de seconde génération.			
3.2.4 Le domaine des Hautes Maisons.			
3.2.5 Le petit patrimoine.			
3.3. Les extensions récentes.			24
3.3.1. Le « semis constructif ».			
3.3.2. Les lotissements « fermés ».			
3.3.3. Les ensembles			
3.4. Le mode d'occupation des sols.			26
3.5. L'hôtel de ville et l'église.			
3.5.1. L'hôtel de Ville.			
3.5.2. L'église / clocher			
3.6. Evolution et cohésion communale			
3.6.1. Evolution communale.			
3.6.2. Cohésion communale.			
3.7. Les infrastructures.			30
3.7.1. Les routes d'accès.			
3.7.2. La gare et la voie ferrée.			
3.7.3. Les chemins ruraux et chemins piétonniers			
IV. LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES ASSOCIATIONS	33		
4.1. Les équipements communaux	33		
4.2 Les associations	43		
V. LES DEPLACEMENTS ET LA TRAME VIAIRE	46		
5.1 L'accessibilité	46		
5.2 : Le réseau viaire	50		
5.3. Le stationnement	52		
5.4 Les Liaisons douces	53		
VI ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE	56		
6.1 L'évolution et la structure démographique	56		
6.2 L'activité et l'emploi (Recensement Général de la Population)	61		
6.3 L'habitat	67		
6.4 Les activités économiques	73		

VII LE CONSTAT GENERAL	79	II. LES ORIENTATIONS COMMUNALES	99
B Justification des choix retenus et limitation à l'utilisation administrative des sols	82	2.1. La protection du cadre de vie	99
		2.2. La maîtrise du développement urbain	100
		2.3. La gestion des risques d'inondation	106
		2.4. L'évolution des espaces bâtis existants	107
		2.5. L'accueil d'activités	108
I. ORIENTATIONS SUPRACOMMUNALES	83	III. ZONAGE ET REGLEMENT	110
1.1. Les prescriptions générales	83	3.1. Les zones urbaines (U)	111
1.2. Les servitudes et contraintes	90	3.2. Les zones naturelles d'urbanisation future (AU)	113
1.2.1. Servitudes d'utilité publique		3.3. Les zones agricoles (A) ou naturelles (N) à protéger	114
1.2.2. Vestiges archéologiques			
1.2.3 Aqueduc de la DHUIS		IV. SURFACES APPROXIMATIVES	115
1.2.4. Prise en compte de l'exploitation des mines d'hydrocarbures		C - Impacts du projet sur l'environnement et mesures envisagées pour supprimer ou compenser les impacts négatifs	116
1.2.5 Exploitation des ressources naturelles		I. LES AMENAGEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR DES REPERCUSSIONS SUR L'ENVIRONNEMENT	117
1.2.6. Les zones inondables		II. LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT	
1.2.7 Gestion de la ressource en eau		III. LES MESURES ENVISAGEES POUR SUPPRIMER OU COMPENSER LES IMPACTS NEGATIFS	120
1.2.8 Gestion des déchets			
1.2.9 Déplacements			
1.2.10 Nuisances sonores			
1.2.11 Qualité de l'air			
1.2.12 Risques sanitaires			

A. DIAGNOSTIC

I. PRESENTATION

1.1. Présentation régionale

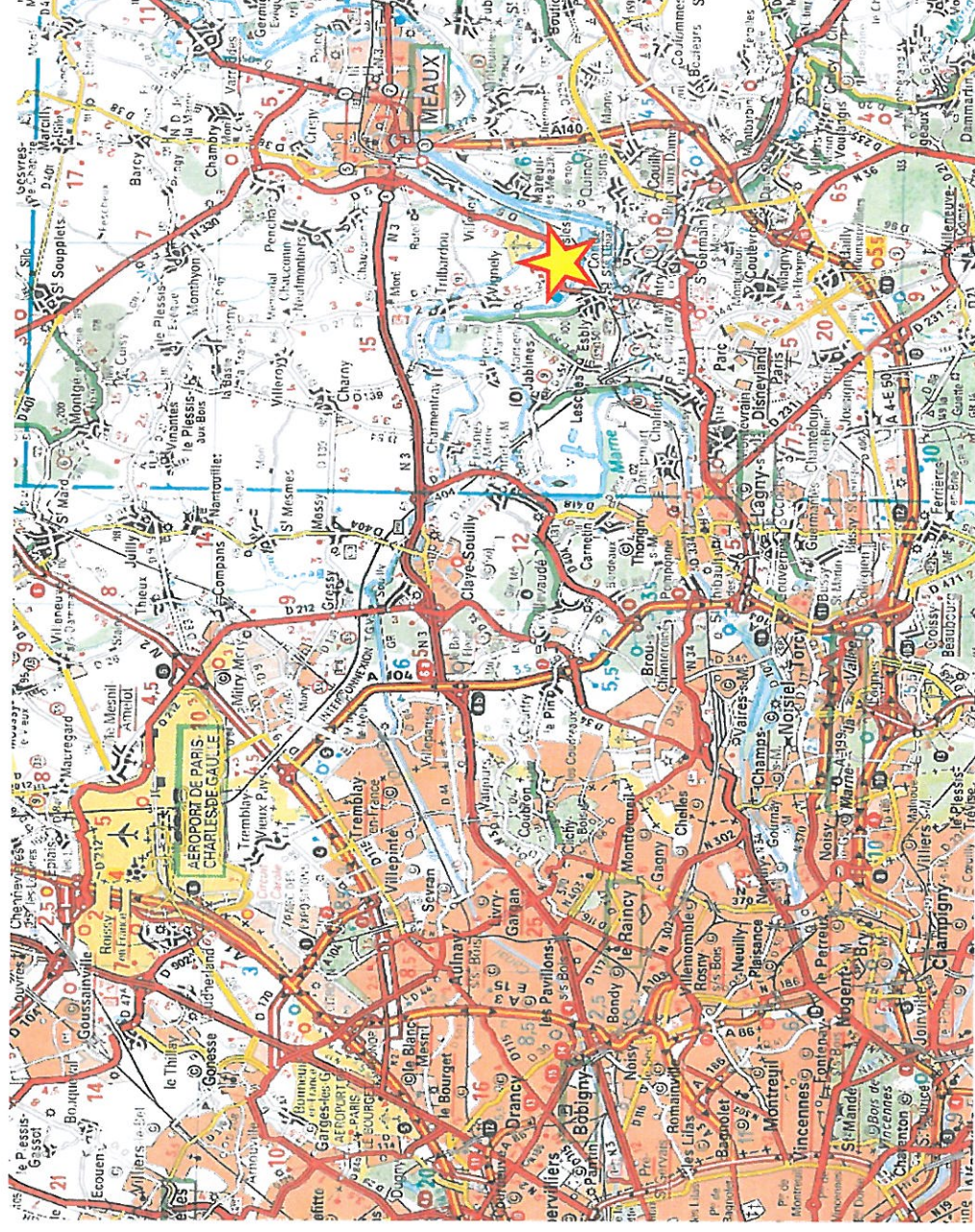
La commune de Montry s'étend au Nord du département de Seine-et-Marne, qui lui-même appartient à la région Ile-de-France.

La commune est placée entre Paris à l'Ouest et Meaux au Nord-Est. La proximité de Marne-la-vallée et du pôle de l'aéroport Paris-Charles De Gaulle au Nord-Ouest lui confère un emplacement stratégique.

La commune est à une quarantaine de kilomètres de Paris ce qui est une distance assez courante de trajet domicile - travail. Sur la commune, la gare relie Paris par la gare de l'Est. La gare TGV de Marne-la-Vallée n'est qu'à quelques kilomètres.

La commune est située en bordure de Marne-la-Vallée et plus précisément près du secteur IV de cette ville nouvelle qui en compte quatre. Le secteur I étant le plus urbanisé et le IV étant le plus rural.

La présence de Meaux, à une vingtaine de kilomètres par la RD 5 et la présence de Marne-la-Vallée, sont des éléments forts en terme d'emploi et de pression urbaine.



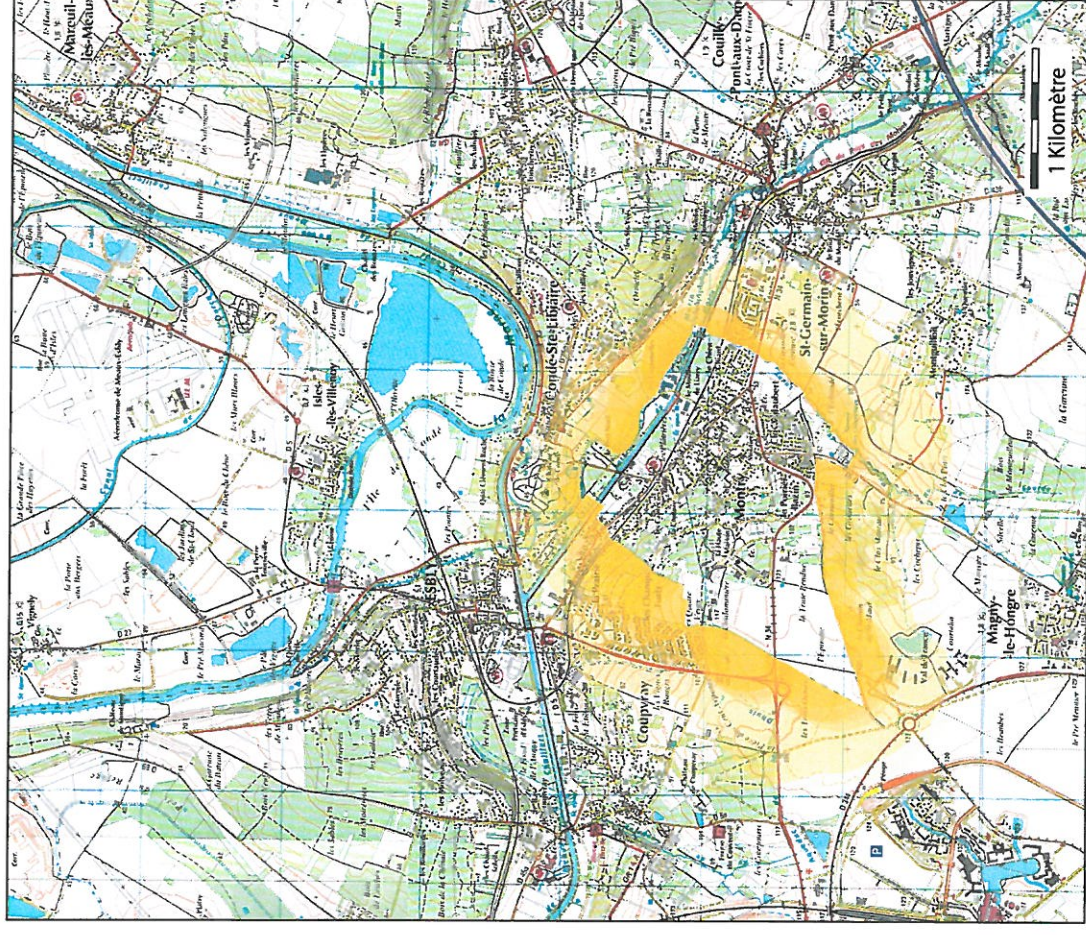
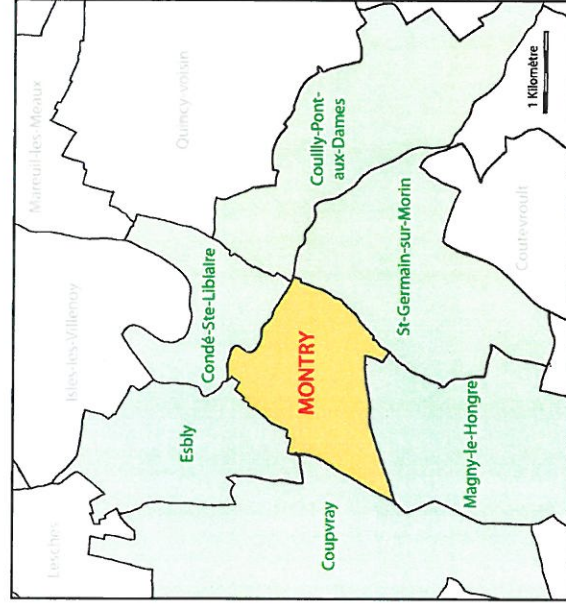
1.2. Présentation locale

Le territoire communal s'étend sur 286 hectares en bordure de la vallée du Grand Morin dans le canton de Crécy la Chapelle et l'arrondissement de Meaux. À l'origine, le village dépendait avant 1789 de la Brie. Il est posé sur le relief à une altitude juste assez haute pour éviter les inondations et sur le coteau exposé au Nord.

Le territoire est entouré des communes suivantes : au nord par Condé-Sainte-Libiaire et Esbly ; à l'est par Saint-Germain-sur-Morin, Couilly-Pont-aux-Dames ; au sud par Magny-le-Hongre et à l'ouest par Coupvray.

Si au début du XX^{ème} Siècle on comptait 450 Montéricultois ; aujourd'hui, la présence de la ville nouvelle et plus largement la proximité de Paris soumettent la commune à une pression urbaine importante. Ceci a généré une augmentation conséquente des constructions ces dernières années. Aussi, le tissu urbain représente aujourd'hui, un peu moins de la moitié de la surface du territoire. Celui-ci est toutefois assez clair semé.

Sur la partie Sud-Ouest, il persiste une zone agricole qui subit aujourd'hui de très fortes pressions péri-urbaines.



II. LE MILIEU NATUREL

2.1. Le relief

La commune de Montry s'étend à cheval sur le coteau d'une partie de relief épargnée par l'érosion de la Marne et du Grand Morin. Ce relief épargné est une butte géologique caractéristique de l'Ile-de-France, s'orientant Nord/Ouest - Sud/Est.

Le relief ayant résisté à l'érosion a engendré des coteaux assez marqués. Au Nord, les larges boucles de la Marne parcourent un fond de vallée très plat où la rivière se prélassait. A l'est, la vallée du Grand Morin présente, elle aussi, un fond très plat.

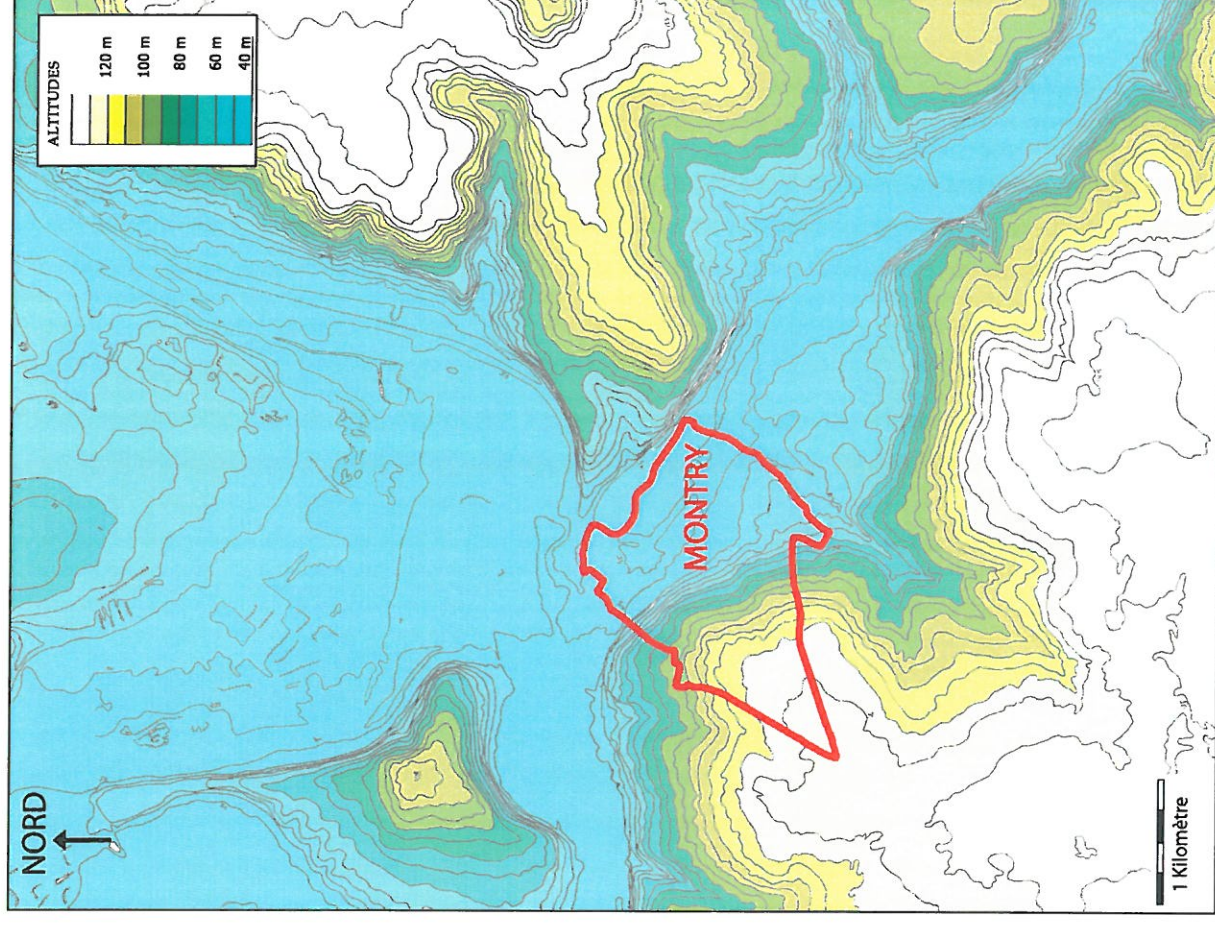
Le relief communal vient plonger au Nord-Est vers la vallée du Grand Morin. Au Sud, le coteau se poursuit sur la combe de St Germain sur Morin. A ce niveau, le relief est entaillé plus modestement par le ru de Lochy et forme un talweg qui marque la limite avec la commune voisine.

Le sol du coteau est largement calcaire. Sur le plateau situé au Sud-Ouest, les limons sont propices aux cultures. Dans les vallées de la Marne et du Grand Morin se trouvent les alluvions.

Le bourg originel est situé sur le coteau exposé au Nord-Est. Les habitations évitaient les terres humides et laissaient les limons aux cultures.

L'altitude la plus haute se situe au Sud-Ouest de la commune, à une hauteur d'environ 127.50 mètres, et le point le plus bas, qui est lié à la rivière, est à une hauteur d'environ 45 mètres.

Le relief crée un paysage assez « abrupt », sur lequel l'homme est très présent. Le coteau permet des points de vue sur le lointain et notamment sur la vallée du Grand Morin.



2.2. L'eau

La carte ci-contre montre l'omniprésence de l'eau sur la commune. Bordé par le Grand Morin et le ru de Lochy, le territoire est tourné vers cet élément.

La branche alimentaire du canal de Meaux à Chalifert créé sur le Grand Morin débute son tracé sur la commune voisine puis longe la rivière et joue avec elle sur le fond de la vallée.

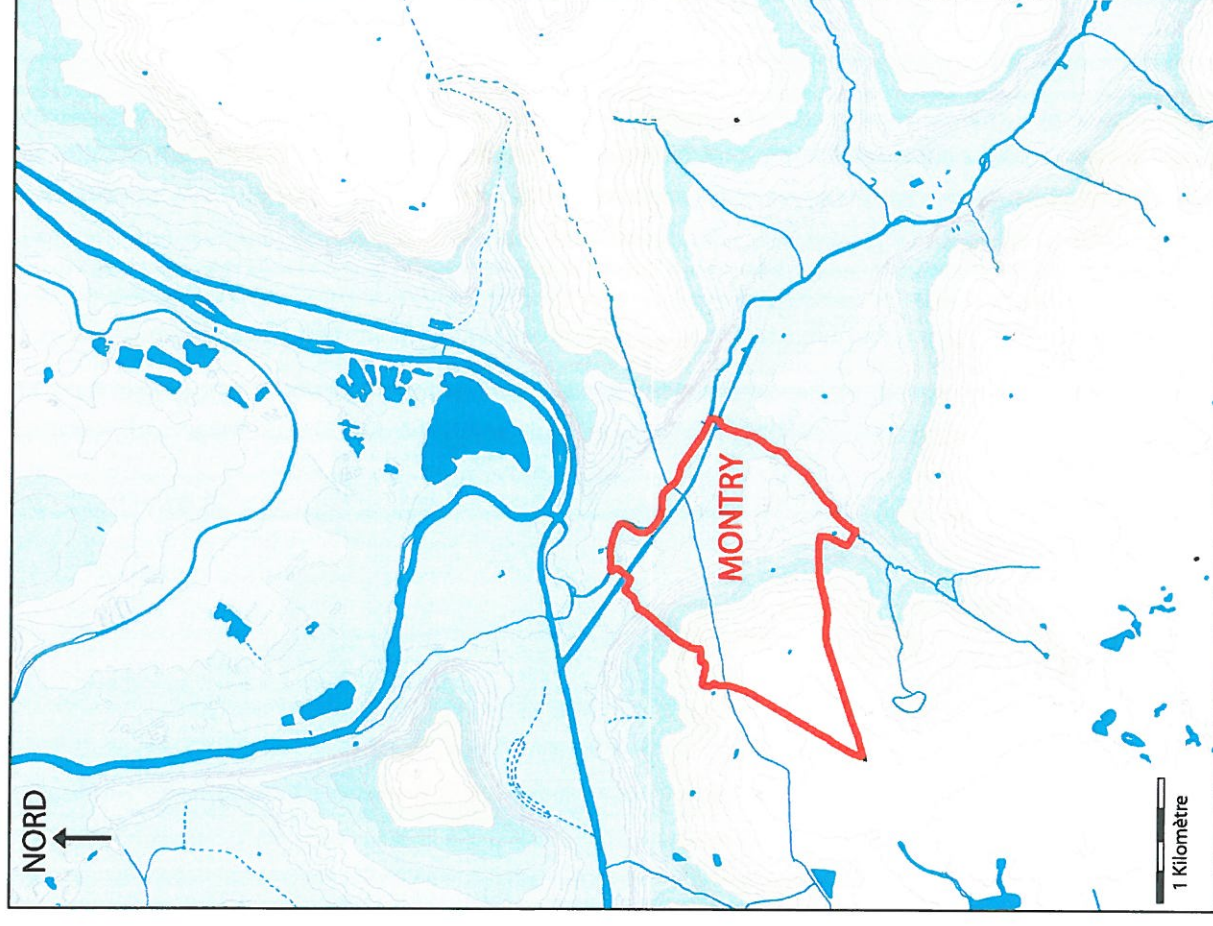
L'aqueduc de la Dhuis construit en souterrain pour apporter l'eau à Paris, traverse assez discrètement le territoire mais non sans intérêt.



Sur le coteau, quelques sources émergent dans la pente.

Au Sud, le ru de Lochy forme une des limites communales. La rencontre de ce ru et du Morin a élargi le fond de la vallée sur laquelle les eaux venaient s'étendre.

L'implantation ancienne du bourg a profité de la présence des sources et de la rivière.



2.3. Les boisements, les cultures et autres végétaux

Les boisements de la commune sont situés sur le coteau et le fond de la vallée. Ces espaces difficilement cultivables ont laissé place aux boisements. La majorité des boisements sont de gestion privée et de taille modeste.



L'ensemble de ces boisements est presque en totalité protégé par le P.O.S. actuel au titre de l'article L.130-1 (espace boisé classé) du code de l'urbanisme.

En fond de vallée, les boisements spontanés sont venus s'implanter sur des terres délaissées. Ils se sont également installés le long des rives du Grand Morin, l'accompagnant ainsi d'une agréable façon.

Les deux franges boisées en bordure du village agrémentent parfaitement le tissu urbain. Les jardins du tissu pavillonnaire sont également des lieux importants d'implantations de nombreux arbres. La densité est bien entendu moindre qu'une véritable forêt mais procure une ambiance assez végétale à l'ensemble de la commune. Le mélange des essences horticoles montrent également un visage différent d'une véritable forêt mais propose une gamme plus large de couleurs et de silhouettes.

Il faut toutefois noter la présence du parc du château qui présente de nombreux sujets remarquables dans un boisement assez important. Il est à souligner que ce parc historique est protégé.

Sur la partie haute du relief, dans la plaine agricole, il n'y a ni haies ni bosquets, les seuls éléments verticaux qui ponctuent ces étendues sont les alignements récents de la Route Départementale N° 934. Ces espaces plans sont dédiés à la céréaliculture ou aux betteraves sucrières. Les changements sont rythmés par le temps des récoltes.



2.4. Les paysages

2.4.1. Le paysage de la vallée : rivière et infrastructures

Montry est caractérisé par sa position à cheval sur le relief ; sur lequel viennent jouer trois types de paysages : le plateau lié à l'agriculture, les coteaux boisés et urbanisés et la vallée au fond de laquelle l'eau s'écoule.

La Vallée du Grand Morin

La vallée du Grand Morin est assez large et a permis l'implantation du canal d'alimentation du canal de Chalifert. Ce court Canal du Grand Morin n'étant plus exploité est aujourd'hui en état de presque d'abandon. La rivière et ce canal viennent croiser l'aqueduc de la Dhuis, obligeant la création d'ouvrages intéressants. Les bandes de terres situées entre ces deux lignes d'eaux sont des lieux privilégiés car assez protégés d'une forte urbanisation. Quelques prairies y persistent. Elles sont le lieu de loisirs improvisés par les habitants.

A proximité de l'ancien Moulin de Liarry, quelques activités sont implantées sur cet endroit et perturbe la qualité des lieux. Le contact entre la ville et ces terres doit passer par ces activités.



La végétation arborée de ces terres est composée d'un grand nombre de saules et notamment les saules argentés typiques de la région mais aussi les aulnes, formant une ripisylve souvent peu entretenue. Les frênes et les érables spontanés sont également très présents.

La végétation assez dense engendre un paysage fermé. Cette densité cloisonne l'espace et permet plusieurs micro lieux contrastants. Cette variété de séquences ouvertes/fermées offre une palette intéressante de lieux.

Sur ce relief plan, l'activité anthropique a généré l'implantation d'un réseau ferré et routier. Le passage de la ligne de chemin de fer a coupé l'accès à la rivière et les habitants semblent avoir perdu son contact.

Les bandes assez étroites de terre situées entre la voie ferrée et le canal mais aussi entre le canal et la rivière sont des terrains aux fonctions diverses et plus ou moins en cours de mutation. Le passage d'un GR, le potentiel de ce paysage si particulier et la pratique actuelle des loisirs de plein air, sont des atouts importants pour le devenir de ces lieux propices aux loisirs. La vallée est un des lieux de détente très prisés par les habitants.



La vallée est aujourd'hui utilisée sans gestion ou fonction particulière mais la proximité de la ville lui soumet une pression d'utilisation qu'il faudrait traiter et définir afin d'éviter une dégradation de sa qualité ou des conflits d'usage.

Le mitage du paysage

Dans la vallée du Grand Morin entre la rivière et le canal, l'usage des lieux étant mal défini et l'espace découpé en parcelles fines donc difficilement aménageables, engendrent une utilisation des lieux non respectueuse du règlement d'urbanisme.

L'implantation de nombreux cabanons de loisirs se transformant progressivement en habitation pérenne est largement entamée sur ce secteur. Cette vallée au paysage riche risque d'être rapidement dénaturée par cette urbanisation difficile à gérer.

Dans le cadre de la mise en place du Plan Local d'Urbanisme, la gestion de cette frange doit être pensée afin de limiter le mitage des paysages et redonner une fonction forte à la vallée.



La vallée du ru de Lochy

Situé au Sud Est de la commune, cette petite vallée est beaucoup plus modeste et présente un visage très différent. En effet, le ru traverse les cultures de façon très discrète. Cette vallée ouverte est simplement accompagnée de quelques grands arbres qui soulignent le dessin du ru parmi les cultures.

La sobriété de cette vallée en fait sa qualité. En entrant dans le bourg, le ru est encore libre de toutes constructions et le lieu dit du Clos Philippot est le lieu idéal pour apprécier le contraste entre sa sobriété et le foisonnement de l'urbanisation. Cette parcelle stratégique dans l'avenir du développement communal devra savoir composer avec cet élément identitaire de la commune qui forme une de ces limites.



2.4.2. Le paysage des Coteaux : l'habitat et les boisements.

Le coteau est très largement urbanisé et presque entièrement couvert de parcelles habitables. Sa pente en fait un lieu assez accidenté. L'habitat a suivi son relief en s'y implantant de façon très parallèle au relief pour les constructions les plus anciennes. Les derniers ensembles ont en revanche largement ignoré le sol qui les porte et forment des ensembles ne mettant pas en lumière ce relief caractéristique.

Ce dernier est accentué par la présence forte de boisements au-dessus et sous le tissu urbain. Ils semblent vouloir créer des éléments forts face à cette densification urbaine. Le parc du château qui s'étend en limite haute du coteau semble être la sentinelle entre le coteau qui se déboise au profit des habitations et les plaines cultivées très dénudées. Cet élément marque parfaitement la limite entre les deux espaces. Les boisements de la vallée viennent également caler le pied du coteau et son urbanisation.

Entre les lignes parallèles de l'urbanisation persistent deux îlots boisés très intéressants pour la qualité du tissu urbain. Ces trames boisées sont composées des arbres de jardins privés.

Les coteaux du vallon du ru de Lochy sont en revanche plus doux et donc cultivés et dégagés.

2.4.3. Le paysage du plateau : l'agriculture.

Zone agricole principale de la commune de Montry, ce bout de plateau est aujourd'hui exploité par des agriculteurs du secteur. Cet espace ouvert est révélateur de verticalité et du relief voisin. Ainsi, les éléments implantés à sa surface sont très marquants et la pente qui s'infléchit vers le village est rapidement identifiée.

Les parcelles ouvertes du plateau sont fragilisées par la pression urbaine et la proximité de Marne la Vallée. L'urbanisation jusqu'alors implantée essentiellement sur le coteau n'a pas franchi la ligne de rupture de pente. Le château des Hautes Maisons sert de sentinelle à cette éventuelle implantation qui trahirait l'identité du village.

Seules quelques activités se sont implantées en limite de coteau sur le lieu dit 'la Truie Pendue'. La présence de végétation assez dense autour de ces activités les rend assez discrètes. Située face au parc du château, les activités entourées de végétations répondent à son volume.

En revanche, des mouvements importants de terres ont été réalisés entre le plateau et la rupture de pente qui correspondait au début du parc du château ont largement trahi la planéité des lieux. Afin d'atténuer leur présence, une lisière plantée pourrait être envisagée.



III LE MILIEU BATI.

3.1. Historique

Il est fait mention de Montry pour la 1^{ère} fois dans une Charte de l'abbaye royale de Saint-Denis, datée de 847, Montry qui dans ce document est orthographié Muntericus. On n'a guère de renseignements sur Montry avant la fin du XV^{ème} siècle sauf sur son histoire ecclésiastique d'ailleurs fort banale. Le nom de Montry, tel qu'il apparaît primitivement, est d'origine saxonne ou franque. *Mons erici*, la montagne d'Erick, ou encore *Mons Hairics*. D'où : Montericus, Monthery, Montry. Il semble probable que la fondation de Montry ait été plus ou moins contemporaine de la conquête des Gaules par les Francs. Reick ou Hairic vivait vraisemblablement au V^{ème} siècle.

En l'an 800, il y avait à Montry 30 ménages soit une moyenne probable de 100 à 120 habitants. En 1130, Thibaut 11, abbé de Saint-Maur-des-Fossés présenta au nom de la population une requête à son supérieur, demandant à être autorisé à faire construire une église sous le vocable de la Sainte Vierge. En 1134, fut construite la chapelle.

En 1131, le premier maire de Montry s'appelaient Herbert. Montry fut érigé en paroisse par Simon, évêque de Meaux, en 1185 ; avant cette époque c'était un hameau de Couilly.

En 1480, le lustre de la petite bourgade fut rehaussé par l'arrivée d'une famille issue du Limousin. La famille de Reilhac dont un des membres avait exercé des charges importantes auprès de Charles VII, Louis XI et Charles VIII.

On trouve également trace au milieu du XVII^{ème} siècle au château de Chazelet, dans l'Indre, dominant la vallée de l'Abloux, d'une famille de Reilhac prenant possession du domaine. Un de ses membres s'illustra le 11 mai 1745 à la tête de la brigade de Dauphin en défendant la ville de Fontenoy. Cette famille éteinte le 24 décembre 1923 avec Albert Alphonse né le 29 juin 1846, fils de Anatole, colonel de dragons, et de sa seconde épouse, Madeleine Henriette de Ligondes ; il fut le dernier conte de Reilhac de Montry, car de son mariage en 1873 avec Marie-Renée de Caix de Saint Aymour, il n'eut qu'une fille.

Pendant la Révolution, personne ne fut obligé d'émigrer. On se contenta de brûler sur la Place Publique des montagnes de vieux titres appartenant à la famille de Reilhac et d'adresser d'innocentes (?) plaisanteries à son chef qui y résidait alors criblé d'infirmités. Les terribles passions politiques et sociales qui sévissaient alors en France ne semblent pas cependant y avoir fait d'autres ravages.

L'histoire ne vint ranimer Montry qu'au moment de la guerre de 1870, lorsque Bismarck et Jules Favre se sont rencontrés au château de la Haute Maison qui domine l'agglomération.

3.2. L'habitat ancien.

3.2.1. Implantation.

La situation du village de Montry, en bordure du Grand Morin, sur un coteau peu ensoleillé et présentant peu de sources permet une installation timide à l'origine.

Le village originel est situé à une hauteur comprise entre 50 et 55 mètres d'altitude. Cette implantation évitait les terres humides de fond de vallée et les caprices des eaux. La partie plus plane située au Sud-Ouest a été préservée car les terres cultivables s'y étendent.

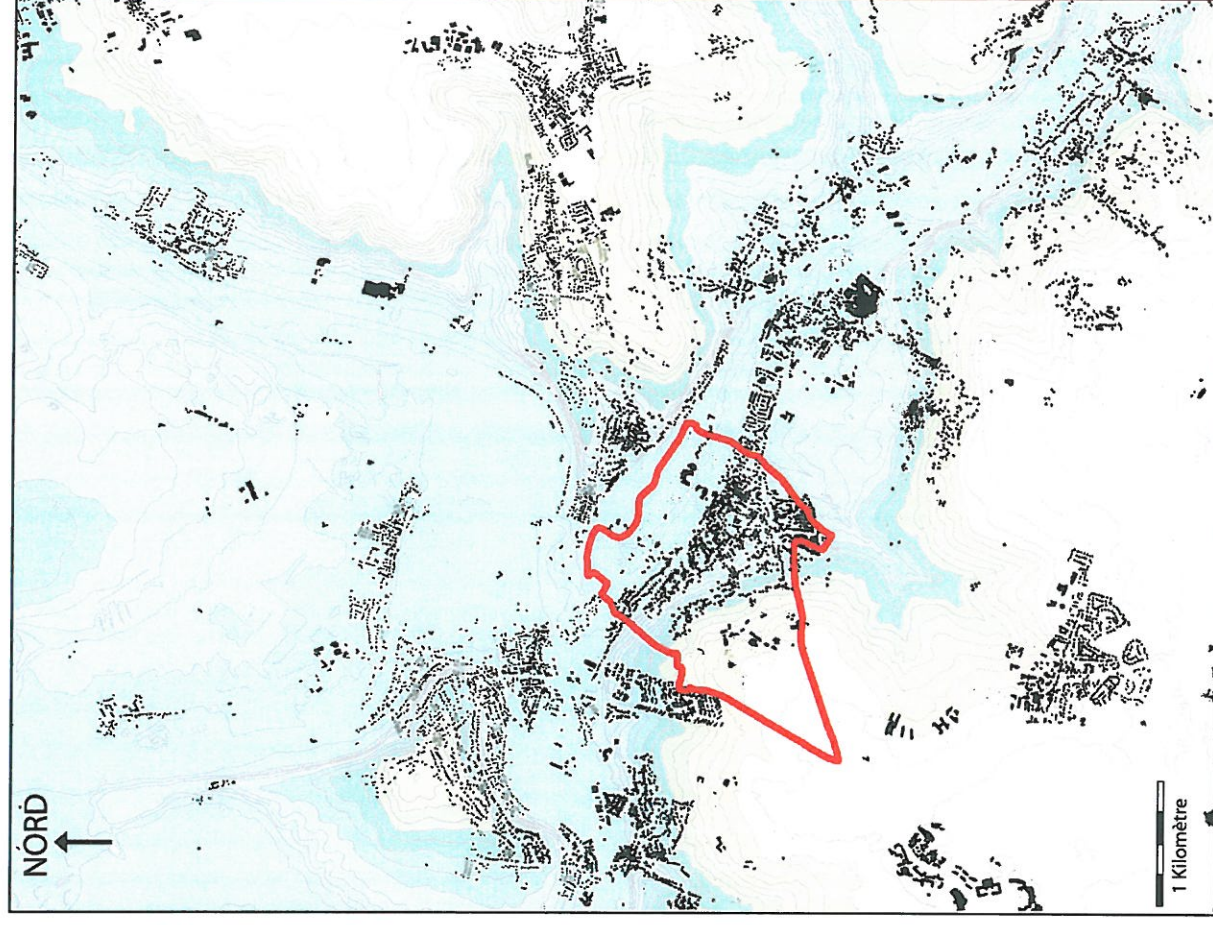
L'orientation des habitations anciennes est à relever. En effet, elles se répartissent selon un axe principal. Celui-ci suit les rues anciennes qui elles-mêmes suivent une parallèle au coteau. Les techniques et modes de construction anciennes étaient très liés au sol qui les accueillait.

Il est à noter que le château et le parc devaient être à l'origine en périphérie du bourg et dominait la vallée bien au dessus des quelques habitations.

L'arrivée du chemin de fer en fond de vallée a activé le processus d'urbanisation entre le bourg et la gare. Sont ensuite venues s'implanter quelques maisons bourgeoises aux dimensions importantes et à l'architecture typique des bords de Marne ; plus en hauteur et dominant la vallée du Grand Morin. Ces maisons types sont assez peu nombreuses et leur implantation sur le coteau ne s'est pas développée.

Par la suite, des constructions se sont parsemées le long des voies de communication et très largement le long de la RD 934 et la RD 239. Un peigne assez régulier s'est développé le long de cette dernière voie. Un semis de constructions s'est ensuite implanté sur ce maillage régulier. Les parcelles se sont vues construites au coup par coup et encore aujourd'hui certaines présentent des chantiers. Un mélange parfois hétéroclite s'installe.

Des constructions plus récentes (depuis 1970) ont formé un essaim important : le clos Valaubert. Ces constructions récentes sont sans lien avec le sol, le relief ou les usages. Elles fonctionnent souvent en vase clos.



3.2.2. Le bourg : cœur ancien.

A Montry, le bourg est lié à la présence ancienne du château et des voies de circulations proches : lieux de passage et de commerce.

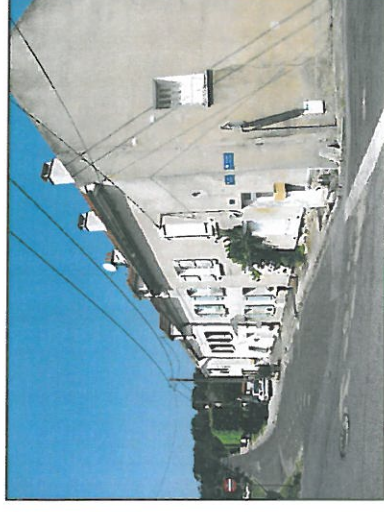
- L'architecture traditionnelle et régionale

La commune de Montry en son cœur est marquée par une architecture traditionnelle. Celle-ci est assez maltraitée et se trouve dénaturée petit à petit. En effet, par manque d'informations ou de connaissances, les habitants ont tendance à réaliser des restaurations et des modifications qui effacent les caractéristiques typiques de cette architecture modeste.

Les formes, les détails, les proportions, l'implantation, les matériaux sont autant de composants qui font le visage des villages traditionnels de notre région.

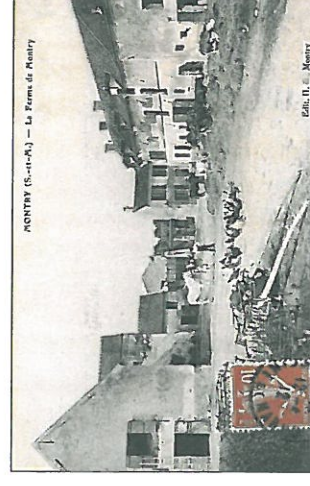
Les bâtiments régionaux étaient traditionnellement composés d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un comble parfois rehaussé par un pied droit. Les bâtiments sont implantés en limite de propriété et généralement en alignement sur rue. La façade est souvent sur rue, mais de nombreux pignons viennent aussi s'aligner sur la rue.

Les habitations de centre bourg sont couramment mitoyennes et s'organisent quelquefois autour de cours communes, typiques de la région.

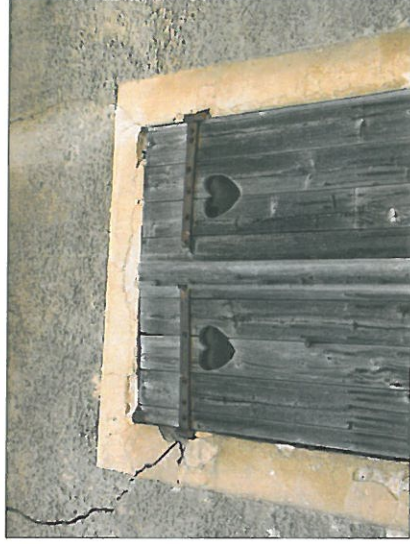


Les matériaux utilisés proviennent du sol qui les porte. Les façades étaient enduites de plâtre lissé et parfois badigeonnées de chaux teintée (jaune, ocre rouge, ocre orange et même vert) pour les habitations. Pour les façades de bâtiments fonctionnels, le plâtre était passé en enduit grossier à pierre vue. Les façades en plâtre sont aujourd'hui assez souvent remplacées par des enduits plus solides, mais malheureusement elles perdent leurs couleurs, même si les enduits modernes proposent pourtant des teintes et des finitions se rapprochant de celles d'origines.

Les toitures étaient couvertes de petites tuiles plates. Les ouvertures sont plus hautes que larges et entourées d'un bandeau qui les souligne sur la façade, ainsi que d'un traitement lissé en soubassement. Ces ouvertures sont protégées par des volets en bois à trois bandes et non en Z. Les menuiseries sont peintes de teintes assez douces (bleu gris, vert saule, bleu charbon...).



Des détails, comme les corniches, la ruelle, la forme des cheminées, les porches, les murs de clôture, sont autant d'éléments qui participent au style régional.



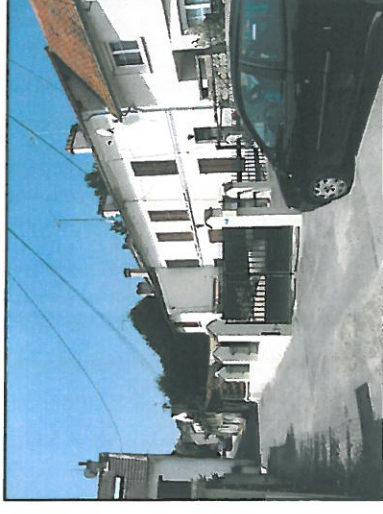
- Les cours communes.

La cour commune est une composante incontournable de la région. Le tissu urbain des villages des alentours en recèle de nombreux exemples. Ces espaces dégagés en pied de façades permettaient sans le vouloir une mise en valeur de l'habitat dans toute la simplicité qui le caractérise. Les volumes construits « dialoguent » avec les espaces ouverts, un équilibre s'installe.

Créées à l'origine pour des raisons pratiques, elles étaient un lieu de vie et de rencontre. Les us et coutumes ayant changé, les cours se sont souvent trouvées privatisées et découpées en parcelles puis clôturées ; ou bien

encore, elles se sont trouvées consommées par l'espace public.

Il existe plusieurs types de ces cours. Les cours ouvertes sur l'espace de la rue, il s'agit presque d'un évitement de la rue. Ces cours sont très sensibles au phénomène de découpage et de privatisation, ce qui les fait totalement disparaître au profit de jardinets ou de courettes.



Les cours fermées se composent d'un espace clos par des habitations ou des granges en périphérie. Selon la taille de cet espace, il peut être divisé ou conservé dans son intégralité. Lorsqu'il est assez vaste, il se trouve divisé et conserve une partie commune en son centre pour la desserte des parcelles. L'accès se fait généralement par un ou deux passages étroits donnant sur la rue, parfois par un porche.



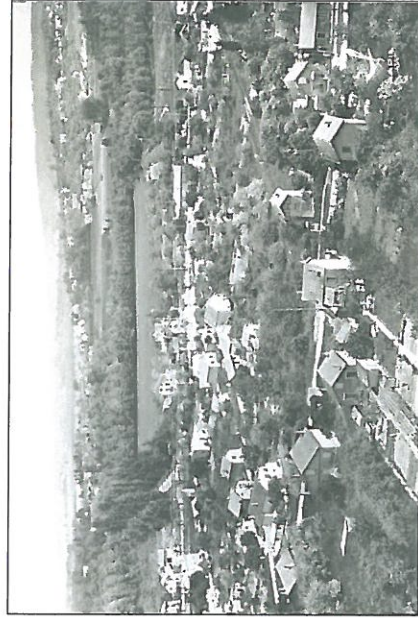
Ces espaces communs sont souvent utilisés pour le stationnement, ainsi ils sont bénéfiques à la commune car ils allègent la présence automobile dans le paysage communal.

Les cours évoluent car leur fonction change. Toutefois, elles peuvent être une source d'inspiration pour des projets actuels car elles occupent une place non négligeable dans le fonctionnement des villages du Nord Seine et Marais.

3.2.3. Les maisons de seconde génération.

A Montry, il en existe deux types : les maisons bourgeoises au caractère plus urbain et les maisons typiques des 'folies' des bords de Marne de la fin XIXème début du XXème siècle.

Parfois bien conservées, elles témoignent d'une époque où des constructions parfois osées venaient s'implanter en bordure de ville afin de trouver le calme. Elles étaient souvent des maisons de villégiature. C'est sans doute pour cette raison qu'à Montry, elles se situent sur les hauteurs du village afin d'apprécier la vue sur la vallée du Grand Morin, qui devait être plus dégagée qu'aujourd'hui.



Ces constructions d'une architecture typique de cette époque sont accompagnées de grands jardins en rapport avec leur taille. Le traitement des limites avec la rue est fait de façon assez noble : les grilles, piliers et autres ornements marquent une certaine bourgeoisie.



La pression urbaine, leur certain délaissé, leur large parcelle et leur situation en haut de coteau en font parfois des cibles très prisées. Les terrains peuvent être partagés et ainsi dénaturés.

3.2.4. Le domaine des Hautes Maisons.

Dans l'enceinte d'un magnifique parc boisé et classé de 42 hectares, se trouve le château de Monty de style renaissance, appelé "Domaine des Hautes Maisons". Le passé a laissé un patrimoine très intéressant qui contraste avec le tissu urbain communal. Le château qui a subi de nombreuses modifications depuis sa création, est aujourd'hui un bâtiment intéressant et assez bien conservé. Le parc présente de grands arbres majestueux qui assurent une trame verte d'une grande qualité. Le château et le parc sont sans aucun doute un enjeu identitaire fort pour la commune. Situé entre le bourg et le plateau, il est le lieu stratégique du haut de coteau encore non urbanisé.

Petit historique

La terre des Hautes Maisons est un ensemble de parcelles qui ont été regroupées par alliances et acquisitions au fil des siècles...

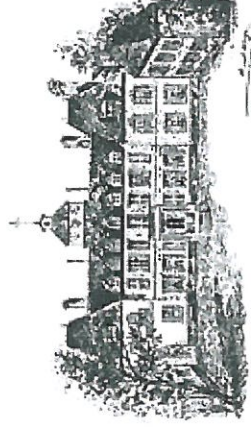
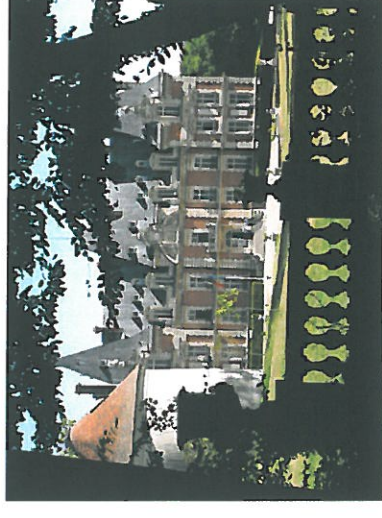
A la fin du XVème siècle, le domaine des Hautes Maisons de Monty fut acquis par alliance par la famille des Comtes de Reilhac venant de la Queue en Brie et originaire de Reilhac près de Saint Junien en Limousin. La branche de l'arbre généalogique fondée par Claude de Reilhac s'est développée au château de Monty de générations en générations jusqu'en 1941.

Le château connut un destin tragique et fut incendié et totalement détruit en 1590, puis fut reconstruit de 1591 à 1592 par Claude II de Reilhac.

Au XIXème siècle, le château fut entièrement reconstruit sur le fronton du pavillon central par Albert de Reilhac qui fit appel à l'architecte : Eugénie Bouillot. La restauration de 1883 à 1885 fut basée sur le Nombre d'Or, d'où des proportions particulièrement harmonieuses. Pour la décoration des intérieurs du château, le Comte de Reilhac confia la réalisation de panneaux peints aux maîtres de l'époque comme Boucher, Claude Lorrain, Vigée-Lebrun ou encore Fragonard. L'aménagement du parc sur 26 hectares, planté d'arbres d'essences rares, date de la même période. Les Hautes Maisons de Monty se transmièrent de descendant en descendant.

Entre les deux Guerres, après une série d'investissements malchanceux : le Canal de Suez, celui de Panama et les emprunts russes, la famille de Reilhac quitta Monty... ruinée.

Le domaine fut vendu à l'Etat le 1er Juillet 1946.



*Représentation de l'ancien Château
de 1592 à 1883*



*Représentation du Château comme il est
aujourd'hui*

En mars 1947, le parc du château des Hautes Maisons devient site inscrit au titre de la législation sur les monuments historiques et sur les sites.

Puis en mai 1952, le domaine devient un C.E.P. - Centre d'Education Populaire – qui prend par la suite la dénomination de CREPS - Centre Régional d'Education Physique et Sportive de l'Académie de Paris.

1er août 1969 : Le parc du Château des Hautes Maisons est classé site historique du département de Seine et Marne.

1985 : Le Centre National de Cyclisme est construit dans l'enceinte du parc.

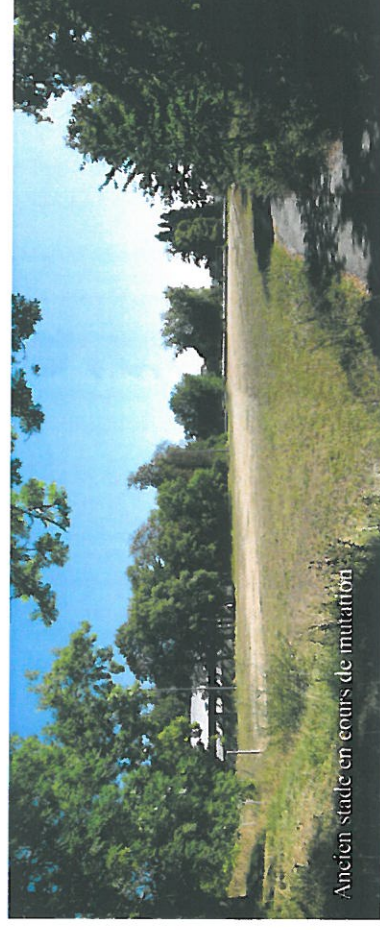
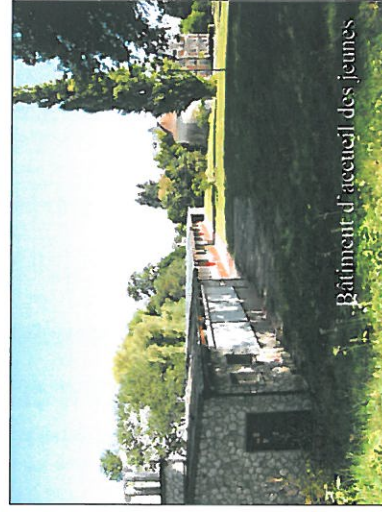
13 Juin 1990 : Le parc s'agrandit avec l'acquisition d'un terrain de 15 hectares nommé la "Coulommière".

Aujourd'hui

Au fil des années, différentes utilisations du site ont conduit à l'implantation de différents organismes. Cette cohabitation a engendré un découpage très particulier de l'entité première. Les bâtiments anciens cohabitent avec une architecture contemporaine assez sobre qui a su relativement bien se fondre dans le parc.

La majorité du parc est aujourd'hui utilisé pour l'accueil de jeunes en difficulté au travers du premier CD2C (Centre Défense 2ème Chance, géré par le Ministère de la Défense). Les équipements sportifs de l'ancien CREPS sont pour la plupart en très mauvais état voir à l'abandon. Le domaine trop grand pour son utilisation actuelle est en attente d'une mutation.

Le site accueille également la Fédération Française de Cyclisme et l'EIMLV (Ecole Internationale de Marne La Vallée).



Le parc

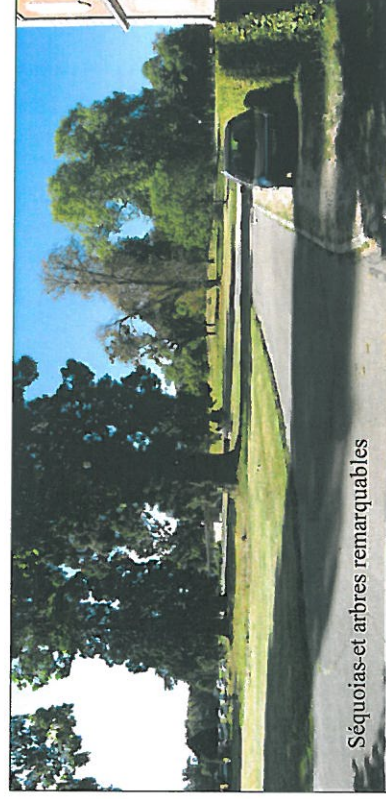
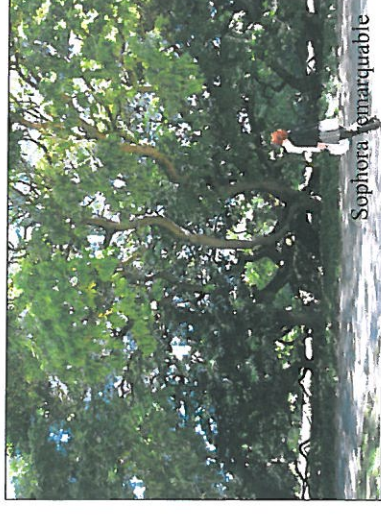
Le parc présente de très nombreux arbres remarquables et notamment un sophora présent sur de nombreuses cartes postales de 1900. Cet arbre aujourd'hui couché est particulier au parc de Montry et doit être préservé. Sur le domaine de nombreux arbres ont été détruits lors de la tempête de 1999, mais il en subsiste encore beaucoup, typique des parcs du XVIII et XIX^{ème} siècle. Les séquoias géants sont très représentés et sont pour la plupart plantés par trois. Comme tous leurs congénères de la région, ils ont été foudroyés mais continuent leur croissance.

Dans les parcs de cette époque, les cèdres sont également très utilisés et à Hautes Maisons, quelques sujets remarquables persistent.

D'autres arbres aujourd'hui courant sont également présents sur le parc mais sous de dimension peu courante, tel les pins, les platanes, ... Il devait y avoir des marronniers d'inde, aujourd'hui disparus. Les bois existants sur le coteau ont permis le développement de chênes communs qui ont été conservés car intégrés au parc.

La trame boisée des grands arbres est complétée par les boisements indigènes qui parfois ont envahis un secteur du domaine au détriment des arbres remarquables. Le boisement doit être géré afin de faire cohabiter les différents types de plantations mais également afin de conserver et valoriser ce poumon vert de Montry. Le mélange des essences plantées à l'origine avec les essences spontanées crée une ambiance particulière d'un parc romantique cherchant un devenir.

Le parc aujourd'hui en cour de mutation devrait pouvoir trouver une fonction de loisirs pour les habitants de la commune. Il est également très important de préserver cet espace boisé afin de conserver un transition forte entre le coteau urbanisé et le plateau dégagé. Les coteaux du secteur sont souvent boisés et celui de Montry présente encore cette qualité au travers de ce parc exceptionnel.



3.2.5. Le petit patrimoine.

Le petit patrimoine est composé d'éléments qui font partie du quotidien et qui, à force d'être là, peuvent disparaître sans plus d'émotions. Ils sont porteurs d'un patrimoine rural qui traduit la vie d'hier et qui peut trouver sa place dans celle d'aujourd'hui. Ils sont aussi les sentinelles d'un caractère régional.

- *Le lavoir*

Dans une rue urbanisée, un lavoir assez bien conservé se glisse entre les parcelles des habitations. Cet élément du passé qui a perdu sa fonction d'hier en trouve une nouvelle : la possibilité de venir y chercher de l'eau d'arrosage par exemple. Il existe un autre bassin à l'angle du parc du château : était-ce un ancien lavoir ?



Puits restaurés appartenant au domaine privé

- *Les murs*

Les murs de clôture des propriétés sont autant d'éléments constitutifs du tissu urbain. Les murs du centre anciens sont généralement d'une hauteur moyenne de deux mètres avec une finition très simple d'enduit avec un faîtage couvert de petites tuiles plates. A Montry, le dénivelé oblige la construction de murs de soutènement et certains liés aux anciennes propriétés bourgeoises montrent des finitions très recherchées. Ces murs au même titre que ces propriétés ont un intérêt dans le paysage urbain communal.



- *Les puits*

Ces petites constructions sont encore parfois utilisées mais pour d'autres usages, ce qui leur conserve leur raison d'être et permet de les faire durer.

L'utilisation de cette eau pour l'arrosage est souvent salvatrice pour ces constructions. A Montry, ils sont assez peu nombreux et sont dans des jardins de particuliers. Ils sont particulièrement bien entretenus et mis en valeur.

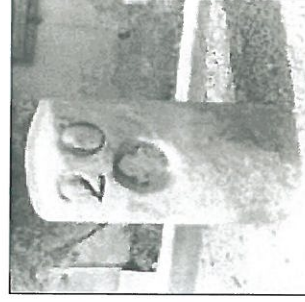


- La Borne Royale

Sous Louis XV, à partir de 1745, de hautes bornes de pierre ornées d'une fleur de lys en bas-relief sont mises en place sur les routes royales. Elles jalonnaient plusieurs grandes voies historiques espacées d'une demie lieue de poste. (1/2 lieue de poste = 1000 toises = 1949 mètres.)

Durant la Révolution Française les bornes royales (que l'on appelle aujourd'hui les bornes kilométriques) qui longeaient les grandes routes, à partir de Paris sont détruites ou modifiées. Elles représentaient avec leurs fleurs de Lys, le symbole de la royauté et fut donc la cible des sans culotte.

Montry en a conservé l'une d'elles dans son intégralité. En effet beaucoup d'entre elles ont été démunies de leur fleur de lys qui parfois même s'est modifiée en bonnet phrygien. Le chiffre 20 sur celle située sur la commune signifie qu'elle se trouve à environ 40 km de la capitale et plus précisément du parvis de Notre Dame.



- L'aqueduc de la Dhuis

La Dhuis ou Dhuys est captée dans le département de l'Aisne à Pargny-la-Dhuys. Cet édifice discret a été construit entre 1862 et 1865 afin de capter les eaux potables et les mener jusqu'à Paris au réservoir de Mesnilmontant. Parti à une altitude de 128m, il arrive à Paris après avoir parcouru une distance d'un peu plus de 130 kilomètres, à une altitude moyenne de 108m. Bien qu'il rencontre de nombreux dénivelés sur son parcours, il conserve une pente régulière. Dans le paysage, on le remarque par de petits édifices construits tous les 500m afin de contrôler l'ouvrage.



Ouvrage de franchissement du Grand Morin

Aujourd'hui, il alimente essentiellement le parc d'attraction Disneyland et seul le surplus est dirigé vers Paris. En 1997, l'agence de l'eau de la ville de Paris a signé un accord avec l'agence des espaces verts d'Ile De France afin d'utiliser la surface de l'aqueduc pour y aménager un circuit de circulations douce sur une large portion de son tracé.

Sur la commune, l'aqueduc rencontre le canal du Grand Morin et la rivière du même nom. Cette rencontre a engendré des ouvrages intéressants à l'architecture typique.

- Le Canal du Grand Morin et le pont

Le canal fut commencé en 1837 et mis en service en 1846.

La vocation première du canal du Grand Morin était l'alimentation du canal de Chalifert dans son mode "canal à bief de partage", d'où son autre appellation "*Branche alimentaire du canal de Chalifert*". Quand le barrage de Meaux fut édifié, le canal de Chalifert ne fonctionna plus qu'en mode "canal latéral", et la branche alimentaire ne fut plus d'aucune utilité.

Le canal est comblé entre le Grand Morin et l'écluse, celle-ci comprise, sur 200 m environ. Il fut donc radié le six avril 1963.



Le canal est aujourd'hui un lieu de promenade entre Esbly et Couilly. Les utilisateurs de ces rives profitent de l'ambiance très particulière de ce canal abandonné. Le développement

des loisirs de plein air et la proximité de nombreux pôles urbains accentuent cette appropriation des lieux 'naturels'.



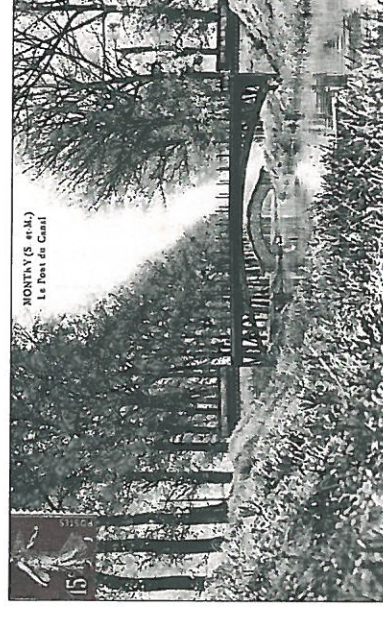
L'abandon du canal a engendré un lieu humide particulier propice à une certaine biodiversité. Les eaux stagnantes ont permis la prolifération des lentilles d'eau par exemple. Cette prolifération accentue l'ambiance très mélancolique des lieux.

Le pont de franchissement du canal est aujourd'hui également désaffecté, il sert au passage des piétons. Les véhicules ont choisis d'emprunter un second passage qui a été aménagé à hauteur de la rive. Ce passage abaissé accentue une stagnation des eaux du canal.

L'ancien ouvrage est d'une architecture traditionnelle des ouvrages en fer et mérite d'être préservé. L'actuelle utilisation par les piétons afin d'éviter un mélange des flux doit être accentuée.



Ouvrage de franchissement du bras de canal



MONTRY (S et M)
Le Pont de Gaël

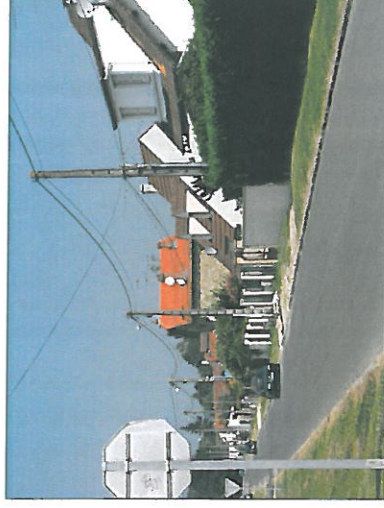
3.3. Les extensions récentes.

Sur la commune de Montry, il y a de nombreuses constructions récentes. Il faut toutefois noter une extension qui s'est développée de façon constante. En effet un semis de constructions s'est implanté entre le bourg et la voie de chemin de fer, le long des voies importantes et petit à petit sur tout le coteau. Cette expansion s'est opérée sans doute entre les années d'après guerre et aujourd'hui. Dernièrement, sont venues des opérations d'ensembles de types bien différents (voir chapitres 3.3.2).

La dilution du bourg par ces extensions, fait perdre la notion même de bourg ; et souvent ce qui le caractérise (position dans le paysage, typologie du bâti, caractère régional...). De ce phénomène résulte des paysages sans identité ou caractère et la perte de notion de « Pays ».

Les constructions récentes ont peu de rapport avec les constructions traditionnelles. Leurs volumes, leurs formes et surtout leurs implantations dans de grandes parcelles sont très éloignés de la typologie originelle du bourg.

Elles composent la grande majorité de la surface bâtie communale.



3.3.1. Le « semis constructif ».

Ce qui est nommé ici comme semis constructif, est constitué des habitations édifiées le long des voies principales de communication et voies secondaires. Ces habitations se sont implantées les unes après les autres au fil du temps et des disponibilités de terrains. Elles sont très différentes entre elles, distantes, et forment un tissu urbain de plus en plus dense au fil des années. Le cœur du village se trouve de plus en plus lointain par l'extension de ce tissu. Ainsi, le village s'étend et colonise tout le coteau en étendant son implantation originelle.

La pression urbaine étant de plus en plus forte, on constate un mélange des genres et des époques de plus en plus hétéroclite. Jusqu'alors, les parcelles ne se trouvent pas divisées. Ce phénomène risquerait d'engendrer des constructions de second rang dans les parcelles très allongées.

Le traitement de la limite sur rue est parfois étonnant, avec une succession de portails. On constate par ailleurs, un front de clôture très hétérogène et un dessin de rue très différent de celui du bourg ancien. Les habitations pour la grande majorité restent cependant tournées vers le domaine public.



Le parcellaire résultant des anciennes lignes de verger a laissé des bandes de terrains étroites donnant sur les voies de desserte. Ces bandes ont ensuite été construites en bordure de voie et le fond des parcelles a été conservé en jardin. L'é étroitesse et la longueur des terrains ont laissé au cœur des îlots de larges espaces non bâtis. Ces espaces sont aujourd'hui un enjeu communal car la pression foncière est telle que ces terres sont visées pour de nouvelles constructions, au risque de constituer un tissu urbain très déstructuré mais aussi au risque de perdre la trame verte identifiée forte de la commune.

3.3.2. Les lotissements « fermés ».

Les habitations sont isolées sur des parcelles relativement grandes. Elles correspondent à une époque comprise entre les années 70/80.

Ces habitations ne communiquent presque plus avec le tissu urbain. En effet, ces lotissements fonctionnent en vase clos et les rues sont pour la plupart des voies sans issues.

L'espace public est dédié à la voiture, le piéton ne trouve pas toujours sa place et les maisons ne s'y intéressent pas.

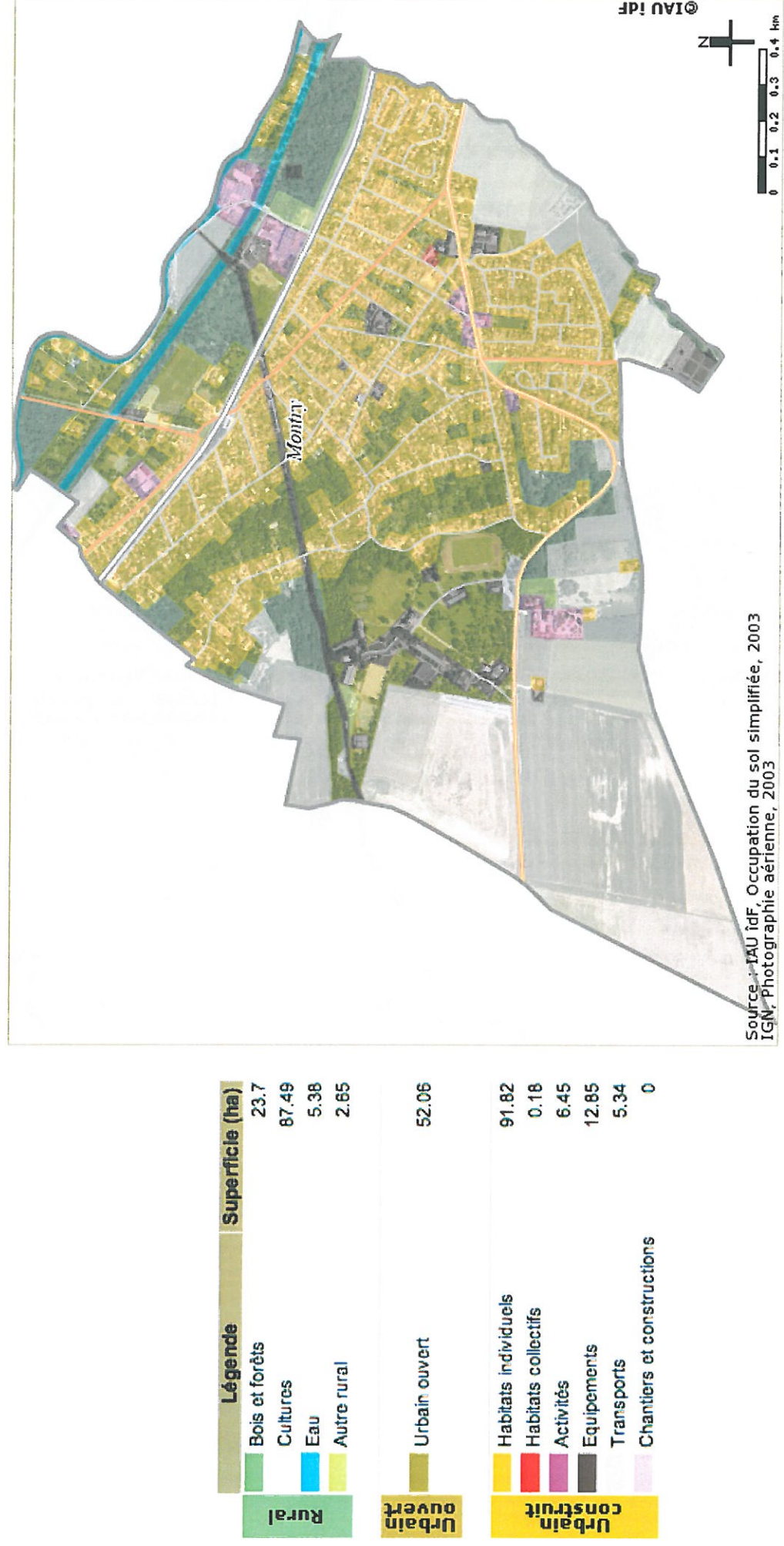
A Montry, le Clos Valaubert et le Poirier Bazin sont composés de ce type de construction.

3.3.3. Les ensembles

En dehors de l'opération de logements de «La Ferme Richomme », la commune ne présente pas de programme important de construction d'habitat collectif de type « immeuble ». Toutefois, la construction de 800 logements dans le cadre du PIG Disney va probablement modifier cet état des lieux.

3.4. Le mode d'occupation des sols.

La carte d'occupation des sols présentée ci-dessous montre l'emprise importante de l'habitat individuel (plus de 90%) sur le territoire communal. Elle met également en lumière les franges boisées insérées entre le tissu urbain. La présence forte du parc du château de la Haute Maison et des boisements de la vallée sont également très visibles.



3.5. L'hôtel de ville et l'église.

3.5.1. L'hôtel de Ville.

L'ancienne mairie face à l'église est aujourd'hui encore utilisée, en résonance avec un autre bâtiment situé à quelques mètres plus loin et qui abrite la mairie officielle. Les deux bâtiments servent de Mairie. Ce qui est peu courant et peu être troublant pour le visiteur. Ces deux bâtiments sont disposés le long de la place du bourg.



3.5.2. L'église / clocher

Au XIe Siècle les terres du hameau de Montry appartenaient à l'abbaye de Saint Maur des Fossés par privilège venant des religieux de Saint Germain des Prés. Montry dépendait de la paroisse de Saint Germain Sous Couilly.

En 1130, Thibault, abbé de Saint Maur des Fossés, demanda à Hugues, abbé de Saint Germain des Prés, la permission de construire une église à Montry.

Une Charte fut établie en 1134. Elle spécifiait que le terrain de l'église et le presbytère devraient rester à perpétuité du domaine de l'Abbaye de Saint Germain des Prés, et que Thibault devrait fournir trois muids de blé et trois muids de vin par an, au nouveau curé.

L'Eglise Notre Dame de l'Assomption fut finalement construite en 1185 par Simon, Evêque de Meaux.

Foulque, Abbé de Saint Germain prit en charge la cure, avec l'aide des curés des paroisses de Saint Germain sous Couilly et Montry sur le territoire duquel se trouvait également un fief ainsi que des vignobles dépendant du Couvent des Minimes du bois de Vincennes.

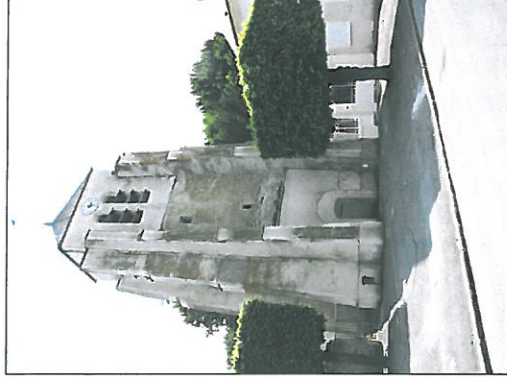
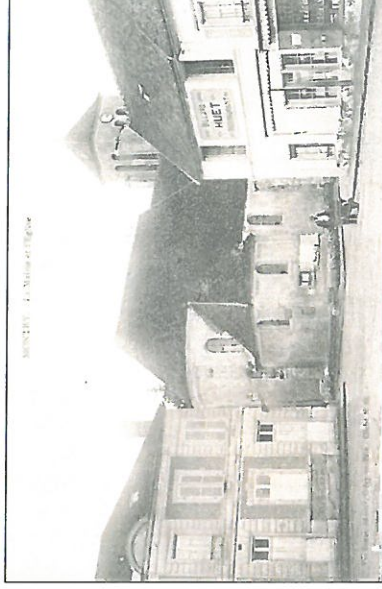
La chapelle sépulcrale Saint Sébastien, de style roman était adossée à l'église de Montry. Elle mesurait environ 7,50 mètres sur 5 mètres ; sa voûte était soutenue par 4 colonnes de style roman surmontées de chapiteaux représentant des visages humains.

Elle renfermait plus de quarante sépultures d'une famille très illustre, celle de Jean de Reilhac (1430-1505), Secrétaire, Maître des comptes, Général des Finances et Ambassadeur des Rois Charles VII, Louis XI et Charles VIII (voir historique du château de Montry).

Depuis dix générations, leurs dépouilles y étaient déposées en vertu d'une très ancienne concession faite par les abbés de Saint Germain des Prés, fondateurs et curés primitifs de la paroisse de Montry, concession renouvelée tous les deux cents ans depuis 1466.

Le deuxième renouvellement eut lieu le 17 Février 1666 au profit de Gabriel de Reilhac ; sur l'acte on pouvait lire « depuis deux cents ans, lui et ses ancêtres estoient en possession d'avoir place et sépulture dans ladite chapelle » (Mémoires de la Société de l'Histoire de Paris, année 1886 - Notice sur la Chapelle Notre Dame de Reilhac).

Ce qui reste de l'église est aujourd'hui le symbole de la commune.



3.6. Evolution et cohésion communale

3.6.1. Evolution communale.

L'histoire communale a fait évoluer l'urbanisme avec son temps et ses mœurs. En revanche, l'extension du village induit un éloignement de certains habitants par rapport au centre vivant de la commune. De plus l'urbanisation n'a pas laissé de places importantes pouvant créer des lieux de rencontre.

Les habitants du « semis constructif » sont desservis par des voies principales et secondaires. Ces voies sont souvent en impasse et les habitants sont obligés de repasser par le bourg originel, ce qui implique un sentiment d'appartenance au cœur. Toutefois, ces habitants ne peuvent suivre que les voies de circulations automobiles.

Les lotissements « fermés » sont obligés de rejoindre ces mêmes voies de circulations.

Dans le tissu urbain, les rues créées sont assez identiques et les repères sont peu nombreux.

Tous ces quartiers doivent pouvoir accéder au centre ancien et vivant de la commune en utilisant des voies praticables par tous : véhicules et circulations douces.

La circulation de transit utilise en grande majorité l'avenue du Maréchal Foch (en venant d'Esbly) et l'avenue du 27 Août afin de rejoindre Marne la vallée et Saint-Germain-sur-Morin, créant une certaine nuisance. Actuellement, ces rues principales peuvent difficilement accueillir tous les usagers et la dominance automobile est importante.

Le réseau de rues forme un maillage assez régulier qui permet la desserte de tous les quartiers. Toutefois de nombreux points fonctionnent en impasse et les îlots construits sont de taille importante, le réseau interne pourra être complété afin d'irriguer au mieux le territoire.

3.6.2. Cohésion communale.

L'espace constitué par la mairie, l'église, la place, les commerces et la poste, est un ensemble précieux pour identifier le centre. Toutefois, cet espace n'est pas assez ample par rapport à la taille de la commune. Aucune place importante dans le tissu urbain ne permet des manifestations.

Il existe deux pôles de vie communale : le centre ancien, mais également le quartier du Gymnase qui présente un potentiel important. Malheureusement ces espaces sont assez éloignés et divisés par les infrastructures. Ces deux points devraient retrouver une certaine importance avec une gestion des terrains de la vallée et éventuellement une extension du domaine public du centre.

Le regroupement des services autour de la place est un atout. En revanche, l'extension de l'urbanisation a engendré une dilution du tissu urbain et donc l'éloignement de certains habitants du centre vivant. Cet éloignement doit être pris en compte dans l'organisation de la vie communale. Un lien doit être trouvé entre les habitants des différents quartiers.

Le nombre important de rues est un atout pour ce lien. Il est toujours très intéressant de pouvoir lier deux points communaux par de circuits différents. Un traitement différencié de certaines voies permettrait à tous les utilisateurs de trouver leur place mais permettrait également des repères dans le tissu urbain.



3.7. Les infrastructures.

Sur la commune, les activités humaines ont fortement marqué le paysage comme il a été décrit précédemment. Montry est victime de son histoire et de sa situation géographique. Les infrastructures se sont essentiellement développées dans la vallée. Les rues se sont implantées sur le coteau en lien avec l'évolution de l'urbanisation.

3.7.1. Les routes d'accès.

Le village est sous l'influence de la route Départementale N°934 (Paris à Vitry le François) qui traverse la commune. Cette route permet une liaison vers Marne la Vallée et la Francilienne à l'Ouest.

Plus localement, la route départementale N°239 permet de rejoindre la Route Nationale 3 allant vers Meaux et Paris. Elle est importante dans la vie locale, car elle propose une liaison intercommunale en fond de vallée

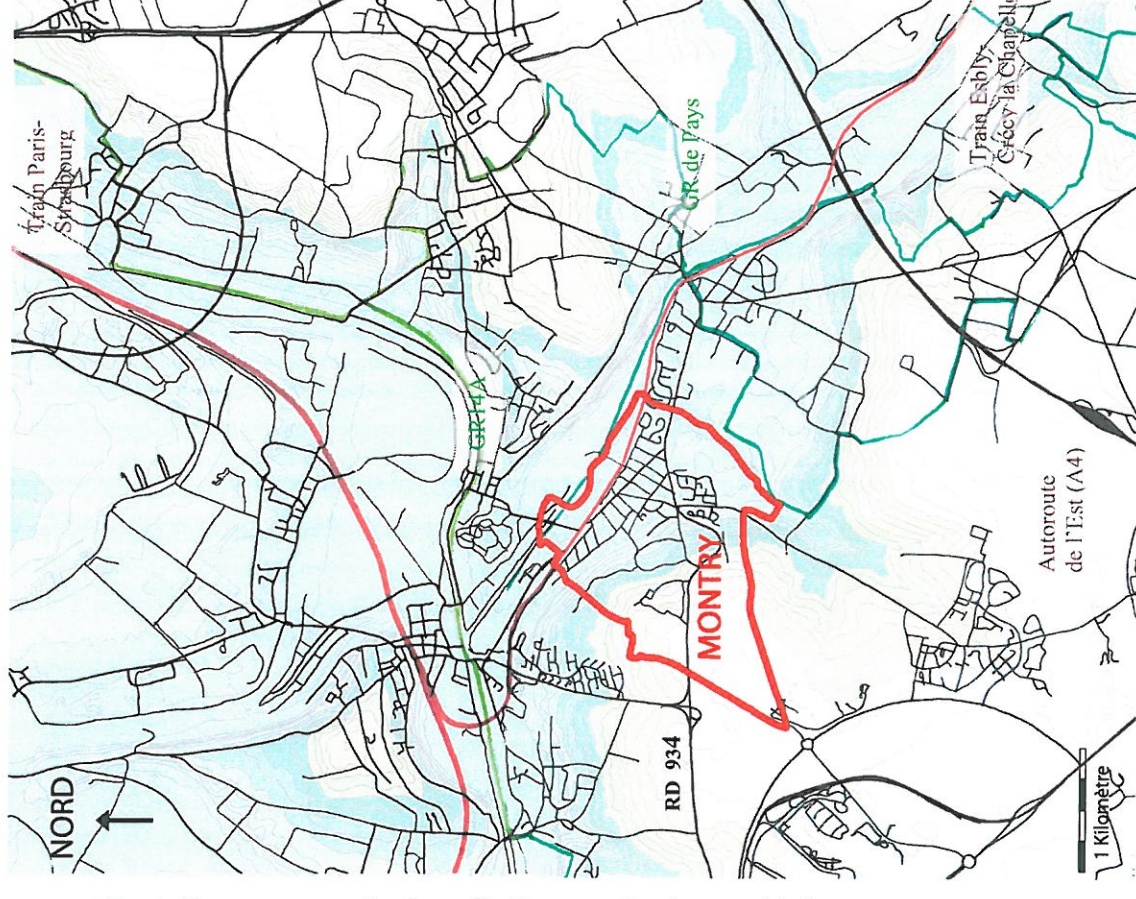
Passant au cœur de la commune et de son tissu urbain ces axes de circulations engendrent des nuisances. De plus leur typologie actuelle ne permet pas l'utilisation multi modale. Le piéton et le cycliste doivent pouvoir y trouver leur place.

Le réseau interne de la commune est assez régulier et crée un maillage difficilement identifiable pour le passant. Les voies en sens unique des lotissements accentuent cette impression d'égarement. Une hiérarchisation des voies pourrait permettre un repérage dans la commune.

La commune ne recèle quasiment aucun chemin important et ne propose pas de liaisons douces sur son territoire.

L'autoroute de l'Est (A4) passant au Sud ne propose aucune possibilité d'accès direct malgré sa relative proximité.

Le chemin de fer d'Esblly à Crécy dessert la commune et propose une gare située près de la rue de Condé.



3.7.2. La gare et la voie ferrée.

La Gare est située au cœur du territoire communal. Elle se situe sur la voie provenant de Crécy-la-Chapelle pour rejoindre la gare d'Esblly et sa voie reliant Paris. Cette gare est un atout pour les habitants qui souhaitent se déplacer de façon différente de l'automobile.



La voie de chemin de fer doublée du bras de canal et du Grand Morin forment une fracture dans le territoire. La bande de terrain située entre la limite Nord-Est de la commune et cette ligne de fracture, bien que faisant partie de Montry, peut apparaître comme faisant partie de la commune voisine de Condé Ste Libiaire. Cette partie du fond de vallée est coupée de la vie communale. La coupure très forte que crée la Voie de chemin de fer et les voies d'eaux forme une véritable barrière entre l'urbanisation et la rivière.

Deux passages ont été aménagés, mais restent peu engageants et non praticables par tous. Les franchissements de la 'coupure' ont toutefois l'avantage de rejoindre assez rapidement des espaces de détente que les habitants se sont appropriés. La présence du stade en bordure de l'accès vers Condé Ste Libiaire est un atout important dans l'évolution de cette bande de terrain aux fonctions mal définies. Cette langue de terrain entre le canal et la voie ferrée est très liée à celle délimitée par le bras de canal et la rivière. Ces deux espaces assez 'naturels' sont très appréciés des promeneurs ; la présence du chemin de randonnées (GR du pays des Morins) est un autre atout non négligeable dans leur devenir. L'espace disponible en bordure de ces voies d'eau est assez important et permettrait un aménagement d'envergure afin de conforter la fonction de lieu de détente et de loisirs des habitants. La voie de chemin de fer préserverait ainsi ce lieu différent de l'urbanisation.

3.7.3. Les chemins ruraux et chemins piétonniers.

- Les chemins ruraux.

Ces chemins, parfois à peine perceptibles depuis les routes, sont une richesse de nos campagnes. Ils participent à leur « dessin », et ils sont le meilleur endroit pour les découvrir.

Les chemins ruraux ou anciens sont souvent soumis à rude épreuve face aux besoins de notre mode de vie actuel : routes et infrastructures, agriculture mécanisée, manque d'entretien, changement de fonction des terres...

Les chemins ruraux sont un bien commun qui permet souvent de lier deux points de façon plus rapide et surtout la meilleure pour découvrir les paysages. Leur disparition est le constat d'une époque dans laquelle ils ont tendance à perdre leur fonction.

A Montry, il n'en reste que quelques-uns en bordure du parc du château et en fond de vallée. Ils sont encore utilisés pour les dessertes des parcelles agricoles ou boisées. En revanche le coteau ne présente plus ce type de voies qui se sont transformées en rue ou en route.



L'ancien chemin de halage le long du canal est quant à lui encore perceptible, même si il est plus modeste qu'à son origine. L'engouement actuel des sports de loisirs, de randonnée et de découverte, peut lui redonner une fonction.

Un linéaire de chemin qui se trouve interrompu ne serait-ce que d'un kilomètre perd son intégralité et donc sa fonction de chemin, de lien entre les lieux. Il est important de protéger certains chemins qui trouveront sans doute leur future utilité s'ils sont indemnes. Le chemin du canal doit pouvoir trouver une continuité sur les communes voisines afin de créer un réseau de distribution des différents pôles.

A Montry, il n'en reste que très peu et ces derniers sont le support de loisirs de plein air, ils doivent être identifiés et préservés.

- Les chemins piétonniers.

Les chemins piétonniers sont de plusieurs types puisqu'il en existe pour des usages au quotidien et d'autres pour les promenades et randonnées.

Les liaisons piétonnes du quotidien sont de petites portions traversant le tissu urbain et permettant de lier des points communaux de façon plus rapide et souvent hors de la circulation automobile. Ils permettent aussi de désenclaver certains quartiers. Sur la

commune, il existe encore de petites sentes parfois malmenées par le temps ou des cheminements non officiels au travers de parcelles non construites. Leur fonction première était la desserte des parcelles de vergers. Aujourd'hui, elles sont en attente d'une nouvelle fonction. Ces liens fragiles doivent être identifiés afin de les intégrer à un réseau de circuits destiné aux piétons et aux cycles. Ils permettront un désenclavement des cœurs d'îlots parfois assez vastes, mais aussi des liens entre les différents points de la commune au tissu urbain assez vaste.

Le chemin de randonnée provenant de Couilly-Pont-aux-Dames et St Germain sur Morin longe la vallée pour ensuite continuer sa route sur la commune d'Esblly,

Ce chemin est un moyen de découverte pour les promeneurs et se trouve être la vitrine d'un visage différent de la commune puisqu'il traverse la zone verte de la vallée avec sa rivière et son canal.

Ces circuits sont étudiés pour la détente, mais peuvent sans doute offrir des liens pour la circulation intra et inter urbaine pour les modes doux. La gare voisine d'Esblly étant un point important de destination, ces chemins ont sans aucun doute un rôle à jouer dans un réseau de liens vers cette dernière.

En revanche, les chemins qui persistent sur la commune sont assez mal connectés à ceux des alentours, le manque de continuité les met en danger. Des connexions vers des réseaux de circulations douces sur les communes voisines permettraient de les pérenniser. Un schéma global inter communal pourrait être imaginé afin de créer une véritable toile en direction d'un 'pôle gare'.

- Les liaisons douces : un moteur pour l'avenir ?

Le sol communal a engendré des paysages assez « mouvementés » dans lesquels il est parfois difficile de se déplacer. L'évolution du village de Montry a conduit à créer des quartiers bien distincts, ne communiquant pas toujours les uns avec les autres et manquant parfois de hiérarchie. La pression urbaine de Marne-la-Vallée conduit à une demande toujours plus forte de lieux de détente et d'activités de plein air.

La pratique des loisirs déjà implantée sur la vallée du Grand Morin pourrait être étendue sur le territoire communal voire intercommunal.

Dans le village, une cohésion plus forte entre les quartiers pourrait être donnée grâce à des accès simples pour tous les utilisateurs vers les pôles de vie communale.

IV. LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES ASSOCIATIONS

4.1. Les équipements communaux

Montry dispose d'un ensemble d'équipements qui présentent de nombreux dysfonctionnements tels que des problèmes d'espace, d'isolation thermique ou encore de dégradation notamment pour certains équipements sportifs.

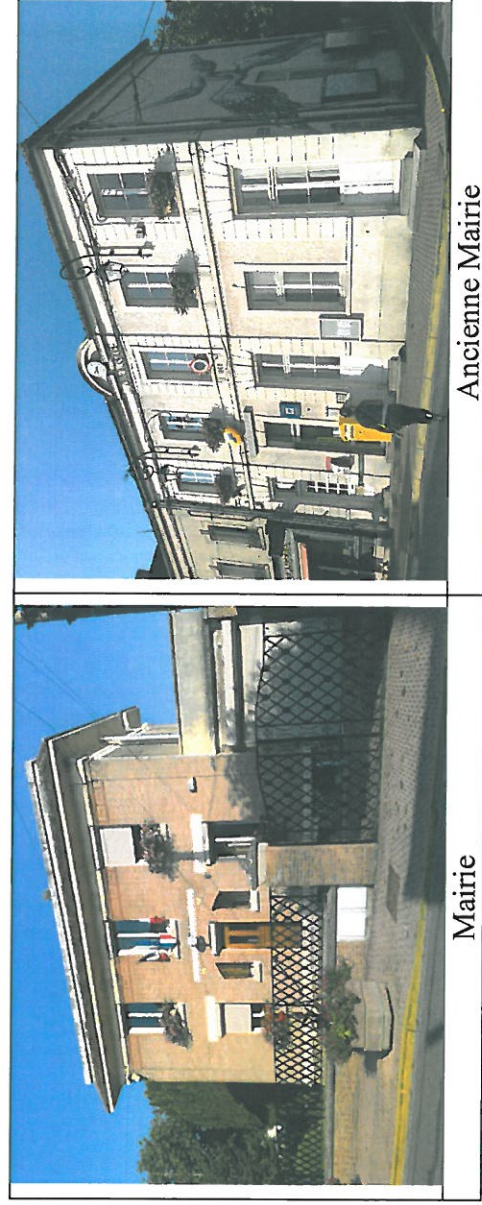
Si l'état de ces équipements apparaît dégradé, leur nombre ne répond pas aux besoins de la population montercultoise. L'enjeu des équipements communaux est aussi bien d'ordre quantitatif que qualitatif. La majeure partie des équipements est concentrée entre centre-ville mis à part le groupe scolaire Pergaud et le complexe sportif, rue de Condé.

Les équipements administratifs communaux

L'Hôtel de Ville qui se situe au centre-ville, avenue de la Mairie, est implanté dans une ancienne maison bourgeoise en brique et se caractérise par un manque d'espace manifeste. Par conséquent, qu'il s'agisse des réunions ou des mariages, ceux-ci ont lieu dans l'ancienne mairie, rue du Docteur Roux qui est un bâtiment accueillant la salle du Conseil pour le Conseil Municipal et les mariages, la salle Champagne, à l'arrière du bâtiment, pour les associations ou les réunions, et au premier étage une deuxième salle de réunion.

Les Services Techniques se situent au Nord-Ouest de la commune, avenue du Maréchal Foch.

Aucun des bâtiments communaux ne répond aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. De plus, Il existe des problèmes d'isolation thermique importants sur le bâtiment de l'ancienne mairie et la salle Champagne avec des menuiseries particulièrement peu hermétiques.



Les équipements scolaires

Il existe deux groupes scolaires sur la commune. Le premier, le groupe scolaire Curie, est situé en centre-ville, rue du Maréchal Gallieni. Construit en 1928, il accueille, pour l'année 2012 / 2013, 87 élèves en maternelle et 115 en primaire.

Le deuxième, le groupe scolaire Pergaud, construit en 1975, se situe rue Pergaud à l'Est de la commune. Il accueille, pour l'année 2012 / 2013, 83 élèves en section maternelle et 115 élèves en section primaire. Au total la commune compte 400 enfants scolarisés sur son territoire en 2012. Globalement depuis 2004, on note une croissance significative : 28 %.

Répartition des effectifs scolaires des groupes Curie et Pergaud										
Rentrée scolaire		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Groupe scolaire Curie	Maternelle	54	52	51	51	47	52	84	82	87
	Primaire	83	91	101	97	117	123	113	119	115
	Total	137	143	152	148	164	175	197	201	198
Groupe scolaire Pergaud	Maternelle	83	94	82	76	70	70	86	79	83
	Primaire	92	112	118	116	120	117	121	120	115
	Total	175	206	200	192	190	187	207	199	202
Total		312	349	352	340	354	362	404	400	400

Source : Mairie, 2012



Concernant le groupe scolaire Curie, l'ancien bâtiment de cette école connaît des problèmes importants d'isolation thermique en particulier au niveau des fenêtres.

Concernant le groupe scolaire Pergaud, il existe deux classes en préfabriqué devenues obsolètes avec des problèmes d'isolation thermique puisque les normes d'isolation thermique de ce bâtiment datent des années 70 (simple vitrage...). Le remplacement des préfabriqués par des classes en « dur » est en cours et à cela s'ajoute la création d'une nouvelle classe pour répondre aux besoins induits par la réalisation d'une quarantaine de logements sur la ferme Richomme.

La commune estime entre 30 et 40% l'économie d'énergie qu'elle pourrait réaliser en effectuant des travaux d'isolation thermique sur les deux groupes scolaires.

Chaque groupe scolaire comporte un restaurant scolaire qui accueille les enfants dont les deux parents travaillent. Les repas sont fournis par une société de services.

La nouvelle cantine du groupe scolaire Curie ouverte en 2006 détient une capacité de 120 places et celle du groupe scolaire Pergaud, ouverte en 2003, peut accueillir 80 enfants.

La cantine de l'école Pergaud connaît un problème de surnombre dans la mesure où la salle de restauration est trop petite pour accueillir l'ensemble des élèves, ce qui engendre la nécessité de réaliser deux services. Pour cette dernière un agrandissement de la salle de restauration est déjà programmé.



Les équipements périscolaires et de loisirs

Concernant le centre de loisirs, celui-ci fonctionne le mercredi et pendant les vacances scolaires sur les deux groupes scolaires. Le groupe scolaire Curie accueille une quarantaine d'enfants pour une capacité maximum de 57 enfants. Le groupe scolaire Pergaud accueille quant à lui également une quarantaine d'enfants pour une capacité maximum de 60 enfants.

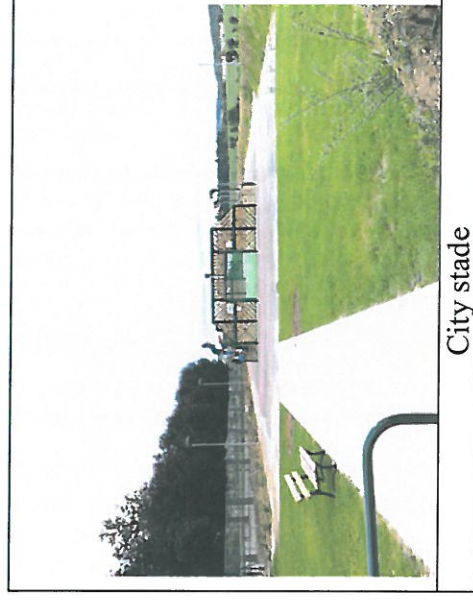
Les équipements sportifs

Montry dispose, rue de Condé, d'un complexe sportif composé d'un ensemble d'équipements :

- La salle Ponthieu qui, construite en 1997, abrite un plateau polyvalent normalement destiné à la pratique de la gymnastique, du football et du tennis mais qui dans la réalité sert à tous types de manifestations, dû à l'absence d'une salle polyvalente communale. De ce fait, son sol est fortement dégradé. La réfection de cette salle est déjà programmée.
Cette salle est essentiellement fréquentée par les écoles et les associations.
De plus, cette salle abrite un local de stockage qui occupe une partie du praticable et qui rend donc impossible la pratique du handball ou du football ;
- Les deux terrains de foot et les deux cours de tennis ont été réhabilités courant 2011-2012.

	
Salle Ponthieu	Terrain de tennis

Autre équipement sportif destiné à la jeunesse, le city stade jouxtant l'école Pergaud, rue Pergaud, qui a été inauguré en septembre 2010 et dont la mise en service date de novembre 2009.



Par ailleurs, sur le lieu dit des Hautes Maisons où est actuellement implanté l'EPIDE (Etablissement Public d'Insertion de la Défense), existe un certain nombre d'équipements sportifs en raison de l'existence de l'ancien CREPS. Ainsi, jusqu'à aujourd'hui, la commune avait l'autorisation d'utiliser le DOJO pour l'association de judo. Cet équipement doit être transformé en salle de cours pour les élèves le l'EPIDE dès la fin de l'année. L'association de judo pourra utiliser temporairement un gymnase mis à disposition par l'EPIDE.

De plus, l'école des sports créée en 2005 et financée par le Conseil Général de Seine et Marne qui accueille aujourd'hui cent enfants de 5 à 12 ans, dont 35 montericaultois, utilise un gymnase et quelques locaux implantés sur le site de l'EPIDE. Cette école accueille les enfants tous les mercredis en période scolaire. L'objectif de cette structure est de faire découvrir aux enfants un certain nombre d'activités sportives afin qu'ils puissent s'inscrire par la suite dans les clubs sportifs.

Aussi bien l'association de Judo que l'école des sports sont tributaires de l'EPIDE, ce qui pose le problème de leur pérennité. De plus, les équipements implantés sur le site de l'EPIDE sont accessoirement utilisés à d'autre fin.

Cette situation révèle le véritable besoin communal de proposer aux habitants aussi bien un véritable gymnase ainsi qu'un DOJO pour accueillir l'ensemble des pratiques sportives ainsi que l'école des sports.



Les équipements culturels

L'espace Desnos, situé en centre-ville, rue Aristide Briand, accueille, depuis un an, la bibliothèque communale. Elle était anciennement située dans l'école Curie. La bibliothèque compte 530 inscrits en 2012, soit une augmentation de plus de 50% par rapport à 2009. 15% d'entre eux viennent de communes extérieures et notamment d'Esbly qui ne détient pas de bibliothèque communale.

Cette bibliothèque propose plus de 7500 ouvrages, dont 2000 prêtés par la Médiathèque Départementale 77 et de nombreux CD. Elle organise également des expositions et un grand nombre d'événements destinés aux enfants.

Cet espace accueille également une salle de 50 places servant aux associations, à des conférences et à des projections cinématographiques.

Construit en 1973, l'espace Desnos est un bâtiment vétuste qui nécessiterait d'être refait intégralement dans la mesure où les murs en parpaings sont peu épais, où le simple vitrage génère des problèmes d'isolation thermique et où le toit fuit. L'important terrain accueillant cet équipement peut permettre des travaux d'extension.

	
Espace Desnos	Bibliothèque communale



Espace Desnos - Salle pour les associations

L'école de musique qui compte 120 adhérents venant de Montry et des environs, officiait anciennement dans l'école Curie qui souhaite aujourd'hui récupérer les locaux pour accueillir le périscolaire. La commune réfléchit à la possibilité de l'implanter dans la maison Ouagne, située derrière l'ancienne mairie. Aujourd'hui ce bâtiment qui appartient à la mairie, est prêté à l'association Créapop Loisirs. Son devenir reste à définir car il existe des disponibilités foncières à l'arrière du bâtiment.



Maison Ouagne

Depuis 2009, la commune a mené une animation culturelle atypique au sein de son espace public afin d'offrir à Montry une identité spécifique. Des fresques sur les murs de certains bâtiments publics ou privés ont, en effet, été peintes par plusieurs artistes. Ainsi, au travers des arts de la rue, communément appelés Street Arts, Montry souhaite faire de la commune un « village des arts plastiques de la rue » et ainsi marquer son originalité en portant la culture populaire au sein même des lieux de vie des habitants. L'objectif communal sur le long terme serait de concevoir un musée contemporain des arts de la rue en plein air accessible à tous.

Cette initiative est soutenue par la commission culture/communication et a le soutien financier d'une association qui promeut les artistes du Street Art.



Les équipements sociaux

Le CCAS occupe une partie de l'espace Desnos. C'est un centre qui fonctionne bien avec différentes actions phares comme le coupon sport, l'opération cinéma, l'aide à l'adhésion à la carte Imagine'R, ou encore des animations intergénérationnelles.

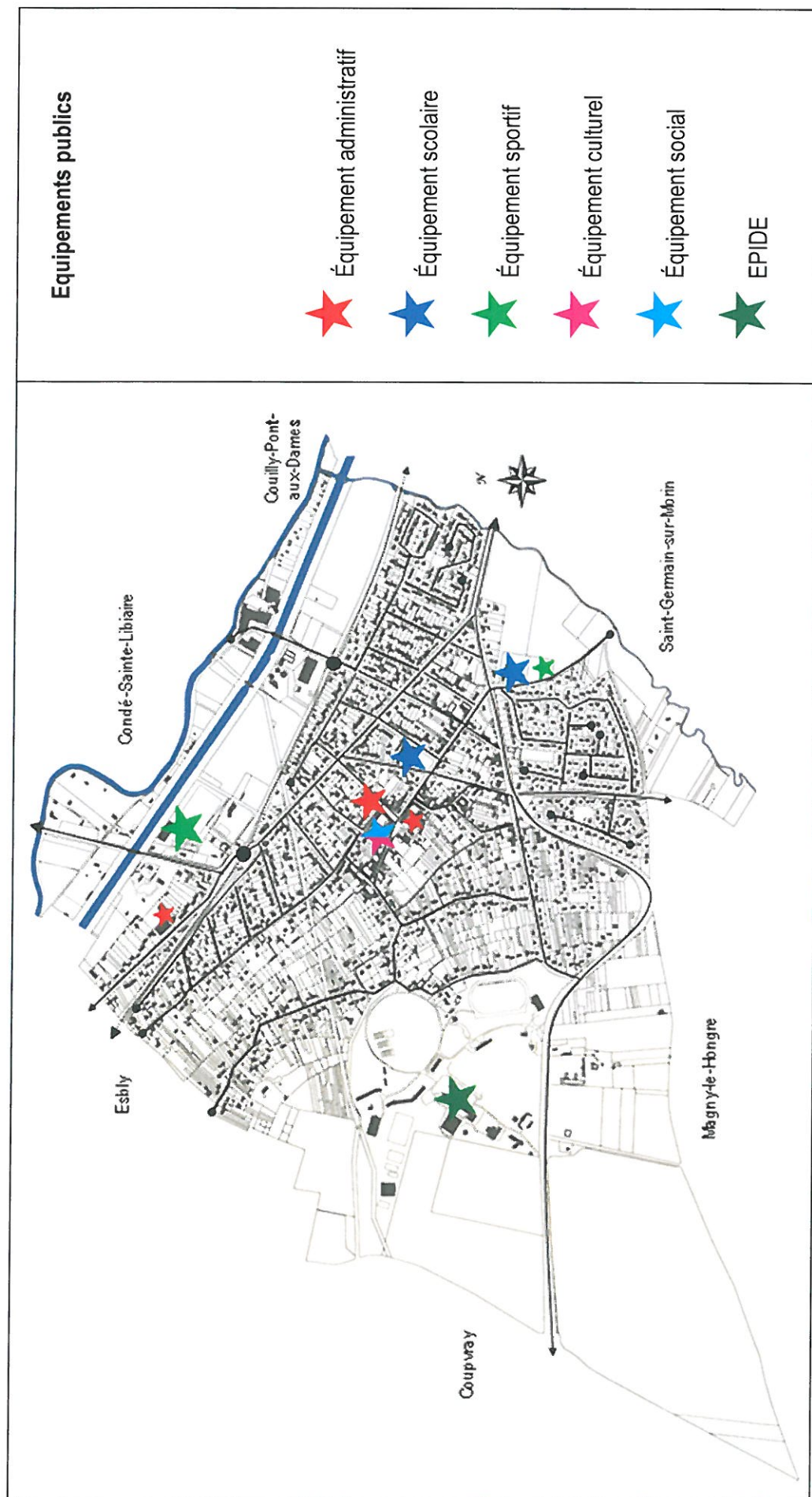
Un Relais Assistante Maternelle (RAM) accueille trois matinées par semaine les assistantes maternelles avec les enfants dans la salle de l'espace Desnos.

Les équipements de santé

Montry accueille un médecin, trois kinésithérapeutes, six infirmières, un cabinet dentaire et une pharmacie. Les hôpitaux les plus proches sont ceux de Meaux et de Lagny.

Montry accueille sur son territoire, depuis 2005, un EPIDE (Etablissement Public d'Insertion de la Défense) au niveau du lieudit les Hautes Maisons, qui accueillait anciennement un CREPS (Centre Régional d'Education Populaire et des Sports). La mission de cet établissement est d'assurer l'insertion sociale et professionnelle de jeunes, âgés de 18 à 25 ans, en difficulté scolaire sans qualification professionnelle ni emploi, en risque de marginalisation et volontaires au terme d'un projet éducatif global. Ce centre dispose d'une capacité d'hébergement de 180 jeunes. Il propose les filières professionnelles suivantes : BTP, Logistique / Magasinage, Travaux paysagers, Sécurité, Hôtellerie et Restauration.

Montry accueille également, dans l'emprise de l'EPIDE, l'école internationale et hors emprise mais dans le même périmètre, le district de football Nord Seine-et-Marne ainsi que la Fédération Française de Cyclisme.



4.2 Les associations

La commune compte 27 associations dynamiques sur son territoire, dont la plus importante est l'association famille rurale (AFR) avec 400 adhérents. Les associations concentrent des activités extrêmement diversifiées dont le sport, la danse, la broderie, des activités pour les seniors et pour les enfants, ...

Il est à noter qu'il existe :

- 5 associations ayant comme activité la participation aux cérémonies commémoratives ;
- 4 associations sportives, une de football, une de tennis, une de tir à l'arc et une de judo.

Les associations utilisent différentes salles communales telles que la salle Champagne, Ponthieu ou encore la salle Desnos. A noter que l'association famille rurale utilise le bâtiment près de la mairie qui nécessiterait une remise aux normes.

Nom de l'association	Activité	Nbre adhérents
Association des anciens combattants		
Amicale des Anciens, Combattants de Couilly, St Germain, Magny et Montry	Participation aux cérémonies commémoratives	95
ARAC	Participation aux cérémonies commémoratives	nc
F.N.A.C.A.	Participation aux cérémonies commémoratives	76
U.N.C. Anciens combattants	Participation aux cérémonies commémoratives	102
Souvenir Français	Participation aux cérémonies commémoratives	nc
Association de loisirs et culturelle		
Art et Musique	Ecole de musique, Cours d'éveil musical Formation musicale instruments	114
Au Fil du Morin	Création de broderie	25
De fil en aiguille		nc
Club Philatélique d'Esblly		nc
Club Horizons Nouveaux	Activité pour les seniors	86

Association sportive		
Football Club Montry-Condé	Club de football	150
U.S.M. Tennis	Stage Tournois École de Tennis	140
Montry Judo Discipline AS	Pratique du judo	73
Compagnie d'Arc	Formation compétition de tir à l'arc	nc
Au Tour des Arts	Danse classique	110
Ateliers Artistiques	Danse Country	30
2vouzamoï	Danse	nc
Autres associations		
Association Familles Rurales	Sorties et activités diverses	400
A.A.C.M.	Association des commerçants	nc
Montry informatique	Association informatique	nc
Association des Parents d'élèves		
P.E.M.	Soirées, brocante, kermesse, ...	23
Montry les Enfants d'Abord	Bourses aux jouets, brocante, kermesse, ...	nc

Source : Mairie, 2010

Conclusion :

- des équipements qualitativement défectueux et quantitativement insuffisants ;
- une mairie sous dimensionnée ;
- un déficit en équipement sportif ;
- une absence de véritable salle polyvalente ;
- des problèmes de vétusté et d'isolation thermique pour certains équipements ;
- un ensemble de locaux inadapté aux personnes à mobilité réduite ;
- un tissu associatif dynamique, dont le développement est limité par des locaux insuffisants.

V. LES DEPLACEMENTS ET LA TRAME VIAIRE

5.1 L'accessibilité

➤ La desserte routière

Montry se situe au Nord du Département de la Seine-et-Marne. La commune détient une bonne desserte routière avec :

Paris qui se situe à environ 40 km via l'A4 ;

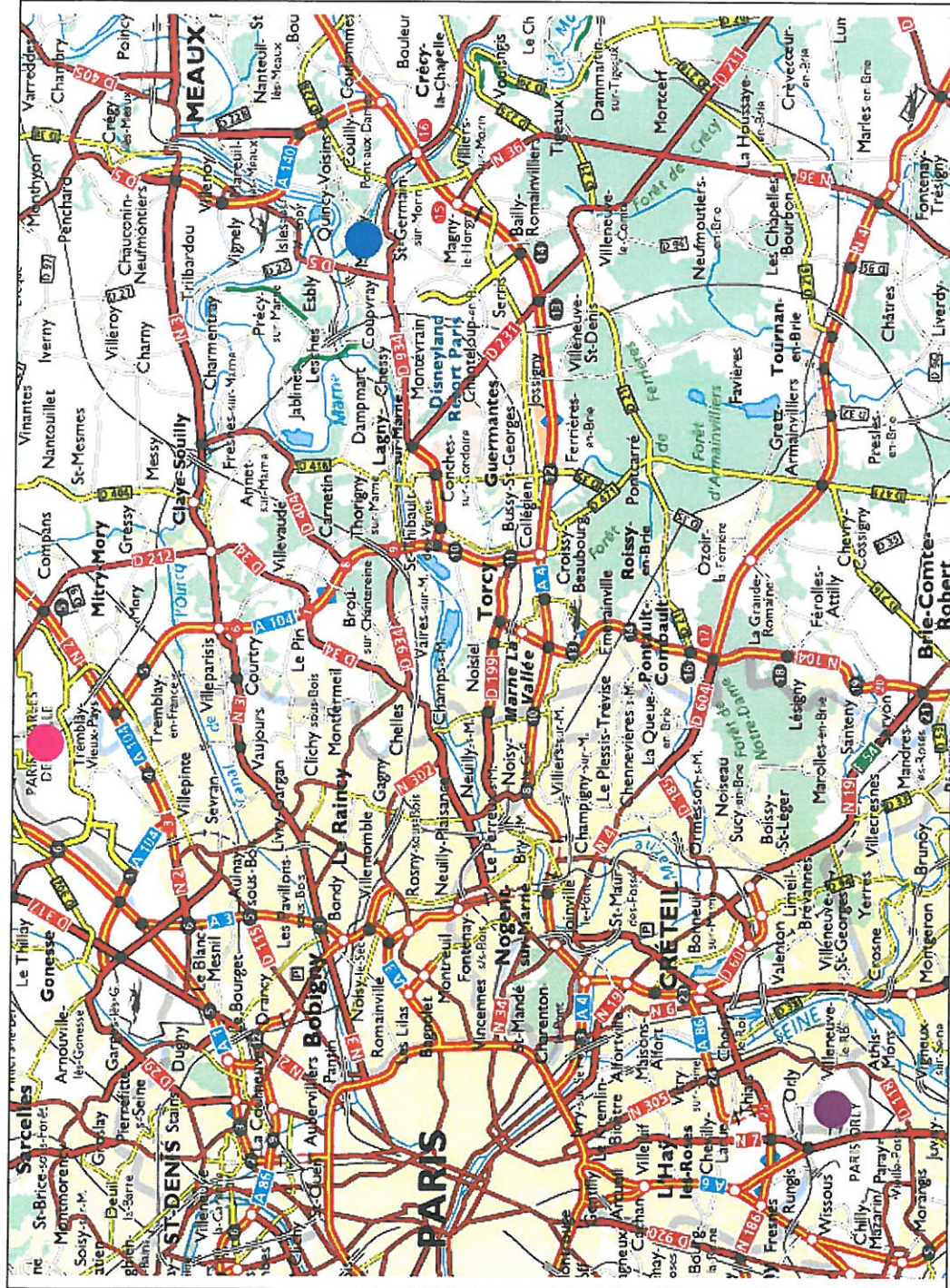
Certaines polarités seine et marnaise du Nord du Département : Meaux à 13 km par les RD 5 et 603, le centre commercial Val d'Europe et le parc d'attraction de Disneyland situés tous deux à moins de 5 km via les RD 93 et 344 ;

L'aéroport de Paris Charles de Gaulle à environ 40 km via différents trajets : la RD 934, l'A104, l'A2 puis la RD 212 ou la RD 5, l'A140, la RN3 puis la RD 212 ;

L'aéroport d'Orly à environ 50 km via la RD 934, l'A4, l'A86 puis la RN 7.

Accessibilité de Montry au sein de l'Île-de-France

- Montry
 - Aéroport Charles de Gaulle
 - Aéroport d'Orly
- Source : Michelin



➤ **La desserte ferroviaire**

A l'échelle nationale, Montry se situe à 6 km de la gare TGV Marne-la-Vallée - Chessy, via les RD 93 puis 344. Cette gare TGV accueille chaque jour 55 trains à grande vitesse : TGV, Eurostar et Thalys. Elle permet des liaisons très rapides vers les grandes villes françaises et plusieurs capitales européennes : Lille en 1h, Lyon en 1h45, Marseille en 3h15, Bruxelles en 2h, Londres en 2h40, ... Depuis cette gare, on accède également en TGV à l'Aéroport Charles-de-Gaulle en moins de 10 minutes, avec une moyenne de deux trains par heure.

A l'échelle de la région Ile-de-France, Montry détient une gare SNCF, Montry Condé, située au Nord de la commune, avenue du Maréchal Foch. Cette gare se situe, en zone 5, sur la ligne P du Transilien et plus précisément sur l'axe Esbly / Crécy la Chapelle. Par cette ligne, la commune est connectée à Paris, via la gare de l'Est, en moins de 50 minutes avec une fréquence moyenne de deux trains toutes les heures environ, mais un changement est à chaque fois nécessaire au niveau de la gare d'Esbly.

➤ **Le réseau de bus du Grand Morin**

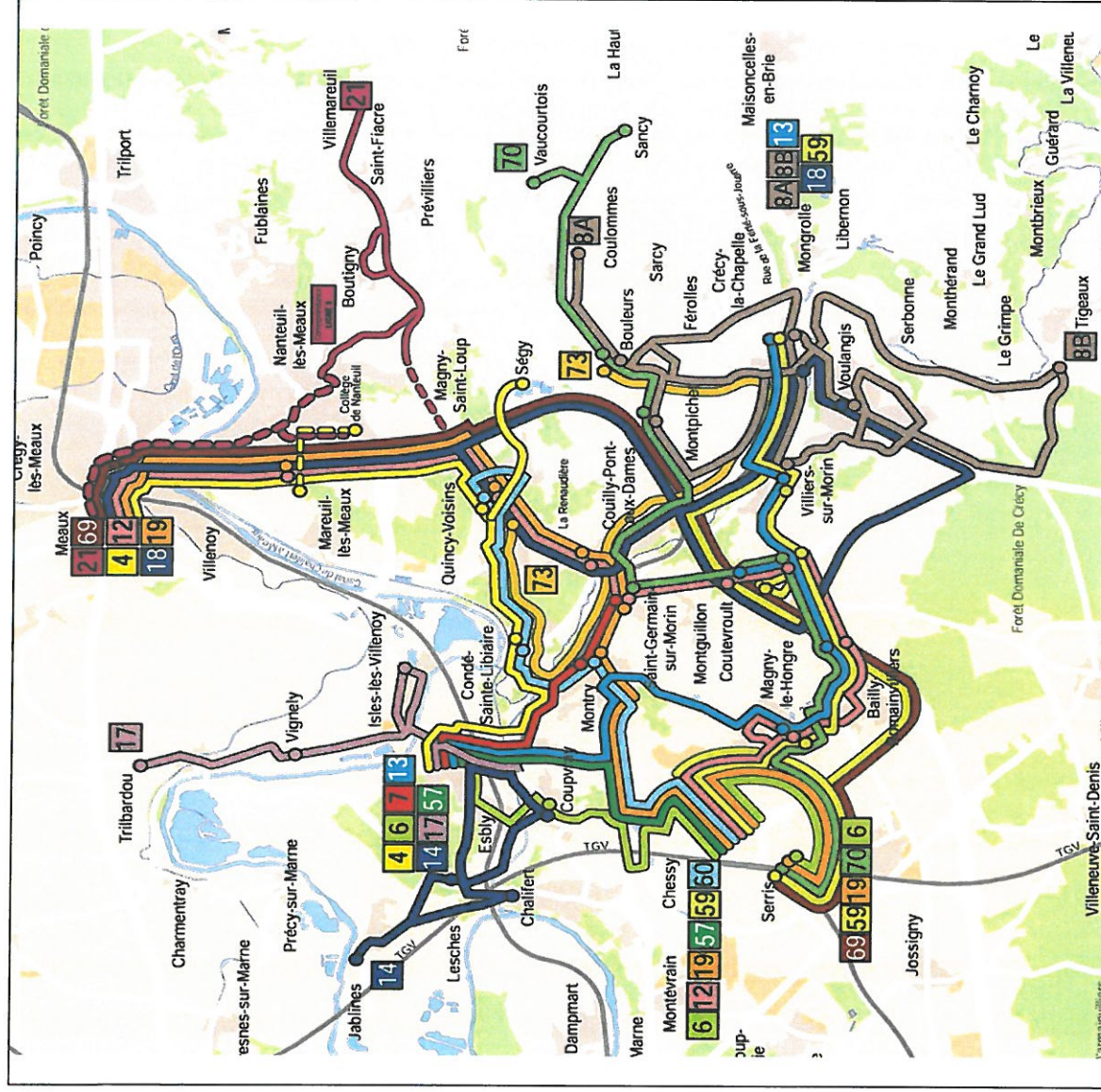
Montry s'inscrit dans le réseau de bus du Pays Créçois et de la Vallée du Grand Morin géré par le transporteur TRANSDEV Marne et Morin. Ce réseau compte un total de 18 lignes dont quatre lignes desservent Montry :

la ligne n°4 (Meaux / Quincy-Voisins / Esbly) dessert, sur la commune de Montry, uniquement la gare avec en moyenne deux passages toutes les heures, en semaine, entre 5h30 et 13h30 puis entre 16h30 et 19h30. Cette ligne permet de se rendre à la gare SNCF et au collège Louis Braille de la commune d'Esbly en 6 minutes depuis Montry, ainsi qu'à la gare routière de Meaux en 25 minutes toujours depuis Montry. Elle fonctionne du lundi au samedi toute l'année.

la ligne n°7 (Montry / Esbly) dessert cinq arrêts sur la commune de Montry dont la gare et la mairie. Cette ligne permet de se rendre à la gare SNCF et au collège Louis Braille de la commune d'Esbly en 10 minutes depuis Montry. Elle fonctionne du lundi au samedi toute l'année. La fréquence moyenne est, en semaine, de trois passages par heure entre 6h et 8h en direction d'Esbly et de deux passages en moyenne entre 12h et 18h en direction de Saint-Germain-sur-Morin.

la ligne n°19 (Meaux / Chessy RER / Serris) dessert deux arrêts sur la commune de Montry : la RD 934 et l'E.I.D. Elle dessert, depuis Montry, la gare routière de Meaux en 25 minutes et les gares SNCF de Chessy (RER – TGV) et de Serris en 15 minutes. Elle fonctionne du lundi au dimanche toute l'année de 6h à 2h du matin. La fréquence est, en semaine, de quatre passages par heure entre 6h et 8h et entre 17h et 20h et de deux passages en moyenne pour les autres plages horaires.

la ligne n°60 (Chessy RER / Quincy-Voisins) dessert trois arrêts sur la commune de Montry : la gare, la RD 934 et l'E.I.D. Cette ligne dessert la gare SNCF de Chessy en 15 minutes depuis Montry. Elle fonctionne du lundi au samedi toute l'année avec en moyenne un passage par heure entre 5h30 et 18h.



Plan du réseau de bus du Pays Créçois – TRANSDEV

- 8A BOULIÈRES - BOULIÈRES - CRECY
 - 8B TIGEAUX - VAILLANTIS - VAILLANTIS - CRECY
 - 13 CRECY LA CHAPELLE - ESBLY
 - 59 CRECY LA CHAPELLE - CHIFFESSY
 - 70 VAUCOURTOIS - SERRIS
- Les autres lignes desservant la Vallée du Grand Morin
- 4 ESBLY - JUMENCY - VOISINS - MEAUX
 - 6 COUPYRAY - ESBLY - CHIFFESSY
 - 7 MONTIGNY - ESBLY
 - 12 MEAUX - CHIFFESSY PAR EXILLY - MONTIGNY
 - 14 JARVILLE - ESBLY
 - 17 TRILPARDOU - ESBLY
 - 18 MEAUX - CRECY-LA-CHAPELLE
 - 19 MEAUX - CHIFFESSY - SERRIS
 - 57 ESBLY - CHIFFESSY
 - 60 JUMENCY - VOISINS - CHIFFESSY
 - 73 JUMENCY - COUILLY - BOULIÈRES
 - 69 SERRIS - MEAUX
 - 21 VILLEMAREUIL - ST FIACRE
 - 23 MONTIGNY - NANTÉUIL LES MEAUX
- DÉSSERTE A CERTAINES HEURES

Source : Communauté de Communes du Pays Créçois

5.2 : Le réseau viaire

Le réseau viaire de Montry est constitué par :

Plusieurs départementales :

La RD 934 : avenue du 27 août 1944 qui correspond à l'ancienne RD 934. C'est un axe qui traverse la commune d'Est en Ouest et qui supporte un trafic important puisque cette voie permet une liaison vers Marne-la-Vallée et la Francilienne.

La RD 239 : avenue Maréchal Foch. Cet axe débute au niveau de la RD 934, traverse la commune selon un axe Nord-Ouest / Sud-Est pour aller en direction d'Esbly. C'est un axe majeur qui dessert notamment la gare et sur lequel se greffe une grande partie de la desserte locale.

La RD 93 : route de Magny. Elle débute à partir de la RD 934 pour aller vers Magny-le-Hongre, Marne-la-Vallée et la ligne A du RER.

La RD 85p : rue de Condé. C'est une voie venant de la commune de Condé-Sainte-Libiaire qui dessert le complexe sportif et la gare de Montry pour aboutir sur la RD 239, avenue du Maréchal Foch.

Un ensemble de voies communales pour la desserte locale avec plusieurs axes majeurs que sont les rues Aristide Briand et du Docteur Roux ainsi que les avenues de la Mairie et du Maréchal Gallieni sur lesquelles sont implantées les commerces et les principaux équipements de la commune.

Le réseau viaire de Montry s'organise de quatre manières différentes :

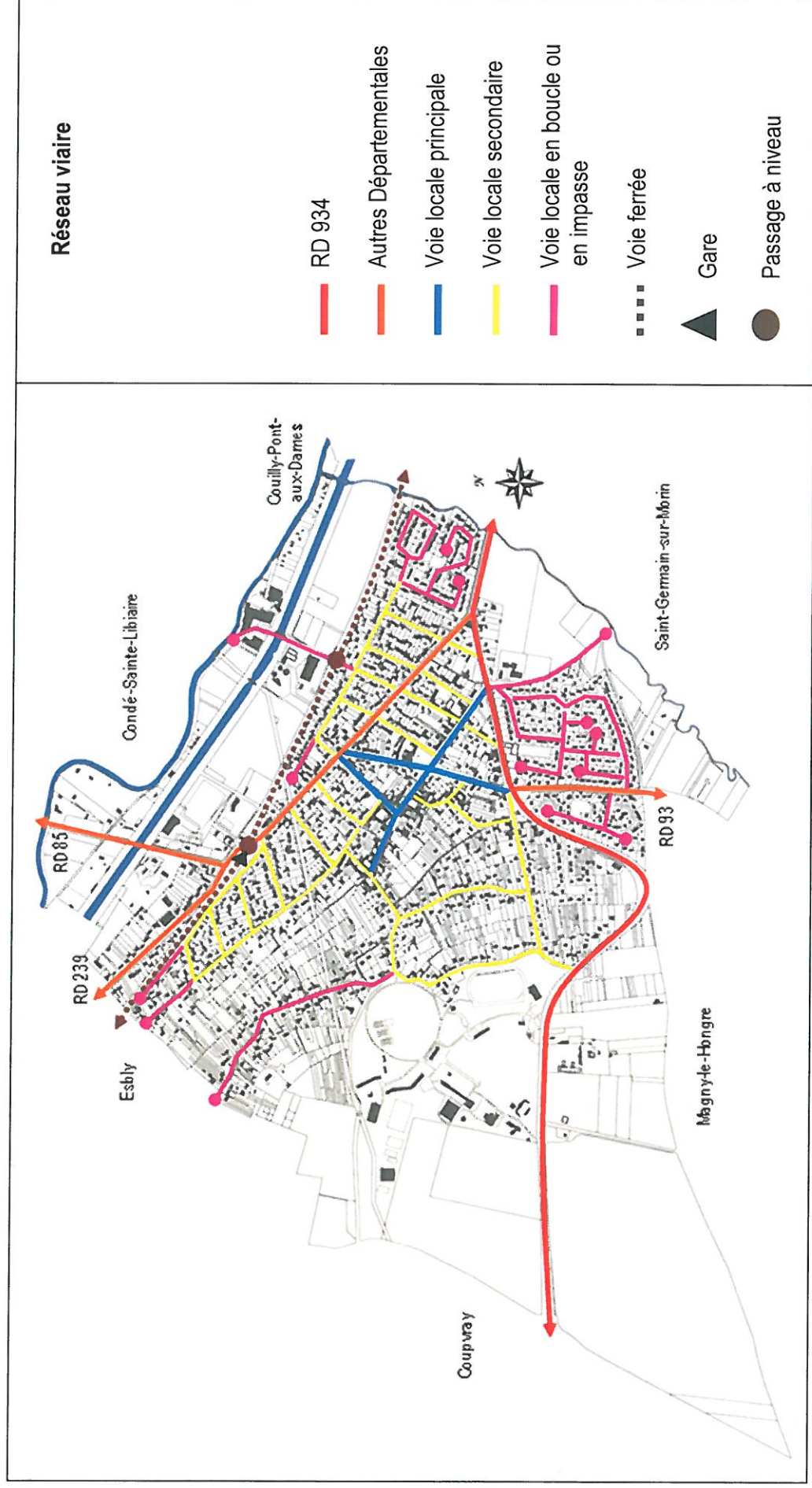
Entre le Grand Morin et la ligne ferroviaire, la trame viaire est très lâche avec très peu de voies. Seuls deux axes organisent ce secteur : la rue de Condé et la rue Emile Zola ce qui forme notamment trois grands îlots entre le canal d'Esbly et la voie ferrée.

Au niveau de la vallée au Sud de la voie ferrée et jusqu'à l'avenue du 27 Août 1994, la trame viaire s'organise classiquement autour de voies formant un quadrillage régulier avec des îlots de formes assez identiques et facilement accessibles.

Au delà de l'avenue du 27 Août 1994, dans le quart Sud-Est de la commune, la trame viaire offre un maillage peu lisible, se composant principalement de voies de lotissements en boucle et en impasse.

Sur les coteaux et le plateau, la trame viaire est peu dense et s'organise suivant les contraintes topographiques. Le maillage est donc plus distendu et difficilement lisible.

La voirie communale est dans l'ensemble dans un état moyen avec un certain nombre de tronçons assez dégradé de part notamment les aléas climatiques. La commune estime que sur les 22 kilomètres de voirie près de 30% d'entre elles sont à refaire, soit près de 7 kilomètres au total. Un contrat triennal de voirie en partenariat avec le Département de la Seine-et-Marne serait opportun pour aider la commune dans son projet de rénovation de sa voirie.





5.3. Le stationnement

L'offre actuelle de places de stationnement apparaît globalement suffisant, que ce soit pour le stationnement résidentiel, classiquement le long des voies, ou pour le stationnement aux abords des équipements publics.

Un certain nombre de parkings devant les équipements offre, en effet, les emplacements nécessaires. Il existe ainsi un parking devant le complexe sportif, rue de Condé, de même qu'un parking rue Aristide Briand et un ensemble de places au début de l'avenue de la Mairie et sur la rue de la République pour desservir la Mairie, les équipements publics et les commerces de ce secteur.

A noter néanmoins, que ces parkings peuvent être saturés ponctuellement à certains moments de la journée ainsi que les jours de manifestations sportives ou culturelles.

	Parking du complexe sportif, rue Condé
	Parking rue Aristide Briand

5.4 Les Liaisons douces

A noter sur la commune la présence de quelques sentes parfois dégradées, au sein du tissu urbain. Mais leur faible nombre auquel s'ajoute une absence de continuité ne permet pas une pratique usuelle de ces chemins.

Il n'existe pas de piste cyclable sur la commune. Celle-ci souhaiterait développer la pratique du vélo dans la ville, notamment pour permettre aux enfants de se rendre en vélo sur des parcours sécurisés aux écoles communales et au collège Louis Braille sur Esbly. Par exemple, l'avenue du Maréchal Foch pourrait ainsi faire l'objet d'un aménagement pour accueillir une piste cyclable.

En revanche, la commune se situant dans un environnement de grande qualité, il existe sur Montry des liaisons douces de loisirs qui offrent de belles promenades et qui peuvent parfois se poursuivre sur les communes voisines.

Ainsi, la présence du canal du Grand Morin offre aux montéricultois un lieu de promenade très agréable le long de ses berges. Cette promenade s'inscrit d'ailleurs dans un cadre plus large car elle fait partie du GR du Pays des Morins en provenance de Saint-Germain-sur-Morin pour ensuite se poursuivre sur la commune d'Esbly.



Autre lieu de promenade, les abords du ru de Lochy. Celui-ci a fait l'objet d'un ensemble de travaux et d'aménagements pour sa mise en valeur par l'intermédiaire du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement du Ru de Lochy (SIPARL), créé en 1983. Ce dernier regroupe les communes de Montry, de Saint-Germain-sur-Morin et le SAN Val d'Europe. Cependant, seule une partie restreinte des abords du ru est aménagée en promenade au niveau du lotissement du « Chien-Chiant » avec la présence d'un espace vert paysager agrémenté d'un panneau d'information pour expliquer la démarche de cette opération.



Aménagement paysager aux abords du ru de Lochy

A noter la présence de quatorze sentiers de randonnée mis en place dans le Pays Créçois en partenariat avec le Département de la Seine-et-Marne pour découvrir l'environnement de ce territoire et préserver les chemins ruraux. A proximité immédiate de Montry, il existe le sentier de randonnée 14 qui permet de découvrir, à travers une boucle de 11 kilomètres dans et autour de Saint-Germain-sur-Morin, le Nord du territoire du Pays Créçois, la forêt de Mongé-en-Goële, ainsi que les moulins sur le Grand Morin et les lavoirs de Montguillon.

Conclusion :

- une bonne accessibilité routière vers Paris et les polarités du Nord seine et marnais ;
- une bonne desserte ferroviaire avec Paris ;
- une bonne desserte des transports en commun avec les communes voisines ;
- un réseau viaire parfois peu lisible par les voies en boucle et en impasse, et dans un état assez moyen ;
- des entrées de ville de qualité dans un cadre végétal prédominant ;
- une offre de places de stationnement globalement suffisante ;
- une difficulté de pratique usuelle des liaisons douces mais une facilité de la pratique de loisirs.

VI ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

6.1 L'évolution et la structure démographique

Le poids démographique de la commune de Montry

Avec une population municipale de 3 237 habitants en 2007, Montry est une commune qui connaît une constante augmentation démographique.

	Evolution de la population	
	Commune de Montry	Département de Seine-et-Marne
Population 1982	2 625	887 112
Population 1990	2 781	1 078 166
Population 1999	3 068	1 193 511
Population 2007	3 237	1 289 510

Source : INSEE, RGP 1999 et Recensement de la population 2007, exploitations principales

La commune de Montry se caractérise par une augmentation constante de sa population :

- +5,9% entre 1982 et 1990 ;
- +10,3% entre 1990 et 1999 ;
- +5,5% entre 1999 et 2007.

Concernant le poids démographique de Montry par rapport au Département de Seine-et-Marne qui connaît également une constante augmentation de sa population, Le Département a une croissance démographique systématiquement plus importante avec :

- +21,5% entre 1982 et 1990, contre 5,9% pour Montry ;
- +10,7% entre 1990 et 1999, contre 10,3% pour Montry ;
- +8,0% entre 1999 et 2007 contre 5,5% pour Montry.

Le taux d'accroissement

Comme nous l'avons vu dans le tableau précédent, Montry a connu une constante augmentation de sa population. Cette croissance est due à un solde migratoire très fortement positif entre 1982 et 1999. Entre 1999 et 2007, c'est le fort solde naturel qui soutient la croissance démographique. Il est à noter que la croissance démographique de plus de 10%, constatée entre 1990 et 1999, est due à la combinaison d'un solde naturel et migratoire fortement positif.

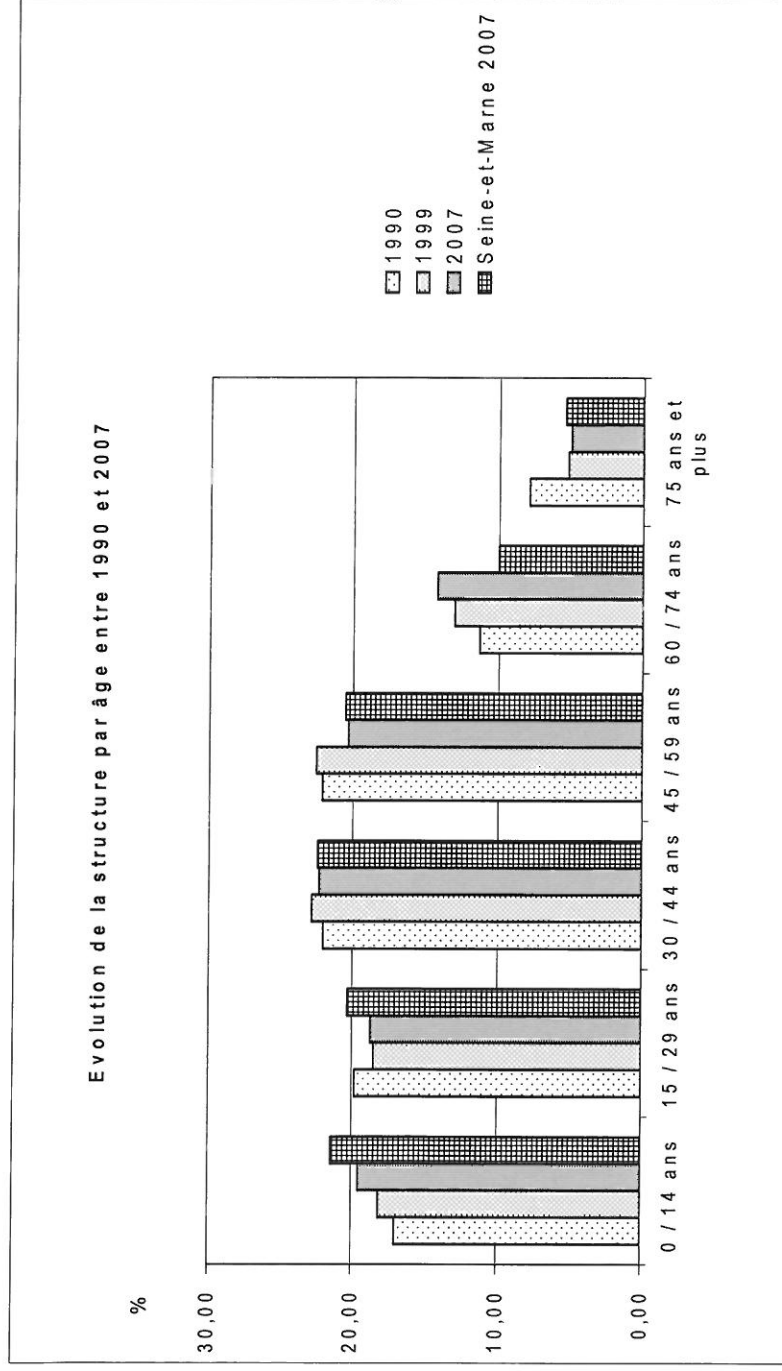
- - 0,1% lié au solde naturel et + 0,8% lié au solde migratoire entre 1982 et 1990 ;
- +0,3% lié au solde naturel et + 0,8% lié au solde migratoire entre 1990 et 1999 ;
- +0,6% lié au solde naturel et - 0,1% lié au solde migratoire entre 1999 et 2007.

La structure par âge

Entre 1990 et 2007, Montry connaît un rajeunissement de sa population. En effet, la tranche 0 / 14 ans progresse de 2,5 points passant de 17% en 1990 à 19,5% en 2007. De même, la tranche 75 ans et plus diminue de 2,9 points passant de 7,9% en 1990 à 5% en 2007.

Si l'on compare la structure par âge de Montry avec celle du Département de Seine-et-Marne, on remarque que globalement la population montericquoise est légèrement plus âgée avec :

- pour la tranche 0 / 29 ans, une différence de 3,5 points en faveur du département de Seine-et-Marne ;
- pour la tranche 30 / 59 ans, une différence de 0,3 points en faveur du département de Seine-et-Marne ;
- pour la tranche 60 / 75 ans et plus, une différence de 3,8 points en faveur de Montry.



Source : INSEE, RGP 1999 et Recensement de la population 2007, exploitations complémentaires

La taille des ménages

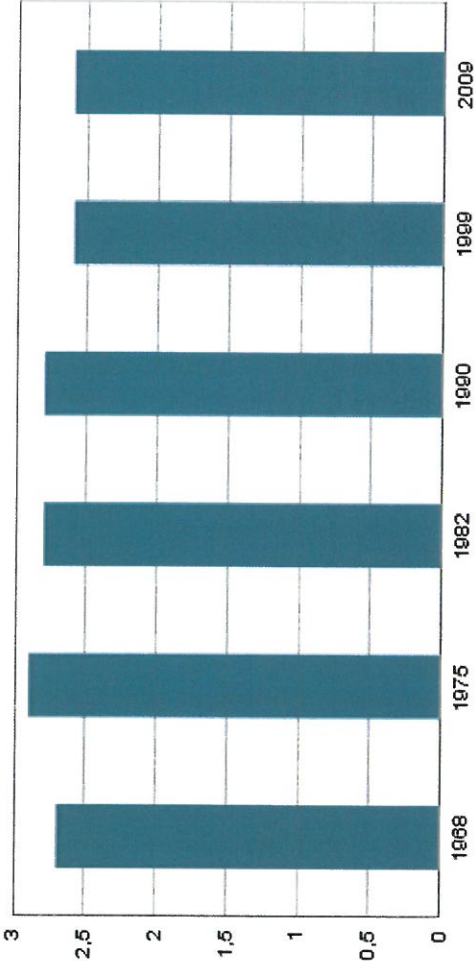
Le nombre de ménages constitué d’une ou deux personnes augmente légèrement entre 1999 et 2007, respectivement de 1,6 points et 0,3 points au détriment du nombre de ménage de 3 personnes et plus.

Ces chiffres peuvent, en partie, être expliqués par le phénomène de desserrement qui conduit de plus en plus de jeunes adultes à quitter le domicile parental pour s’installer seul dans un logement.

Nombre de personnes par ménage en %						
	1	2	3	4	5	6 et plus
1999	19,7	34,5	19,0	19,3	6,2	1,3
2007	21,3	34,8	18,4	19,0	5,2	1,3

Source : INSEE, RGP 1999 et Recensement de la population 2007, exploitations principales

Évolution de la taille des ménages



La taille des ménages est stable entre 1982 et 1990, puis en diminution d'environ 0.2 point) mais encore stable entre 1999 et 2009. D'une manière globale depuis 1975 la tendance est à la baisse avec un passage de 2,9 à 2,6.

Conclusion :

- une population en constante croissance démographique ;
- des soldes naturels et migratoires très irréguliers ;
- un rajeunissement de la population qui reste plus âgée que celle du Département ;
- une légère augmentation des ménages d'une et deux personnes.
- Une baisse de la taille des ménages depuis 1975 mais ne représentant que 0,3 sur 34 ans

6.2 L'activité et l'emploi (Recensement Général de la Population)

La population résidente active

La population active augmente de 15,3% entre 1990 et 1999, passant de 1 328 à 1 531 actifs. Entre 1999 et 2007, cette augmentation diminue fortement passant à près de 6,5%.

L'évolution de la population active, entre 1990 et 1999, est très nettement supérieure à celle de la population municipale (15,3% contre 10,3% pour la population municipale) ce qui est corroboré par la forte augmentation de la tranche 30 / 59 ans, qui gagne 1,2 points, et qui est majoritairement active. De même, le fait qu'entre 1999 et 2007, la population active augmente davantage que la population municipale, mais avec un écart beaucoup plus restreint (6,5% contre 5,5% pour la population municipale) s'explique par la légère diminution de cette même tranche d'âge 30 / 59 ans, qui perd 0,7 point.

	Population active		
	1990	1999	2007
Population municipale	2 781	3 068	3 237
Population active totale	1 328	1 531	1 630

Source : INSEE, RGP 1999 et Recensement de la population 2007, exploitations complémentaires

L'emploi

Entre 1999 et 2007, le taux de chômage diminue sur Montry, perdant 0,3 point, alors même que la population active totale augmente (+6,5%) et que le nombre d'emplois diminue sur cette même période.

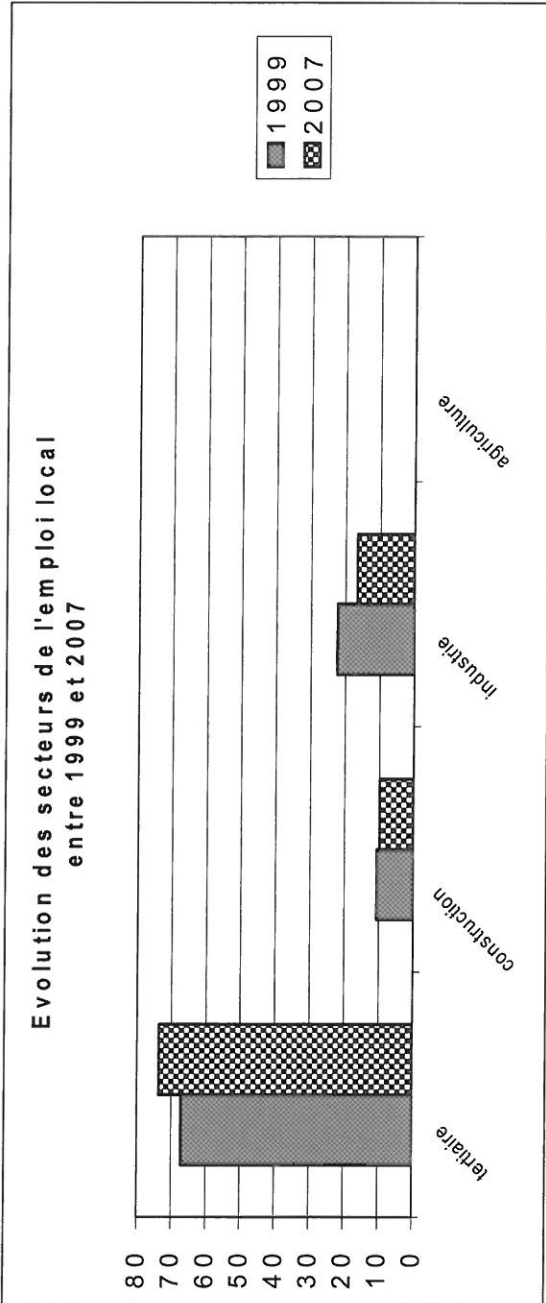
Il est donc possible d'affirmer que les montericaultois travaillent majoritairement hors de la commune.

A noter que le taux de chômage montericaultois est inférieur à celui du Département.

	Population et emploi		
	1990	1999	2007
Population active totale	1 328	1 531	1 630
Population active ayant un emploi	1 245	1 399	1 498
Nombre de chômeurs	83	132	132
Nombre d'emplois	nc	453	431
Taux de chômage %	6,3	8,6	8,3
Taux de chômage du Département de Seine-et-Marne (en %)	nc	10,3	9,1

Source : INSEE, RGP 1999 et Recensement de la population 2007, exploitations complémentaires

Comme le montre le tableau ci-dessous, l'emploi local est fortement dominé par le secteur tertiaire qui continue d'augmenter pour représenter plus de 73% des emplois locaux contre 67% en 1999.



Source : INSEE, RGP 1999 et Recensement de la population 2007, exploitations complémentaires

Les migrations pendulaires

Entre 1999 et 2007, le pourcentage d'actifs montéricultois ayant un emploi sur la commune a diminué, perdant 1,2 point. De plus, la perte de 22 emplois constatée dans la partie "2.2 L'emploi" ne pénalise que faiblement la population locale puisque seule une diminution de 9 actifs montéricultois travaillant sur la commune est constatée, sans que le nombre de chômeurs n'augmente.

Migrations pendulaires						
	Actifs	Actifs ayant un emploi sur la commune	Actifs venant de communes extérieures	Total emplois	Actifs allant à l'extérieur	% d'actifs ayant son emploi dans sa commune
1999	1 531	163	290	453	1 368	10,6
2007	1 630	154	277	431	1 476	9,4
						Chômeurs
						132
						132

Source : INSEE, RGP 1999 et Recensement de la population 2007, exploitations complémentaires

Les catégories socioprofessionnelles

Comme en 1999, on constate, en 2007, une large majorité de professions intermédiaires et d'employés, qui représentent, à eux deux, plus de 62% de la population active ayant un emploi.

Entre les deux recensements, l'ensemble des catégories socioprofessionnelles a augmenté au détriment d'une seule : les ouvriers.

En comparaison avec le Département de Seine-et-Marne, on remarque que, comme pour Montry, la majorité des catégories socioprofessionnelles est représentée par les employés et les professions intermédiaires.

	C.S.P. en %			
	1999		2007	
	Montry	Seine-et-Marne	Montry	Seine-et-Marne
Agriculteurs exploitants	-		-	0,7
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	3,5	5,5	4,1	5,3
Cadres, professions intellectuelles supérieures	15,9	13,1	16,0	14,8
Professions intermédiaires	31,2	26,5	31,7	26,2
Employés	29,4	31,4	30,5	30,0
Ouvriers	20,0	22,8	17,7	23,0
Total	100,00	100	100,00	100,00

Source : INSEE, RGP 1999 et Recensement de la population 2007, exploitations complémentaires

Conclusion :

- une augmentation de la population active qui s'affaiblit mais reste supérieure à celle de la population municipale, +6,5% contre +5,5% ;
- une population active travaillant très majoritairement hors de la commune ;
- un emploi local fortement dominé par le secteur tertiaire ;
- une concentration de professions intermédiaires et d'employés.

6.3 L'habitat

L'évolution du parc de logement

Entre 1990 et 1999, la construction de logements a progressé de 10,3%, chiffre qui correspond exactement à l'augmentation de la population sur cette même période.

Le nombre des résidences secondaires chute considérablement au profit des résidences principales qui gagnent près de 5 points. Ceci peut en partie expliquer l'augmentation de 1,7 point de la tranche d'âge 60 / 74 ans venue s'installer définitivement à Montry.

Entre 1999 et 2007, la construction de logements ralentie considérablement et est inférieure à l'augmentation de la population municipale : + 2,5% de logements contre une augmentation de 5,5% de la population municipale. Ceci est un élément défavorable au desserrement de la population permettant aux jeunes adultes de quitter le domicile parental sans quitter la commune.

Le nombre de résidences secondaires continu de diminuer et confirme l'installation de personne retraitée.

Reste à noter la diminution du nombre de logements vacants entre 1999 et 2007, élément pouvant être lié au manque de logements disponibles pour une population en constante croissance.

	Evolution de la population et des logements					
	1990	1990 %	1999	1999 %	2007	2007 %
Population municipale	2 781	100	3 068	100	3 237	100
Résidences principales	997	84,6	1 161	89,4	1 217	91,3
Résidences secondaires	125	10,6	60	4,6	46	3,5
Logements vacants	56	4,8	78	6,0	69	5,2
Parc total	1 178	100	1 299	100	1 332	100

Source : INSEE, RGP 1999 et Recensement de la population 2007, exploitations complémentaires

Les propriétaires et les locataires

La part des propriétaires est très fortement majoritaire avec près de 87% en 2007 ; elle s'est même renforcée de 4,7 points depuis 1999. De plus, le nombre de propriétaires est nettement plus élevé que sur le Département.

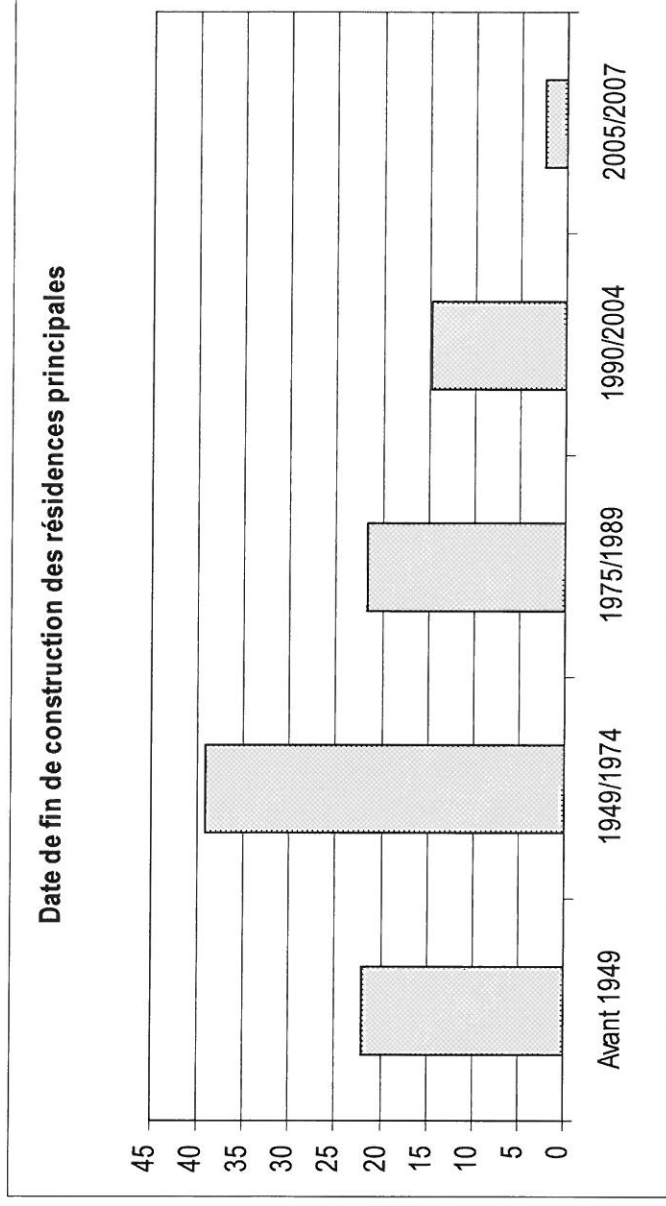
Entre les deux derniers recensements, il y a eu une diminution de 2 points des logés gratuits. Le pourcentage de logés gratuits en 1999 sur Montry est inférieur à celui du Département.

	Type d'occupation des résidences principales en %		
	Propriétaires	Locataires	Logés gratuit
Commune de Montry 2007	1 054	141	22
% 2007	86,6	11,6	1,8
% 1999	81,9	14,3	3,8
Département de Seine-et-Marne	308 693	167 318	11 963
% 2007	63,3	34,3	2,4

Source : INSEE, RGP 1999 et Recensement de la population 2007, exploitations complémentaires

L'âge de la construction des logements

Avec plus de 61% des logements construits avant 1975 et 83% avant 1990, le parc immobilier de Montry est globalement ancien. À titre de comparaison, celui de l'ensemble du Département de la Seine-et-Marne compte 43% de logements construits avant 1975 et 70% avant 1990.



Source : INSEE, RGP 1999 et Recensement de la population 2007, exploitations principales

Le type de logements

La commune de Montry se caractérise par un très fort taux de maisons, très nettement supérieur à celui du Département. Ce très fort pourcentage confirme le caractère pavillonnaire de la commune.

Il est à noter qu'entre les deux derniers recensements, les nouvelles constructions se répartissent de la manière suivante : 47 nouvelles maisons construites entre 1999 et 2007 pour 19 appartements réalisés entre ces deux mêmes dates.

	Type de logements (en%)	
	Maison	appartement
Commune de Montry		
2007	91,9	8,1
1999	93,0	7,0
Département de Seine-et-Marne		
% 2007	61,5	38,5

Source : INSEE, RGP 1999 et Recensement de la population 2007, exploitations complémentaires

Le nombre de pièces des résidences principales

Les grands logements, soit les 4 pièces et plus, sont très largement majoritaires sur la commune et représentent près de 73%. Le nombre de pièces des résidences principales a légèrement évolué sur Montry entre 1999 et 2007. L'ensemble des 1, 2, 3 et 4 pièces a diminué au profit des 5 pièces et plus qui progressent de 7,2 points. Ce sont les logements de 3 pièces qui subissent la plus forte diminution avec une perte de 4,1 points.

En comparaison avec le Département de Seine-et-Marne, Montry compte plus de grands logements et beaucoup moins de petits.

	Nombre de pièce des résidences principales				
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus
Commune de Montry 2007	29	78	225	340	545
% 2007	2,4	6,4	18,5	27,9	44,8
% 1999	2,5	8,4	22,6	28,9	37,6
Département de Seine-et-Marne % 2007	4,9	10,5	20,1	25,8	38,7

Source : INSEE, RGP 1999 et Recensement de la population 2007, exploitations complémentaires

L'équipement automobile des ménages

Le nombre de voitures par ménage a considérablement augmenté. Le nombre de ménages ne possédant pas d'automobile a fortement chuté entre 1999 et 2007, et le nombre de ménages possédant deux voitures ou plus a très fortement augmenté. Ceci pourrait s'expliquer par l'augmentation du nombre d'actifs Montéricultois travaillant hors de la commune (Cf. 1ère partie Dynamisme socio-démographique, 2.3 : les migrations pendulaires).

	Nombre de voitures du ménage en %		
	0	1	2 et plus
2007	8,4	46,2	45,4
1999	11,3	50,8	37,9
Variation (en %) entre 1999 et 2007	0	- 10,4	10,4

Source : INSEE, RGP 1999 et Recensement de la population 2007

Conclusion :

- une augmentation de la construction de logements inférieure à celle de la population ;
- une part de propriétaires très fortement majoritaire et qui se renforce ;
- un parc de logement globalement ancien ;
- une commune à fort caractère pavillonnaire ;
- une majorité de grands et très grands logements ;
- une forte augmentation des ménages ayant deux voitures ou plus.

6.4 Les activités économiques

Montry est une commune dotée d'un ensemble modeste de commerces et de services de proximité pour répondre aux besoins de premières nécessités des habitants. Les commerces, concentrés essentiellement dans le secteur du centre-ville, à proximité de la mairie, forment toutefois une sorte de polarité animant le secteur.

Concernant les artisans et les industries, l'activité est répartie sur l'ensemble du territoire communal.

En 2010, ont été recensé 69 commerces, artisans et entreprises qui peuvent être répartis de la façon suivante :

- 2 établissements dans la catégorie alimentation :

Alimentation		
Type		Nombre
Boulangerie – pâtisserie		1
Alimentation de détail		1

Source : annuaire 2010

- 8 établissements dans la catégorie restauration :

Restauration		
Type		Nombre
Restaurants		5
Restauration à domicile		1
Traiteurs		2

Source : annuaire 2010

- 1 établissement dans la catégorie divers :

Divers		
Type		Nombre
Fleuriste		1

Source : annuaire 2010

- 1 établissement dans la catégorie beauté :

Beauté		
Type		Nombre
Coiffeur		1

Source : annuaire 2010

- 12 établissements dans la catégorie santé :

Santé		
Type		Nombre
pharmacie		1
Dentiste		2
Médecin généraliste		1
Infirmière		5
Kinésithérapeute		3

Source : annuaire 2010

- 2 établissements dans la catégorie immobilier :

immobilier		
Type		Nombre
Agence immobilière		2

Source : annuaire 2010

- 2 établissements dans la catégorie voiture - moto :

Voiture - moto		
Type		Nombre
Agent		1
Garage		1

Source : annuaire 2010

- 2 établissements dans la catégorie transport :

Transport		
Type		Nombre
Taxi		1
Transport de groupe		1

Source : annuaire 2010

- 6 établissements dans la catégorie entretien - dépannage :

Entretien - dépannage		
Type		Nombre
Serrurier		1
Plombier		1
Electricien		1
Entreprise de nettoyage		1
Rénovation immobilière		1
Service de traitement des eaux		1

Source : annuaire 2010

- 5 établissements dans la catégorie art et culture :

Arts et culture		
Type		Nombre
Animation artistique		1
Expert en antiquité		1
Imprimeries		3

Source : annuaire 2010

- 10 établissements dans la catégorie services aux entreprises :

Services aux entreprises		
Type		Nombre
Agences et conseil en publicité		3
Cadeaux d'entreprises		1
Bureaux d'études		2
Dessinateur industriel		1
Restauration d'entreprises		1
Informatique et logiciel		2

Source : annuaire 2010

- 13 établissements dans la catégorie bâtiment :

Bâtiment		
Type		Nombre
Agencement de magasin		1
Constructeur de maison individuelle		1
Entreprise de démolition – terrassement		1
Entreprise de maçonnerie		1
Entreprise de peinture		1
Entreprise de plâtrerie		1
Entreprises de menuiserie		4
Entreprise de revêtement de sols industriels		1
Vente – pose de revêtement de sol		1
Promoteur		1

Source : annuaire 2010

- 4 établissements dans la catégorie activités industrielles :

Activités industrielles		
Type		Nombre
Fabrication de produits en caoutchouc		1
Fabrication de filtre à air et à gaz		1
Fabrication de moules		1
Fabrication d'outillage		1

Source : annuaire 2010

La commune compte une zone industrielle, située au Nord / Est du territoire, au-delà de la voie ferrée, rue Emile Zola. Cette zone industrielle renferme une dizaine de bâtiments.

Conclusion :

- un ensemble de commerces et de services de proximité insuffisant ;
- une activité artisanale et industrielle répartie sur l'ensemble du territoire ;
- une zone industrielle isolée au Nord de la commune et dont le développement est impossible car située en zone inondable.

VII LE CONSTAT

La commune de Montry est soumise à une pression urbaine provenant de la région parisienne et de la proximité de Marne-la-Vallée. Cette double pression a engendré une augmentation importante du village et une forte modification de son paysage ces dernières années.

MILIEU NATUREL.

CONSTAT	FORCES	FAIBLESSES
Le village de Montry est marqué par sa position sur le coteau.	Cadre de vie agréable avec un paysage typique : posé sur un coteau, le village est exposé au Nord, identifiable depuis le lointain.	Paysage très modelé par les activités humaines (urbanisation, infrastructures) : un paysage typique mais pas toujours respecté.
La vallée est assez régulière avec la présence discrète du Grand Morin et du canal. Ambiance végétale dense.	Cadre de vie agréable avec la vallée assez préservée et naturelle. Elle présente un potentiel de loisirs en lien avec les communes voisines.	Vallée aux terrains parfois étroits et touchés par le mitage des paysages : 'cabanisation'. Prévoir une gestion en accord avec les propriétaires et les communes voisines.
La quasi-absence de chemins ruraux.	Ils complètent le chemin longeant le canal : chemin rural du pays des Morins. Ils pourraient permettre des liens inter communaux.	Ils manquent toutefois de liaisons entre eux et présentent une absence de mise en valeur favorisant leur utilisation.
Présence du grand Morin et du Canal	La présence de ses voies d'eau forme une zone verte très attrayante ayant un potentiel important. Permettent des liens intercommunaux. Présence d'ouvrages très intéressants, notamment aux rencontres avec l'aqueduc de la Dhuis.	Le canal ayant subi des modifications et un certain abandon voit sa qualité se dégrader. Les voies d'eau sont isolées de la vie communale par la voie ferrée.
La présence de nombreux boisements sur la vallée et le parc du château. Présence de bandes boisées dans la trame urbaine.	Cadre de vie agréable, car les boisements forment une couronne intéressante à l'Ouest et à l'Est du territoire et procurent une fonction récréative de proximité. Présence boisée dans la trame urbaine procurant un paysage urbain agréable.	Le parc du château est inaccessible au public. Les boisements notamment de la vallée, ne sont pratiquement pas gérés car disposés sur un grand nombre de parcelles.

MILIEU HUMAIN.

CONSTAT	FORCES	FAIBLESSES
<i>Morphologie urbaine</i>		
La commune présente une centralité et peu de pôles de vie différents	Le cœur est parfaitement identifiable avec sa place, son église, ses mairies, sa poste Possibilité de créer un pôle loisirs ou vie culturelle vers le gymnase dans la vallée.	Cette centralité manque cependant de visibilité et de relation avec l'ensemble du territoire. Peu de place pour créer des pôles différents sur la commune.
Une présence discrète de l'habitat ancien. Habitat surtout pavillonnaire et diffus sur la majorité du territoire. Mixité des époques de constructions.	L'habitat ancien apparaît en tant qu'élément de patrimoine donnant l'identité du centre village. Assez localisé, il est facilement identifiable. La présence d'un bâti de caractère : le château et son parc.	Il est toutefois assez dégradé dans son intégrité ou fait l'objet de mauvaises restaurations ou d'un manque d'entretien. Pression urbaine forte mettant en péril certains ensembles de caractère.
Habitat récent : large extension périphérique du centre ancien	Le développement de l'habitat a permis d'atteindre un seuil suffisant pour permettre la présence d'activités commerciales et de services. Les extensions récentes forment un tissu assez homogène et verdoyant où cohabitent les époques	Sensible à la pression urbaine par la présence de parcelles centrales dans les îlots bâtis ou de parcelles lamellaires. Risque de constructions de second rang.
<i>Equipements</i>		
De nombreux équipements publics	Bon état	Eparpillement des bâtiments administratifs de la Mairie et par ailleurs, l'absence d'une signalétique adaptée rend difficile le repérage des équipements dans la commune.

<i>Trame viaire</i>		
Le réseau routier assez dense présente des types différents de voiries.	Le réseau routier du village est principalement utilisé pour la desserte locale. Traversée de voies de transit (RD 934, RD239) permettant un lien avec un réseau plus rapide.	Certaines rues sont utilisées pour la circulation de transit ce qui génère une nuisance. Beaucoup de rues se terminent en impasse. Manque de hiérarchisation dans les rues.
Présence de quelques liaisons douces et chemins	Le village dispose de chemins piétonniers de loisirs de qualité. Présence de quelques liaisons intra urbaine. Présence d'un chemin de randonnée (PR de la vallées des Morin)	Ils sont cependant souvent mal reliés entre eux et mal identifiés. Certains sont délaissés et risque de disparaître. Souvent des tracés se font de façon spontanée et sans dessin officiel.
<i>Le tissu associatif</i>		
Le tissu associatif est important	Il est créateur de liens sociaux	
<i>L'activité commerciale et de service</i>		
La commune possède encore quelques commerces et services de proximité	Dynamique économique locale liée aux nombreux habitants	Centralité parfois distante des habitations les plus lointaines
<i>Le Gare</i>		
Présence d'une gare	Desserte locale en lien avec le réseau Transilien. La coupure de la voie ferrée renforce la barrière naturelle des voies d'eau.	La voie ferrée isole la vallée et coupe l'accès à la rivière pour les habitants.

B. Justification des choix retenus et limitation à l'utilisation administrative des sols

I. ORIENTATIONS SUPRACOMMUNALES

1.1. Les prescriptions générales

* Le Schéma Directeur de la Région Ile de France

Ce document a été approuvé par révision le 26 Avril 1994.

La commune de MONTRY fait partie des communes qui comportent des espaces d'urbanisation nouvelle.

La commune n'est pas concernée par la présence d'un massif boisé de plus de 100 hectares.

En l'absence de schémas de cohérence territoriale (SCOT), les plans locaux d'urbanisme (PLU), doivent être compatibles avec les dispositions du nouveau SDRIF qui produit les mêmes effets qu'une DTA (Directive territoriale d'aménagement).

Le nouveau projet de Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) a été adopté par l'assemblée régionale le 25 septembre 2008. Il a notamment pour ambition de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Le nouveau SDRIF poursuit les 5 grands objectifs suivants :

- Viser 60 000 logements par an pour offrir un logement à tous les Franciliens
- Accueillir l'emploi et stimuler l'activité économique, garantir le rayonnement international
- Promouvoir une nouvelle approche stratégique des transports au service du projet spatial régional
- Préserver, restaurer, valoriser les ressources naturelles et permettre l'accès à un environnement de qualité
- Doter la métropole d'équipements et de services de qualité.

*** Schéma Cohérence territoriale de la Vallée du Grand Morin**

Le schéma directeur de la Vallée du Grand Morin approuvé en juin 1998 et modifié en novembre 2009 autorise un développement de la commune en terme d'habitat, d'activités et d'équipements. La consommation sur les espaces agricoles est au total, horizon 2015 de 50 hectares.

Par délibération en date du 17 novembre 2009 le Comité Syndical a approuvé la modification du schéma directeur de la Vallée du Grand Morin afin de changer la destination des terrains situés au lieu-dit « le Clos Philippot » classés en zone IINAA au P.O.S. de la commune de MONTRY.

Cette modification du schéma directeur modifie l'identité initiale des terrains de zone « d'accueil touristique formation recherche » en zone « mixte habitat – activités ».

L'objectif est de permettre l'implantation, sur le territoire de MONTRY :

- pour une superficie d'environ 3 hectares, d'une petite zone d'activités à vocation principalement commerciale et artisanale, dans la partie Nord des terrains identifiés en zone IINAA du POS au lieu-dit « le Clos Philippot » située en limite de la RD 934,
- et de l'habitat/equipements sur la partie Sud de cette même zone IINAA.

Aujourd'hui ce document est caduc mais conformément au SDRIF, le PLU reprend les orientations qu'il fixait à l'horizon 2015 et une modification récente du POS de la commune.

*** Le Projet d'Intérêt Général relatif au secteur IV de Marne la Vallée**

Le Schéma Directeur de la Région Ile de France prévoit la poursuite de l'urbanisation de la Ville Nouvelle de Marne la Vallée à l'Est du chemin départemental 231 par un quatrième secteur qui couvre tout ou partie des huit communes de Bailly, Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Coutevroult (au Nord A4), Magny, le Hongre, Montry (au sud de la RD 934) de Serris et de Villeneuve le Comte.

Ce quatrième secteur de la Ville Nouvelle de Marne la Vallée accueille le projet d'EURO DISNEYLAND en France pour la réalisation duquel l'Etat, la Région Ile de France, le Département de Seine et Marne, ont signé une convention avec la Société « The Walt Disney Company » qui précise aussi bien le programme que les conditions générales de sa réalisation.

Les deux projets 'Eurodisney' et 'Villages Nature' vont se développer dans le cadre défini par la loi du 3 août 2009 relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement. Cette loi stipule que « les politiques publiques doivent promouvoir un développement durable ; à cet effet, elles concilient la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique et le progrès social ».

C'est pourquoi les dispositions d'intérêt général des projets d'aménagement du Secteur IV de Marne la Vallée et de Villages Nature s'attacheront à mettre en oeuvre le triple objectif écologique, économique et social défini par la loi.

Sur 36 hectares environ, le quartier de l'Épinette sur la Commune de Montigny devra accueillir :

- Un groupement d'hôtels et/ou résidences hôtelières de 600 unités.
- 800 logements avec l'ensemble des équipements de proximité correspondants.
- Une résidence spécifique de 100 unités.

*** Le plan de déplacement urbain**

Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) :

En application de la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) de 1996 et de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (2000), le **Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)** a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 15 décembre 2000. Un Plan de Déplacements Urbains est un document d'orientation et de programmation qui vise à assurer un équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilité d'accès d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part. Adopté à l'issue d'une procédure d'enquête publique, il a le statut de document d'urbanisme opposable à des documents de niveau de compétence inférieur, comme les **Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)** ou les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT).

Au vu des conclusions de l'évaluation du PDUIF 2000, le Conseil du STIF a lancé la démarche de révision du PDUIF lors de sa séance du 12 décembre 2007.

Le nouveau PDUIF fixera les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport entre aujourd'hui et 2020.

Dans ce cadre, il apparaît intéressant d'anticiper sur les défis fixés par le nouveau PDUIF :

- Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et repenser le partage de l'espace public
- Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements

Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal

- Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Ces objectifs sont difficiles à tenir à l'échelle d'une commune ne disposant pas de transports en commun viable. Seul le rabattement vers la gare d'Esblly est envisageable (2 km).

*** Dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme**

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

« 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

*** Loi relative à la lutte contre le bruit**

La loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, prévoit un recensement et un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

*** Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie**

La loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie impose dans son article 20, « à l'occasion des réalisations ou rénovations des voies urbaines », la mise au point de pistes cyclables.

*** Loi relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux modifiée, et décret n°96-1008 du 18 novembre 1996 relatif aux plans d'élimination des déchets ménagers et assimilés**

En application de la loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux modifiée par les lois du 13 juillet 1992 et du 2 février 1995, les décharges traditionnelles seront supprimées à partir du 01 juillet 2002 ; au-delà de cette date, ne pourront être autorisés que des centres de stockage pour déchets ultimes.

L'arrêté préfectoral n°97 DAE 2 IC 174 du 9 septembre 1997 portant approbation du plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du département de Seine et Marne prévoit en son article 2, que ce plan s'impose aux personnes morales de droit public et à leurs concessionnaires, tant pour leurs projets futurs que pour leurs organisations actuelles qui doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le plan dans un délai de cinq ans à compter de sa publication.

***Loi du Droit au Logement, loi d'Orientation pour la Ville, loi relative à la diversité de l'habitat et loi relative à la lutte contre les exclusions**

Dans le cadre de la loi du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du Droit au Logement et la loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991, la commune doit prendre en compte les mesures nécessaires :

- au maintien et au développement de commerces et autres activités de proximité,
- à la vie collective dans les domaines : scolaire, social, sanitaire, sportif, culturel et récréatif,
- aux transports.

Le PLU doit encourager la réhabilitation et la conservation du patrimoine bâti existant.

La loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 a affirmé le principe général de l'équilibre de l'habitat dans les communes et les quartiers, équilibre assuré par la diversité du logement et la mixité sociale.

La loi du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat met en place un dispositif d'incitation à la diversité en permettant la construction de logements locatifs sociaux en autorisant le dépassement de coefficient d'occupation des sols dans la limite de 20 % et en l'exonérant de toutes taxes (art. L.127.1 du code de l'urbanisme).

Il convient de noter par ailleurs, que l'article 46 de la loi d'orientation n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions et le décret n°99-266 du 01 avril 1999 modifient les règles en vigueur jusqu'ici en matière de réalisation d'aires de stationnement (art. L.123-2-1 du code de l'urbanisme) et en matière de taxes d'urbanisme (modification des articles L.112-2 et L.332-1 du code de l'urbanisme) pour les logements sociaux.

*** Loi sur l'Eau**

Les eaux souterraines et de rivières sont sensibles à la pollution urbaine et industrielle. Afin d'éviter toute dégradation de la qualité existante, la loi sur l'Eau du 03 janvier 1992 prévoit d'agir sur le rejet des eaux pluviales et des effluents (eaux usées et industrielles) ainsi que sur les servitudes (protection des nappes souterraines).

La localisation des urbanisations futures doit tenir compte de l'état, du dimensionnement des réseaux et de la capacité d'épuration. Dans cette perspective, la commune devra s'attacher à définir la localisation d'éventuelles nouvelles urbanisations en rapport avec les possibilités de raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement déjà existants.

Tous les rejets d'eaux pluviales en rivière, établis pour des urbanisations de secteurs ou réhabilitation de sites (lotissements, Z.A.C., voiries, opérations groupées, etc...) devront être équipés de dispositifs de décantation (déshuileur et dessableur).

Les autorisations pour ces rejets sont instruites et délivrées par le Préfet et par le Service de la Navigation de la Seine au titre de la gestion du Domaine Public Fluvial confié aux Voies Navigables de France.

*** Loi sur la protection et la mise en valeur des paysages et Loi sur le renforcement de la protection de l'environnement**

La loi du 08 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages réaffirme la nécessité de prendre en compte les paysages. Il s'agit de donner la possibilité de préserver les éléments marquant et structurant le paysage.

Les études sur le paysage doivent poursuivre les objectifs suivants :

- * décrire pour permettre une lecture du paysage,
- * analyser pour identifier les unités paysagères justifiant une protection, une mise en valeur ou une requalification.
- * mettre en évidence l'interaction existante entre ces différents éléments.

Toutefois, l'analyse du paysage dans la perspective d'un PLU doit intégrer la dimension supracommunale de la protection et de la mise en valeur des paysages. Enfin, l'analyse constitue le support nécessaire à la définition du parti d'aménagement à retenir dans le cadre d'élaboration du PLU.

Le rôle du PLU en matière de paysage a également été renforcé dans le cadre de la loi du 02 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement qui organise un principe d'inconstructibilité de part et d'autre des axes routiers à grande circulation.

*** Loi d'orientation agricole**

La loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole stipule en son article 111 que tout document d'urbanisme prévoyant une réduction des espaces agricoles ou forestiers ne peut être rendu public ou approuvé qu'après avis de la Chambre d'Agriculture, de l'Institut National des appellations d'origine dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et, le cas échéant, du Centre Régional de la Propriété Forestière.

Si une amputation des terres agricoles est envisagée, la commune saisira directement les organismes précités et notamment, conformément à l'article L. 130-20 du code l'urbanisme : « Le Maire (...) informant le Centre Régional de la Propriété Forestière (C. R. P. F.) 43, rue du Bœuf Saint Patern - 45 000 Orléans – Tél : 02 38 53 07 91- des décisions prescrivant l'établissement des PLU, ainsi que les classements d'espaces boisés intervenus en application du 1er alinéa de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme ».

*** Loi pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage**

La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 prévoit notamment l'élaboration d'un schéma départemental et la prise en compte dans les PLU des aires d'accueil des gens du voyage pour la commune de plus de 5000 habitants. Le schéma départemental des gens du voyage a été approuvé le 07 février 2003. La commune de Montry n'est pas concernée par la création sur son territoire d'une aire d'accueil.

1.2. Les servitudes et contraintes

1.2.1. Servitudes d'utilité publique

La commune est concernée par les servitudes suivantes :

- INT 1 Servitudes relatives au voisinage des cimetières.
- AC 2 Servitudes de protection des sites et monuments naturels.
- EL 3 Servitudes de marchepied.
- EL 7 Servitudes d'alignement.
- PT 2 Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.
- PT 3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.
- I 3 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz.
- T 1 Servitudes relatives aux chemins de fer.
- PM1 : Plan de Prévision des Risques Naturel (Inondation)

Suite à l'abandon de la servitude PT4 relative à l'élague des lignes de télécommunication empruntant le domaine public, France Télécom signale que plusieurs articles de la loi de réglementation de télécommunication du 26 juillet 1996 restent d'actualité :

L'article L 35-2 chargeant France Télécom du service universel.

L'article L 47 qui dispose que l'autorité gestionnaire de voirie doit « prendre toute disposition utile pour permettre l'accomplissement de l'obligation d'assurer le service universel »

L'article L 65 qui prévoit une mesure pénale dans le cas où le refus d'élaguer produit des dommages aux installations de France Télécom ou nuit à son bon fonctionnement (valable pour les personnes physiques ou morales)

1.2.2. Vestiges archéologiques

Sont applicables sur l'ensemble du territoire de la commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945 dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique ainsi que les dispositions de la loi N° 80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

L'application de l'article R 111-3-2 du code d'urbanisme et du décret du 5 février 1986 devront être systématiquement prévue.

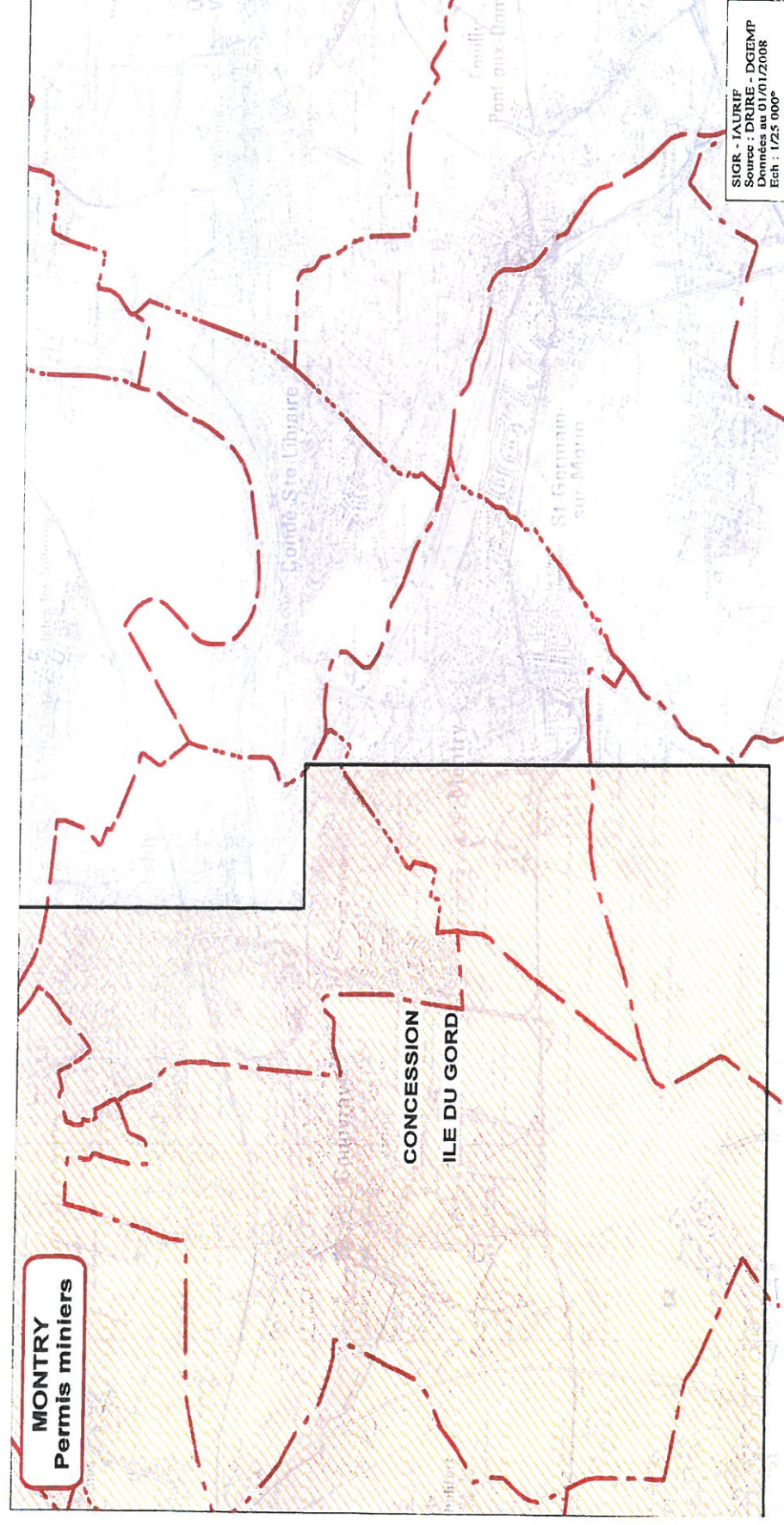
De plus la loi N° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive est à prendre en compte.

1.2.3 Aqueduc de la DHUIS

Sur une bande de 40 mètres de part et d'autre du tracé de l'ouvrage de la Dhuis, toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant des terrains situés dans la zone de protection sanitaire de l'aqueduc, doit être soumise pour avis conforme à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris (Centre de Provins, 1 bis, place du Cloître - li160 provins), afin de respecter les prescriptions relatives à la protection des eaux destinées à la consommation humaine instituées en vertu de l'article L.20 du Code de la Santé Publique.

Le fondement juridique et les effets des prescriptions sont détaillés et annexés à la pièce 8.1 : servitude d'utilité publique du présent dossier de PLU

1.2.4. Prise en compte de l'exploitation des mines d'hydrocarbures

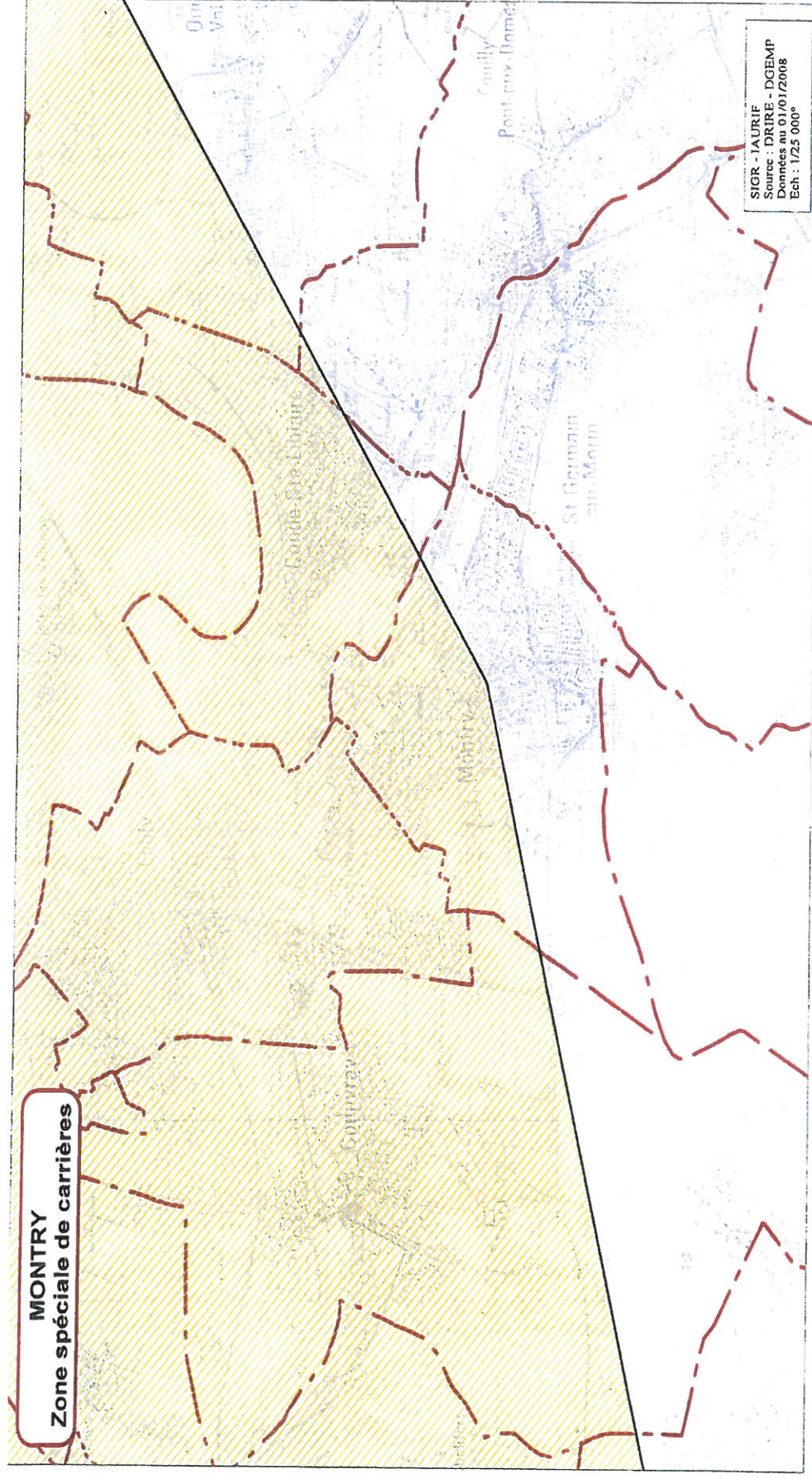


L'ensemble du territoire est intéressé par la concession dit < Ile du Gord > accordé au bénéfice la société PETROREP par décret du 05 janvier 1 998 et valable jusqu'au 10 janvier 2013.

Dans la limite des permis de recherche, les titulaires peuvent mener toutes les investigations qu'ils désirent et obtenir, si nécessaire, l'autorisation d'occuper temporairement les terrains prévus sans l'accord des propriétaires.

La durée totale d'un permis de recherche renouvellement compris ne peut excéder 15 ans. L'exploitation ne peut être entreprise qu'après l'obtention d'un permis d'exploitation ou de concession accordé respectivement par le Ministre chargé des mines et par décret en Conseil d'Etat.

1.2.5 Exploitation des ressources naturelles



Le territoire communal est concerné par le périmètre C de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières. En application de l'article R. 123-13, 9° du code de l'urbanisme, la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières délimitée par le décret du 11 avril 1969 dont la validité a été prolongée indéfiniment par la loi n° 70-1 du 2 janvier 1970, doit être reportée sur les documents graphiques, à titre d'information.

Le *schéma départemental des carrières*, approuvé par l'arrêté préfectoral n° 00 DAI 2M 099 du 12 décembre 2000, a notamment comme objectif une gestion économe et rationnelle des matériaux.

De manière contractuelle :

- Le projet d'aménagement et de développement durable devra préciser les incidences éventuelles du plan local d'urbanisme sur l'utilisation de la ressource en matériaux.
- Les documents graphiques du plan local d'urbanisme feront apparaître les périmètres des gisements de matériaux identifiés par le schéma départemental des carrières et, dans ces périmètres, les secteurs visés aux paragraphes b) et c) de l'article R. 123-11 du code de l'urbanisme.

1.2.6. Les zones inondables

Une partie du territoire communal est soumis au risque d'inondation engendrant des contraintes en matière d'occupation et d'utilisation des sols. Dans le cadre du PLU il y a lieu d'inclure des prescriptions réglementaires de protection des zones inondables dans la vallée du Grand Morin.

La commune est soumise au plan de Prévention des risques d'inondation : Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la Vallée de la Marne d'Iles les Villenoy à Saint Thibault des Vignes approuvé en date du 27 novembre 2009. Le règlement du plan local d'urbanisme doit reprendre les dispositions du PPRI pour les zones concernées par les inondations.

1.2.7 Gestion de la ressource en eau

Le SDAGE est le document de planification de la ressource en eau au sein du bassin. Le SDAGE fixe les orientations d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques, et concourt, par sa mise en œuvre, à l'aménagement du territoire et au développement durable du bassin Seine-Normandie. A ce titre, il a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau. Les acteurs publics (Etat, collectivités territoriales, établissements publics) ont donc un rôle crucial à assumer. Ils doivent assurer la cohérence entre leurs décisions et documents et les éléments pertinents du SDAGE.

Dans le domaine de l'urbanisme, les schémas de cohérence territoriale (SCOT, art. L.122-1 du code de l'urbanisme), **les plans locaux d'urbanisme** (PLU, art. L.123-1 du même code) et les cartes communales (art. L.124-2 du même code) doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les orientations et les objectifs du SDAGE.

Le 29 octobre 2009, le Comité de bassin a adopté à une large majorité le nouveau SDAGE représentant 9 milliards d'euros sur 6 ans.

Pour être concret le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures qui décline les moyens techniques, réglementaires et financiers à mettre en œuvre. En Ile-de-France, le SDAGE du bassin Seine-Normandie se fixe 10 défis :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses (voir ce que sont une substance dangereuse et sa potentielle utilisation dans l'exploitation des carrières)
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger les captages d'eau potable
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Acquérir et partager les connaissances
- Développer la gouvernance et l'analyse économique

tant sur la préservation de la qualité que de la quantité d'eau, Montry doit par son document d'urbanisme participer à la préservation de cette ressource.

1.2.8 Gestion des déchets

Le plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) :

La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (article 48) et son décret d'application n°2005-1472 du 29 Novembre 2005 ont donné à la Région Ile de France la compétence d'élaborer un Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés alors que cette planification reste départementale et de la responsabilité des Conseil Généraux partout ailleurs en France.

Le Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) concerne :

- Les déchets des ménages (ex : les emballages, les journaux-magazines, les encombrants, les déchets verts (tontes, branchages...), les ordures ménagères résiduelles ...),
- Les déchets non dangereux et non inertes des entreprises et des administrations,
- Les boues de l'assainissement collectif.

Les objectifs du PREDMA pour 2019 sont les suivants :

- Diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant,
- Augmenter de 60% le recyclage des déchets ménagers,
- Doubler la quantité de compost conforme à la norme,
- Diminuer de 25% les déchets incinérés et de 35% les déchets enfouis,
- Favoriser une meilleure répartition géographique des centres d'enfouissement.

Conformément aux dispositions de l'article L.541-15 du Code de l'environnement :

« Dans les zones où les plans visés aux articles L. 541-11, L. 541-13 et L. 541-14 sont applicables, les décisions prises par les personnes morales de droit public et leurs concessionnaires dans le domaine de l'élimination des déchets et, notamment, les décisions prises en application du titre Ier du présent livre doivent être compatibles avec ces plans. »

Il en résulte que les décisions de l'Etat (services Préfectoraux), des collectivités territoriales (leurs marchés publics, leurs décisions en matière de collecte et traitement, etc.) et des concessionnaires (les exploitants intervenant au titre de missions de service public dans le cadre des déchets) doivent s'inscrire dans une relation de compatibilité avec le plan.

1.2.9 Déplacements

Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) :

En application de la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) de 1996 et de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (2000), le **Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)** a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 15 décembre 2000.

Un Plan de Déplacements Urbains est un document d'orientation et de programmation qui vise à assurer un équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilité d'accès d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part. Adopté à l'issue d'une procédure d'enquête publique, il a le statut de document d'urbanisme opposable à des documents de niveau de compétence inférieur, comme les **Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)** ou les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT).

Au vu des conclusions de l'évaluation du PDUIF 2000, le Conseil du STIF a lancé la démarche de révision du PDUIF lors de sa séance du 12 décembre 2007.

Le nouveau PDUIF fixera les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport entre aujourd'hui et 2020.

Dans ce cadre, il apparaît intéressant d’anticiper sur les défis fixés par le nouveau PDUIF :

- Agir sur les formes urbaines, l’aménagement et repenser le partage de l’espace public
- Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Redonner à la marche de l’importance dans la chaîne de déplacements
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Agir sur les conditions d’usage des modes individuels motorisés
- Rendre accessible l’ensemble de la chaîne de déplacements
- Rationaliser l’organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal
- Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

1.2.10 Nuisances sonores

Le classement acoustique des infrastructures terrestres sur le territoire du Département de Seine-et-Marne :

Les informations du classement sonore doivent être reportées dans les annexes informatives de son document d’urbanisme (PLU). Cependant, le classement sonore n’est ni une servitude ni un règlement d’urbanisme, mais une règle de construction fixant les performances minimales que les futurs bâtiments devront respecter.

Le rapport de présentation pourra également justifier les choix opérés par rapport à ces nuisances, ainsi que les mesures prises pour en limiter l’impact.

1.2.11 Qualité de l’air

Trois principaux textes concernent la qualité de l’air :

La loi sur l’air et l’utilisation rationnelle de l’énergie du 30 décembre 1996, le décret 98-360 du 6 mai 1998 et les arrêtés du 17 août 1998 et du 24 juin 1999 ont pour objectif de « mettre en œuvre le **droit de respirer un air qui ne nuise pas à la santé** ». La loi rend obligatoires :

- la surveillance de la qualité de l’air assurée par l’Etat,
- la définition d’objectifs de qualité,
- l’information du public, dont l’Etat est le garant.

La loi a donné aux collectivités territoriales un rôle en matière de prévention, de surveillance, réduction ou suppression des pollutions atmosphériques.

Par arrêté n°2000-840 du 31 mai 2000, le préfet de région a approuvé le **plan régional de la qualité de l'air** visant à bâtir une politique pour améliorer à moyen terme la qualité de l'air dans la région parisienne. Il dresse l'état des savoirs sur les divers aspects touchant à la qualité de l'air en Ile-de-France et propose des orientations générales à l'adresse des autorités publiques, notamment à l'échelle communale :

- Diminuer les émissions liées à l'âge des véhicules et favoriser le recours aux carburants les moins polluants
- Maîtriser le volume et la vitesse des déplacements automobiles dans le cœur dense de l'agglomération
- Maîtriser la demande énergétique et les émissions polluantes dues à l'habitat, aux activités urbaines, à l'industrie, à l'activité aéroportuaire

Le **plan de protection de l'atmosphère de la région Ile-de-France** a été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 7 juillet 2006. L'objectif de ce plan est de réduire les émissions des sources de pollution atmosphérique afin de respecter les limites réglementaires et minimiser ainsi l'impact sanitaire. Le PPA n'est pas opposable au Plan Local d'Urbanisme.

1.2.12 Risques sanitaires

Plan Régional de Santé Publique (PRSP) – mai 2006 – Préfecture de Région, Direction Régionale des Affaires sanitaires et sociales (DRASS)

Plan Régional Santé Environnement (PRSE) – septembre 2006 – Préfecture de Région – DRASS, Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE),
Direction Régionale du Travail, de l'Emploi et de la Formation Professionnelle (DRTEFP).

II. LES ORIENTATIONS COMMUNALES

Concernant la commune de Montry, les orientations particulières d'aménagement (OAP), prévus par l'article L. 123-4-1, 1 du code de l'urbanisme ne s'ajoutent pas au PADD.

Pour rappel l'objet général des OAP est de « définir des actions ou des opérations » qui concernent l'aménagement : « En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Il est difficile pour la commune de Montry de définir précisément un agencement urbain communal sans connaître à l'avance celui de l'aménagement d'une portion considérable de son territoire mis aujourd'hui sous la tutelle de l'Etat par le biais d'un PIG. Or cette donnée manquante est déterminante pour assurer la cohérence du développement communal souhaitée par la commune de Montry et exprimée dans le PADD.

Aussi ce dernier document, le PADD énonce t'il clairement des choix d'orientations dont les contenus prennent en compte cette volonté supra-communale mais aussi les résolutions locales, l'enjeu majeur résidant dans leur possible et harmonieuse articulation.

2.1. La protection du cadre de vie

L'analyse urbaine de Montry montre que tout en enregistrant une croissance de la population et en subissant une pression foncière importante due à la proximité de l'agglomération parisienne, mais aussi de Marne-la-vallée, la commune a su garder un caractère de village avec des espaces naturels.

L'urbanisation communale implantée sur le coteau est encore assez diffuse et permet de préserver une ambiance verdoyante. Les parcelles parfois amples seront un enjeu pour l'image du tissu urbain de demain. Le bâti de caractère de différentes époques, implanté sur la commune, mais également de nombreuses constructions 'utilitaires' de qualité sont un atout pour l'affirmation du caractère communal.

Le tissu urbain présente un cœur de village agréable, avec un pôle de service et des commerces.

Les extensions récentes ont parfois des difficultés pour se fondre au tissu communal, ceci de façon physique et moral. Certains quartiers sont assez éloignés du centre.

La présence du parc du château et de la vallée assez boisée, sont des éléments forts en terme de développement des loisirs et espace de détente des habitants. La qualité remarquable de la composition, de la situation sur le relief et des essences présentes dans le parc est un atout important. Le pôle du gymnase situé en fond de vallée est très proche d'espace en cours de mutation qui parfois sont déjà utilisés pour les loisirs.

Le paysage cultivé, encore présent sur le plateau et dans le vallon du ru du Lochy, permet la préservation d'un type de paysage pourtant très fortement soumis à la pression urbaine. Ces espaces forment une rupture entre les différentes communes et permettent ainsi leur identification. Leur nudité permet une mise en valeur de portion de paysage plus en relief, tel que le parc boisé.

La vallée du Grand Morin et du canal propose un paysage en cour de mutation et qui risque d'être endommagé par la présence d'une urbanisation anarchique, la présence d'activités et le délaissé d'une agriculture plus assez rentable sur de petites parcelles. Les infrastructures liées au canal et à l'aqueduc sont particulières, spécifiques et agrémentent la vallée. La vallée très verdoyante propose un paysage très fermé dans lequel les habitants apprécient la pratique des sports. Ce paysage bien différent de celui du plateau est un autre visage de la commune.

La commune de Montry est parfaitement desservie, le réseau routier parfois nuisible sur certaines rues permet aux habitants de relier rapidement les réseaux plus rapides de la région. La présence de la gare et d'une portion de ligne réduite permet de lier Esbly et sa gare, puis un réseau plus ample. La commune propose peu de liaison douce vers la gare ou vers les communes voisines et notamment Esbly. Les infrastructures routières, telle que la RN 934 ne propose pas une place aux autres usagers.

2.2. La maîtrise du développement de l'habitat

De fait, la commune a connu depuis 25 ans une croissance démographique et urbaine qui a permis de maintenir un dynamisme local, et la particularité de ce développement basé quasi exclusivement sur la réalisation d'un habitat individuel pavillonnaire a fait également apparaître un déséquilibre croissant en matière d'activités et d'emploi, la grande majorité des actifs locaux étant engagée dans des migrations alternantes lointaines.

Le tissu urbain existant quant à lui, ne présente pas de potentiel notoire de constructibilité. Le secteur résidentiel est constitué de parcelles difficilement divisibles et la pression foncière locale certes forte, n'est pas encore suffisamment importante pour générer une transformation d'une typologie d'habitat individuel vers une typologie d'habitat collectif.

Les objectifs

1. Avec le programme du PIG Disney et les secteurs constructibles définis dans le PADD, la population de Montry devrait atteindre 6 000 habitants à l'horizon 2025
2. Atteindre l'objectif de 20 % de logements sociaux
3. Diversifier l'offre de logement pour faciliter le parcours résidentiel avec un rééquilibrage de l'écart entre la typologie « maison individuelle » et « appartement » pour atteindre respectivement 70% et 30%

METHODE DE CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENT

Les tableaux suivants (sources INSSE et DRIEA Sitadel) montrent les étapes de calcul du « point mort », consistant à calculer le nombre de logements nécessaires pour une population stagnante. Le point mort est la somme du renouvellement du parc de logements, de l'évolution du nombre de résidences secondaires, de l'évolution du nombre de logements vacants et du besoin lié au desserrement des ménages.

PERIODE 1999 et 2009

Calcul du renouvellement du parc de logements	
Logements en 1999	1299
Logements en 2009	1339
Variation du parc entre 1999 et 2009	40
Constructions neuves entre 1999 et 2009	105
(1) Nombre de logements dus au renouvellement	-65 (soit 6,5 logts/an)

Calcul de la variation des résidences secondaires et des logements vacants			
Résidences secondaires	En 1999 : 60	En 2009 : 46	
Logements vacants	En 1999 : 78	En 2009 : 69	
TOTAL	138	115	
(2) Variation entre 1999 et 2009			-23

Calcul de la variation des résidences secondaires et des logements vacants			
Population des ménages en 1999 (Pop99)		3040	
Taille moyenne des ménages en 2009 (TM9)		2,6	
Nombre de résidences principales en 1999 (RP99)		1161	
(3) Pop99 / TM9 – RP99		8	

Le « point mort » (PM) permet de comparer l'évolution du parc logement et l'impact démographique :

$$PM = (1) + (2) + (3) \text{ soit } PM = -65 - 23 + 8 = -80 \text{ logements}$$

Cette notion de « point mort » correspond aux logements qu'il aurait fallu construire dans une hypothèse de stabilité démographique ; s'il y a croissance la production de logements est supérieure au point mort, s'il y a régression elle lui est inférieure.

Les besoins en logements liés à ce point mort sont de trois types :

- Le renouvellement, c'est-à-dire le remplacement des logements détruits ou désaffectés,
- la compensation de l'accroissement éventuel du nombre de résidences secondaires et de logements vacants,
- la compensation du desserrement éventuel, c'est à dire l'impact de la baisse du nombre moyen d'occupants (valorisation du nombre d'habitants des résidences principales sur la taille moyenne des ménages).

L'effet démographique mesure, quant à lui, la consommation de logements due uniquement à l'augmentation de la population : égale au nombre de logements construits moins ceux du point mort.

Le nombre de logements à produire pour répondre au scénario retenu par la commune : PERIODE 2012 et 2025

On suppose tout d'abord que la part des résidences secondaires ainsi que celle des logements vacants au sein du parc de logements restera stable et à un niveau faible sur la période de projection 2009-2025.

Selon le scénario retenu dans le cadre du présent PLU, le nombre de personnes nouvelles à loger pour la période 2009/2025 est établi en 2012 à environ 2700 personnes. Sur ce chiffre sans tenir compte du point mort, l'objectif de production établi pour 13 ans serait d'environ 87 logements par an.

En intégrant les chiffres de projection démographique pour 2025 au calcul du point mort 1999-2009, il est ainsi possible de définir quelle est la production de logements à réaliser pour atteindre l'objectif de population établit selon le scénario tendanciel : 6 000 habitants en 2025.

Besoins en logements pour produire un effet démographique compatible avec le scénario tendanciel

SCENARIO RETENU	
Nouvelle population	2700
Taille moyenne des ménages	2.4
Nombre de ménages à loger	1125
Logements « point mort »	80
Logements à produire de 2012 à 2025	1205
Logements à produire par an à compter de 2012	93

Le tableau ci-dessus projette une baisse de la taille des ménages (pour la période 2012/2025) de 0,2 passant de 2,6 à 2,4 personnes par ménage. Le nombre de ménage à loger correspond essentiellement à un apport migratoire.

Pour qu'en 2025, la population ne soit pas inférieure à 2009, il convient de produire au minimum 80 logements.

Pour que la commune de Montry continue d'accueillir de nouveaux arrivants en intégrant les personnes « décohabitantes » le nombre de logement à produire est de 93 logements (en moyenne) par an.

La programmation

La population de la commune est aujourd'hui comprise entre 3200 et 3300 habitants. L'augmentation potentielle de 1125 logements + 80 logements conduit à terme une progression de la population d'environ 2700 habitants soit une augmentation potentielle d'environ 83 % de la population actuelle (1125 logts x 2.4 pers./ ménage).

Afin d'atteindre l'objectif prévu soit :

- 20 % de logements sociaux,
- 70% de « maison individuelle » et de 30% « d'appartement » ,

la commune prévoit dans son Plan Local d'Urbanisme de répartir les 1205 logements à construire comme tel:

- 509 logements moins 20 logements existants (programme en cours de réalisation) soit 489 seront réalisés avec des prêts aidés par l'Etat (logement social)
- 1781 logements moins 1228 logements existants soit environ 550 logements seront de typologie habitat collectif.
- 763 logements moins 110 logements existants soit environ 650 seront de typologie maison individuelle

Ces chiffres sont obtenus sur la base suivante : 1339 logements existants + 1205 à construire soit 2544 au total à terme

Le règlement du PLU ne permet cependant pas d'imposer ou de permettre un rééquilibrage entre le % des petits et grands logements et entre le statut propriétaire/locataire des logements à construire.

Répartition géographique

La zones IIAU du plateau (comprenant notamment le PIG disneyland) représente 56.5 ha et verra l'arrivée :

- Du secteur du PIG eurodisneyland (36 ha) : 800 logements + une résidence spécifique de 100 unités soit environ 900 logements (environ 232 logts à l'ha).
- D'un secteur en appui de l'EPIDE (20 ha) pour de l'habitat, des équipements publics et des l'activités : avec en prévision environ 120 à 150 logements (entre 24 et 35 logts à l'ha).

Le PADD explique que cette extension de l'urbanisation excentrée du bas de Montry devra être accompagnée de la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, afin de structurer de manière cohérente le fonctionnement urbain de la commune.

Face à une insuffisance du niveau des équipements VRD et notamment de l'assainissement, la zone IIAU du plateau ne sera urbanisable qu'après modification ou révision du présent PLU afin de déterminer le règlement qui permettra d'aboutir aux objectifs fixés ci-dessus (prédominance de l'habitat collectif et du logement social). Le secteur IIAU non compris dans le périmètre du PIG Disney pourrait être ouvert à l'urbanisation avant le PIG si le problème de l'assainissement et de l'alimentation en eau potable peuvent être dissociés de ce dernier.

La zone IIAU située en appui de la RD 934 et destinée à de l'activité commerciale, notamment une halle de produits locaux, est limitrophe de la commune de Saint Germain sur Morin qui prévoit également de l'activité commerciale en appui de celle-ci. Le classement en IIAU est justifié par la nécessité de renforcer les réseaux devant desservir la zone, et de définir le mode de desserte en accord avec le gestionnaire de voirie sur la RD 934 (une étude de trafic tous modes confondus sera nécessaire afin de définir les déplacements et les conditions d'accès à cette zone en lien avec la ville et la gare).

Aussi, l'urbanisation de ce secteur nécessitera une procédure de modification ou une révision simplifiée du PLU.

La zone IAUA au lieu-dit « Le Clos Philippot » est destinée à recevoir des habitations. Le projet d'aménagement du Clos Philippot est motivé par l'implantation d'une salle polyvalente qui, à ce jour, ne peut aboutir car son accès est prévu au prolongement de la rue Louis Pergaud qui est actuellement un chemin de terre.

La commune a également un projet pour l'agrandissement de son groupe scolaire et a besoin de foncier (emplacement réservé N°9).

Le propriétaire du terrain propose d'aménager l'ensemble de la zone, de réaliser le prolongement de la rue Louis Pergaud et de réaménager la partie existante devant l'école afin de sécuriser son accès et créer des stationnements supplémentaires.

Il sera créé sur le terrain restant soit 2 ha environ (soit environ 15 habitations à l'ha), un lotissement de terrains à bâtir avec voirie, réseaux, espaces verts, stationnements et la mise en valeur des abords du ru du Lochy par l'aménagement paysager de ses rives.

Ce lotissement comprendra une trentaine de lots avec des surfaces allant de 500 m² à 700 m².

Les voiries auront une emprise minimum de 10 m afin d'intégrer un trottoir en béton désactivé de 1,50 minimum, une chaussée de 5 m minimum et un espace vert planté où seront intégrées des places de stationnement.

Les terrains seront entièrement viabilisés et auront des façades de 16 à 22 m permettant l'implantation de belles constructions.

Un règlement de construction imposera des tuiles (minimum 27/m²), des enduits et lucarnes en façade lors de construction en R + combles.

Un plan de composition imposant des zones de constructibilités permettra d'harmoniser l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

Le règlement de la zone doit assurer une continuité générale des éléments bâtis soit entre les façades, murets, murs de séparation, appentis, annexes afin de trouver une homogénéité dans la trame urbaine.

Le reste de la zone IAUa (bien que problématique car comprend de nombreux propriétaires) se fera dans la continuité de celle du « clos phillipot » et avec la même densité urbaine. Ce secteur est maintenu constructible car enclavé dans le tissu urbain et déjà constructible avec le Plan d'Occupation des Sols. La totalité de la zone IAUa dispose donc d'une réceptivité d'environ 40 logements.

La zone IAUa recevra de la maison individuelle pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti existant, notamment au regard de la volumétrie et de la densité existante. Cette zone est immédiatement constructible afin d'accompagner le programme d'équipement public prévu.

2.3. La gestion des risques d'inondation

Une partie du territoire communal est concerné par des risques d'inondation. Le présent PLU prévoit qu'afin de protéger parfaitement la population locale, dans cette zone, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Les plantations doivent être composées uniquement d'arbres de haute tige largement espacés. Les clôtures seront uniquement constituées par 3 ou 4 fils sur potelet.

L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés. Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations existantes et légalement autorisées notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire ;
- les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés ;
- les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation ;
- les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

2.4. L'évolution des espaces bâtis existants

Le diagnostic réalisé sur l'ensemble du territoire permet de dégager les besoins de la commune en terme d'urbanisme et d'arrêter des dispositions en faveur de la protection du cadre bâti et naturel.

La commune de Montry est sur le point d'engager une opération de construction à l'emplacement d'un corps de ferme à l'abandon (ferme Richomme) avec notamment un programme d'habitat social.

Il s'agira d'une opération de construction neuve de 46 logements environ et d'une salle communale Rue Emile Zola et Rue du Docteur Roux à MONTRY. Le site est dans le tissu urbain existant et d'ores et déjà classé en zone « U » du P.O.S. le projet de PLU confirme cette possibilité.

La commune de Montry ne possède pas de logements locatifs sociaux et souhaite en construire pour anticiper l'application de la loi SRU.

Elle a souhaité saisir l'opportunité d'une DIA pour réaliser une petite opération de logement social et a contacté l'Etablissement Public Foncier Ile de France (EPFIF) pour d'une part l'accompagner dans la mise en oeuvre de la préemption et d'autre part assurer le portage de cette opération.

Le périmètre de maîtrise, dit « ferme Richomme » est occupé par un corps de ferme et des hangars. D'une surface de 2887 m², il comprend les parcelles cadastrées B 1487 et B 1488 situées au 31 - 33 rue du Dr Roux.

Le périmètre de veille, d'une surface d'environ 4000 m² comprend les parcelles situées rue Emile Zola et rue Guynemer parmi lesquelles le bien vacant cadastré B 531 et B 532.

Le bien cadastré B 531 et B 532, d'une superficie de 1162 m², situé 29 rue du Dr Roux à MONTRY est un bien vacant. Le mur qui donne sur la rue Emile Zola s'effondre et la commune a barré une partie de cette rue pour des raisons de sécurité. La rue a été partiellement déclassée pour être incluse dans le projet Richomme

La commune de MONTRY souhaite saisir l'opportunité de ce bien pour construire une dizaine de logements supplémentaires. Elle étudie également l'éventualité de déclasser en partie la rue Emile Zola pour l'intégrer au périmètre d'aménagement de la ferme.

Le projet consistera en la réalisation d'une opération d'environ 46 logements dont :

- 21 logements sociaux (80 % en PLUS et 20 % en PLAI)
- 25 logements en accession sociale à la propriété
- et d'un centre de loisirs.

Dans ce projet, la densité prévue est de 45 logements par hectare.

La programmation proposée, avec à la fois de l'accession sociale et du logement locatif social, permet de favoriser le parcours résidentiel des jeunes ménages au sein de l'opération.

La municipalité consciente de la pression urbaine propose un schéma d'évolution globale de la commune tout en utilisant et en respectant les composantes du village et du paysage.

2.5. L'accueil d'activités

La zone IIAU située en appui de la RD 934 et destinée à de l'activité commerciale, notamment une halle de produits locaux, est limitrophe de la commune de Saint Germain sur Morin qui prévoit également de l'activité commerciale en appui de celle-ci. La création d'un tel « pôle » commercial du fait de sa localisation sera intercommunal et devra se justifier et s'inscrire dans une stratégie de développement et une armature commerciale définies à l'échelle du Schéma de Cohérence territoriale de la Vallée du Grand Morin et notamment à travers d'un document d'aménagement commercial. Aussi, il convient d'avoir une réflexion partagée avec la commune de Saint Germain sur Morin sur l'ensemble du secteur au sujet du type de commerces souhaités, des circulations internes et notamment des liaisons douces et du stationnement. Le classement en IIAU est justifié par la nécessité :

- de renforcer les réseaux devant desservir la zone,
- de définir le mode de desserte en accord avec le gestionnaire de voirie sur la RD 934 (une étude de trafic tous modes confondus sera nécessaire afin de définir les déplacements et les conditions d'accès à cette zone en lien avec la ville et la gare)

Extrait – « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Afin de démontrer par quels moyens réglementaires ou opérationnels, le projet urbain qui sera retenu permettra de garantir un développement de qualité, le projet devra s'appuyer sur cinq critères :

- les nuisances,
- l'accès,
- l'urbanisme,
- l'architecture,
- le traitement paysager.

III. ZONAGE ET REGLEMENT

La loi Grenelle 1 et 2 affirme la volonté «d’assurer une gestion économe de l’espace». Elle doit permettre d’intégrer des seuils de densité minimum au sein des PLU.

Le règlement du PLU favorise la densification du tissu pavillonnaire (zone UB : emprise au sol jusque 40 % et coefficient d’occupation des sols également jusque 40%) même si le tissu urbain existant de la zone UB ne présente pas de potentiel notoire de constructibilité : secteur résidentiel sur des parcelles difficilement divisibles en raison de l’étroitesse du parcellaire et sauf sur le coteau de la taille déjà modeste du parcellaire.

En ce qui concerne la zone IAUA liée à un équipement public la densité sera de 15 logements à l’hectare.

Quant à la zone IIAU en partie seulement destinée à du logement présentera une densité d’environ 35 logements à l’hectare si l’emprise destinée au logement est de 50 % et d’environ 24 logements à l’hectare si cette emprise de 75 %.

Le plu de Montry propose donc une densité suffisante dans le respect du principe de gestion économe de l’espace.

Les règles du PLU conditionnant la densité (ou le gabarit) sont principalement :

- la hauteur (article 10 du règlement),
- l’emprise (article 9),
- le COS (article 14).
- l’obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, et de plantations article (article 13)

Les règles d’implantation (articles 6, 7 et 8) peuvent avoir un impact indirect sur la densité en bridant celle-ci sur des parcelles de taille modeste.

Les règles de hauteur, d’emprise et d’implantation, suffisent à définir le volume constructible de la parcelle. Elles suffisent donc à remplacer le COS. Mais celui-ci peut être maintenu : il a alors en général pour effet de brider les autres règles et de définir une constructibilité uniforme par m² de terrain sur toutes les parcelles.

Le projet de PLU de la commune de Montry ne fixe pas de COS à l’exception de la zone UAb qui reçoit avant l’approbation du PLU une opération spécifique : réalisation d’une opération d’environ 46 logements dont :

- 21 logements sociaux (80 % en PLUS et 20 % en PLAI)
- 25 logements en accession sociale à la propriété
- et une salle communale.

Dans ce projet, la densité prévue est de 46 logements par hectare et le COS est nécessaire pour maintenir cette densité.

La *hauteur* est exprimée par rapport au faîtage. Le règlement de PLU privilégie un certain « mimétisme » soit R+1+combles en raison de l'environnement existant

L'*emprise* est une règle facultative mais en l'absence de COS celle-ci permet de générer une volumétrie en harmonie avec l'environnement bâti existant. Son absence dans le PLU offrirait plus de souplesse pour la densification mais la commune ne souhaite pas transformer de manière radicale le tissu urbain pavillonnaire en raison de l'arrivée d'un programme conséquent de logements au lieu-dit « Les Epinettes ».

Enfin, les règles de l'article 13 (obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations) ont été décidées peu contraignante afin de ne pas limiter les possibilités de construction et aussi de limiter les risques de contentieux,

3.1. Les zones urbaines (U)

Le PLU de la commune de MONTRY est couvert par des zones urbaines (U), des zones à urbaniser AU des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N).

LA ZONE UA

Cette zone correspond au bâti ancien du bourg de la commune. Le tissu est composé essentiellement de bâtiments à usage d'habitation, de commerces, de services. L'implantation des constructions est effectuée le plus souvent en ordre continu et à l'alignement des voies. Ces caractères doivent être maintenus.

Dans cette zone les occupations et utilisations du sol non compatibles avec les habitations notamment comme les constructions à usage d'activités industrielles et les constructions liées à l'activité d'élevage d'animaux sont interdites.

Afin de favoriser la réhabilitation du bâti traditionnel le règlement du secteur UAa ne fixe pas de coefficient d'occupation des sols. La densité est contrôlée par l'emprise au sol et par la hauteur maximum au faîtage. Le secteur UAb spécifique à une opération notamment d'habitat social fixe un COS de 1.

L'implantation des constructions est possible à l'alignement et sur les limites séparatives pour assurer la continuité du bâti ancien. Le nombre de niveau est limité à trois et la hauteur au faîtage à 11 mètres conformément à l'existant.

Le stationnement lié aux constructions doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération ou sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres. Cette souplesse est de nature à répondre aux difficultés de stationnement que l'on rencontre dans le tissu ancien (assez dense) et notamment le cas des cours communes. Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations de stationnement soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal.

Enfin, diverses règles d'aspect extérieur doivent garantir le respect de l'architecture traditionnelle local : notamment les matériaux de toiture et des types de clôture.

LA ZONE UB

Il s'agit d'habitat pavillonnaire. Les zones concernent l'extension périphérique des parties anciennes du village et des hameaux, qui s'est opérée par des lotissements et des réalisations au coup par coup.

Dans cette zone les occupations et utilisations du sol non compatibles avec les habitations notamment comme les constructions à usage d'activités industrielles et les constructions liées à l'activité d'élevage d'animaux sont interdites.

Contrairement à la zone UA, l'implantation des constructions est davantage en retrait de l'alignement et des limites séparatives pour assurer une trame urbaine plutôt « aérée ». Le nombre de niveau est limité à trois et la hauteur au faîtage à 11 mètres conformément à l'existant.

Le stationnement lié aux constructions doit être réalisé obligatoirement sur le terrain propre à l'opération. Cette disposition ne doit pas rencontrer de difficulté particulière puisque le parcellaire est assez grand dans un tissu type maison individuelle

Enfin, diverses règles d'aspect extérieur doivent garantir le respect de l'architecture traditionnelle locale : notamment des types de lucarne sont imposées et les matériaux de toiture.

LA ZONE UE

Cette zone est destinée à recevoir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Une partie de cette zone est concernée par des prescriptions liées au risque d'inondation.

LA ZONE UX

La zone UX couvre des secteurs qui reçoivent des activités.

Une partie de cette zone est concernée par des prescriptions liées au risque d'inondation.

LA ZONE UY

Cette zone constitue l'emprise utilisée pour l'exploitation de la voie de chemin de fer et il convient de confirmer cette vocation.
Une partie de cette zone est concernée par des prescriptions liées au risque d'inondation.

LA ZONE UZ

Cette zone constitue l'emprise utilisée pour l'exploitation du canal, il convient de confirmer cette vocation.
Une partie de cette zone est concernée par des prescriptions liées au risque d'inondation.

3.2. Les zone naturelles d'urbanisation future (AU)

LA ZONE IAUa

Cette zone est susceptible de recevoir des constructions liées à : de l'habitat, du commerce, du service, et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

LA ZONE IIAU

Il s'agit d'une zone programmée à long terme destinée à permettre l'extension de la commune sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.
Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU. L'urbanisation de cette zone nécessitera une étude de trafic définissant les déplacements et les conditions d'accès à ce nouveau quartier.

3.3. Les zones agricoles (A) ou naturelles (N) à protéger

LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle constituée par les parties du territoire communal, affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à mettre obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable. Toutefois, la diversité agricole est autorisée pour permettre de valoriser ce secteur économique.

Une partie de cette zone est concernée par des prescriptions liées au risque d'inondation.

LA ZONE N

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

La zone est divisée en deux secteurs : Na et Nb

Une partie de cette zone est concernée par des prescriptions liées au risque d'inondation.

IV. Surfaces approximatives (évolution)

ZONE	SURFACES APPROXIMATIVES POS DE 1986 (EN HA)	SURFACES APPROXIMATIVES POS DE 2000 (EN HA)	ZONE	SURFACES APPROXIMATIVES (EN HA)
	P.O.S.	P.O.S.		P.L.U.
UA	7.1	7.1	UA	7.9
UB	81.9	93.9	UB	115.4
UC	35.6	18.1	UC	NEANT
UE	NEANT	46.6	UE	28.4
UW	25.4	NEANT	*	*
UX	NEANT	4.2	UX	3.8
UY	3.7	3.7	UY	3.7
UZ	8.7	8.5	UZ	8.7
Sous total	158.7	182.1	Sous total	170.2
INA	2.5	3.2	IAU	8.5
IINA	42.0	49.1	IIAU	58.5
IIINA	7.4	NEANT	*	
INAX	3.6	NEANT	IAUX	NEANT
IINAX	NEANT	3.0	IIAUX	NEANT
Sous total	55.5	55.3	Sous total	67.0
NB	7.4	3.4	NEANT	NEANT
NC	10.2	17.7	A	18.2
ND	50.9	27.8	N	30.0
Sous total	68.5	48.9	Sous total	48.8
TOTAL	282.7	286.3	TOTAL	286
Espaces boisés classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme)	30	19.4	Espaces boisés classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme)	19.6

Par rapport au POS de 2000, le projet de PLU ne consomme pas de nouvelles surfaces agricoles ou naturelles et ne réduit pas la surface des espaces boisés classés (l'écart provient probablement de la « précision » de la mesure).

C - IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR SUPPRIMER OU COMPENSER LES IMPACTS NEGATIFS

I. Les aménagements susceptibles d’avoir des répercussions sur l’environnement

Le principal impact sur l'environnement sera l'accueil des nouvelles constructions en zones U et en zones AU.

Une étude sur la capacité des équipements d’assainissement est en cours et les extensions projetées d’opération d’ensemble (lotissements, permis groupés...) devront participer au renforcement des besoins. En ce qui concerne l’eau potable la capacité est suffisante pour faire face au développement projeté.

La zone IIAU qui est destinée à recevoir le PIG Disneyland nécessitera une modification ou une révision du P.L.U. et un dossier de Zone d’Aménagement Concerté sera nécessaire notamment pour réaliser une étude d’impact sur l’environnement.

II. Les impacts sur L’environnement

L’impact de cet accroissement de la population est marqué par une densification de l’urbanisation sur le plateau

La commune de MONTRY s’inscrit dans un secteur de plus en plus urbain. De par sa localisation, Montry est concernée par les dynamiques très fortes du développement régional :

- la poussée continue d’extension urbaine en « tâche d’huile » de l’agglomération parisienne,
- le renforcement du pôle économique de Roissy,
- le développement de l’agglomération de Meaux,
- la dynamique de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée autour du projet Disneyland-Paris.

En fonction des objectifs poursuivis, plusieurs projets susceptibles d’avoir des répercussions sur l’environnement se dégagent de la création du PLU :

- Les extensions urbaines dans la continuité des parties déjà urbanisées

Impact sur le milieu physique

Aucun élément contradictoire n’est apparu à la lecture de la carte géologique du BRGM. Le site et les extensions envisagées sur les marges du bâti existant reposent sur des calcaires de Saint-Ouen. Plateau entamé par une vallée constituée de sables de Beauchamp.

La topographie des terrains concernés n'est pas non plus de nature à empêcher l'implantation des différents projets.

Impacts sur le paysage et sur le milieu naturel (faune, flore)

L'impact visuel de ces extensions sera variable selon leur emplacement. Les extensions réservées à l'habitat se situent sur les marges du village, dans le prolongement du tissu urbain existant. Leur urbanisation se fera sous forme pavillonnaire, reprenant les caractéristiques des extensions récentes. Leurs impacts visuels à partir des grands axes de circulation seront donc moindres.

Les enjeux écologiques sont portés principalement par :

- les cours d'eau, et en particulier le Grand Morin ;
- les prairies ;
- les vergers.

Ces milieux sont protégés et l'impact sera donc minime et uniquement en rapport avec quelques constructions supplémentaires dans le tissu urbain existant.

Viennent ensuite, les milieux boisés à caractère naturel, notamment dans les secteurs les plus humides. Ceux-ci sont en grande partie protégés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Impacts sur le milieu agricole

Les impacts résultant du changement de vocation seront de deux ordres :

- mutation de terrains de culture ;
- désorganisation foncière.

Plusieurs circonstances devraient tempérer ces aspects négatifs :

- L'aménagement des extensions et des emplacements réservés se fera dans le prolongement de l'espace bâti existant privilégiant la continuité urbaine, ce qui devrait empêcher l'enclavement des terres agricoles.
- La mutation des terrains sera progressive, au fur et à mesure des besoins, laissant pour les années ultérieures des espaces encore cultivables. L'impact sur les exploitations concernées sera donc reparti dans le temps.

Aussi, en ce qui concerne la zone IIAU située sur le plateau, il faut préciser qu'un exploitant propriétaire est concerné. Ces exploitations seront fragilisées d'une amputation de surfaces exploitées.

Impacts sur l'habitat existant

Le village ne devrait pas trop être perturbé par les changements d'affectation des sols envisagés.

Les extensions envisagées autour du village restent très peu importantes, situées sur des terrains de faible superficie. Leur construction sera soignée et effectuée sous forme pavillonnaire.

- les déplacements : accès et dessertes

Les extensions situées autour du village seront desservies par la voirie communale ou départementale. La réalisation des différents projets induira un faible accroissement du trafic automobile dans la commune. L'ampleur de cette augmentation dépendra du rythme d'aménagement des zones projetées et du rythme de construction de logement.

- Le stationnement

Le problème du stationnement et de son impact concerne tous les habitants de Montry. Il peut être résolu par des dispositions réglementaires adaptées. Aucun stationnement ne pourra se faire en dehors des espaces prévus à cet effet.

- L'assainissement et les réseaux divers

Des précautions seront prises afin d'assurer dans de bonnes conditions la desserte et l'alimentation des nouvelles zones urbanisées (eau potable, EDF, PTT, éclairage public), ainsi que l'évacuation des eaux pluviales et usées.

La commune dispose d'un réseau d'assainissement de type séparatif et unitaire. Les extensions projetées seront raccordées à ce réseau. L'imperméabilisation du site, engendrée par l'édification de constructions et la réalisation de voies et d'aires de stationnement, changera le volume des écoulements. Le réseau existant, de type unitaire dans sa majeure partie, est susceptible de pouvoir accueillir ces débits.

Pour rappel : la loi sur l'eau de 1992 stipule que pour toute zone imperméabilisée de plus de 5 hectares, une autorisation doit être accordée par les autorités compétentes (opérations d'ensembles...).

- Les nuisances (bruits et traitement des ordures ménagères)

Bruit :

Aucune activité de production industrielle n'est prévue sur la commune.

Les déchets :

La compétence de collecte et de traitement des ordures ménagères relève de la Communauté de Communes de La Brie des Moulins. L'enlèvement des ordures ménagères est assuré par une société privée, qui procède à deux ramassages par semaine

III. Les mesures envisagées pour supprimer ou compenser les impacts négatifs

Les mesures envisagées pour limiter ces impacts sont de plusieurs sortes.

Mesures pour compenser les impacts négatifs sur le paysage

Les mesures envisagées présentées ci-avant permettent de compenser les extensions prévues sur les marges du village. De plus, les articles du règlement imposent des prescriptions architecturales et paysagères particulières (voir chapitre précédent).

Mesures pour compenser les impacts négatifs sur le milieu agricole

Les mesures pour corriger la consommation de l'espace agricole peuvent être de différentes natures :

- une acquisition par phase a pour effet de répartir dans le temps la consommation de l'espace;
- une juste rémunération doit être proposée lors des acquisitions foncières.

Dans ce volet consacré à l'environnement, aucune solution ne peut être apportée à la mutation des espaces agricoles. La transformation de ces espaces s'avère toutefois nécessaire pour assurer à la commune de Montry un développement démographique harmonieux.

Mesures pour compenser les impacts de la période des travaux

Il faut veiller à :

- limiter les perturbations dans les réseaux divers ;
- assurer la sécurité des usagers de la voirie, du personnel de chantier, du bâti et des équipements environnants, en respectant la réglementation de l'Inspection du Travail et de l'Hygiène ;
- assurer une surveillance permanente des travaux ;
- mettre en place des itinéraires de circulation des véhicules desservant le chantier, et imposer des dispositions particulières de sécurité concernant l'entrée et la sortie des camions.

Conclusions

Le respect des grands équilibres communaux restera assuré par les dispositions suivantes :

- Le maintien groupé de l'urbanisation ; toutes formes de mitage par des constructions en dehors des périmètres agglomérés sont interdites.
- La protection du reste du territoire communal en espace naturel ou rural, inconstructible y compris pour les bâtiments agricoles lorsqu'ils sont de nature à compromettre la mise en valeur d'un site remarquable bâti ou naturel.
- Le classement des bois ; les boisements de qualité ne pourront connaître en conséquence aucun changement d'affectation ; la zone N associée aux espaces boisés classés permet d'assurer une bonne protection des massifs boisés.
- Le contrôle très strict du rejet des eaux usées des constructions de toute nature, et les aménagements indispensables pour réguler de façon satisfaisante les évacuations des eaux pluviales.