

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de Présentation

PIECE N°1

Arrêté par délibération du conseil municipal en
date du :

A Montmachoux le :

Le Maire

Approuvé par délibération du conseil municipal en
date du :

A Montmachoux le :

Le Maire

Sommaire

<i>Introduction</i>	4
<i>I - Diagnostic territorial</i>	5
1- Site et situation	6
2- Les équipements publics et les réseaux	8
3- Occupation des sols	9
4- Le relief	10
5- Le réseau viaire	11
6- Les cheminements doux et chemins d'exploitations	12
<i>II — Les contraintes à prendre en compte</i>	14
<i>III - Contexte socio-économique</i>	23
1- Démographie et population	24
2- Le logement	28
3- L'activité économique	33
4- Diagnostic agricole	36
5- Consommation foncière depuis 2003 et bilan du POS	38
<i>IV — Contexte urbain et architectural</i>	40
1- Evolution urbaine	41
2- Cadre urbain	45
3- Essai de typologie	46
4- Le patrimoine religieux	54
5- Le petit patrimoine lié à l'eau	55
6- Quelques points noirs	56
<i>V — Diagnostic paysager</i>	57
1- Le paysage	58
2- Les entrées du village	64
3- Les corridors écologique	67
<i>VI — Justification du parti d'aménagement</i>	69
1- Les objectifs de la réalisation du PLU	70

2- Explications des choix retenus pour établir le PADD.....	70
3- Exposé des motifs de la délimitation des zones	76
4- Justification de la réglementation	88
5- Justification de l'institution de dispositions particulières	94
6- Compatibilité du PLU avec l'article L.121-1 et le « Porter à Connaissance »	95
7- Compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux	97

III — Obligation de suivi 101

1- Rappel réglementaire	102
2- Indicateurs de suivi	102

INTRODUCTION

Suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, le Plan local d'Urbanisme ou P.L.U. remplace désormais le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.). Il couvre l'intégralité du territoire communal. Le P.L.U. expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Le Plan Local d'Urbanisme est défini par l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme et comprend :

- Un rapport de présentation,
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),
 - Des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
 - Un règlement écrit et des documents graphiques
- Il est accompagné d'annexes

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

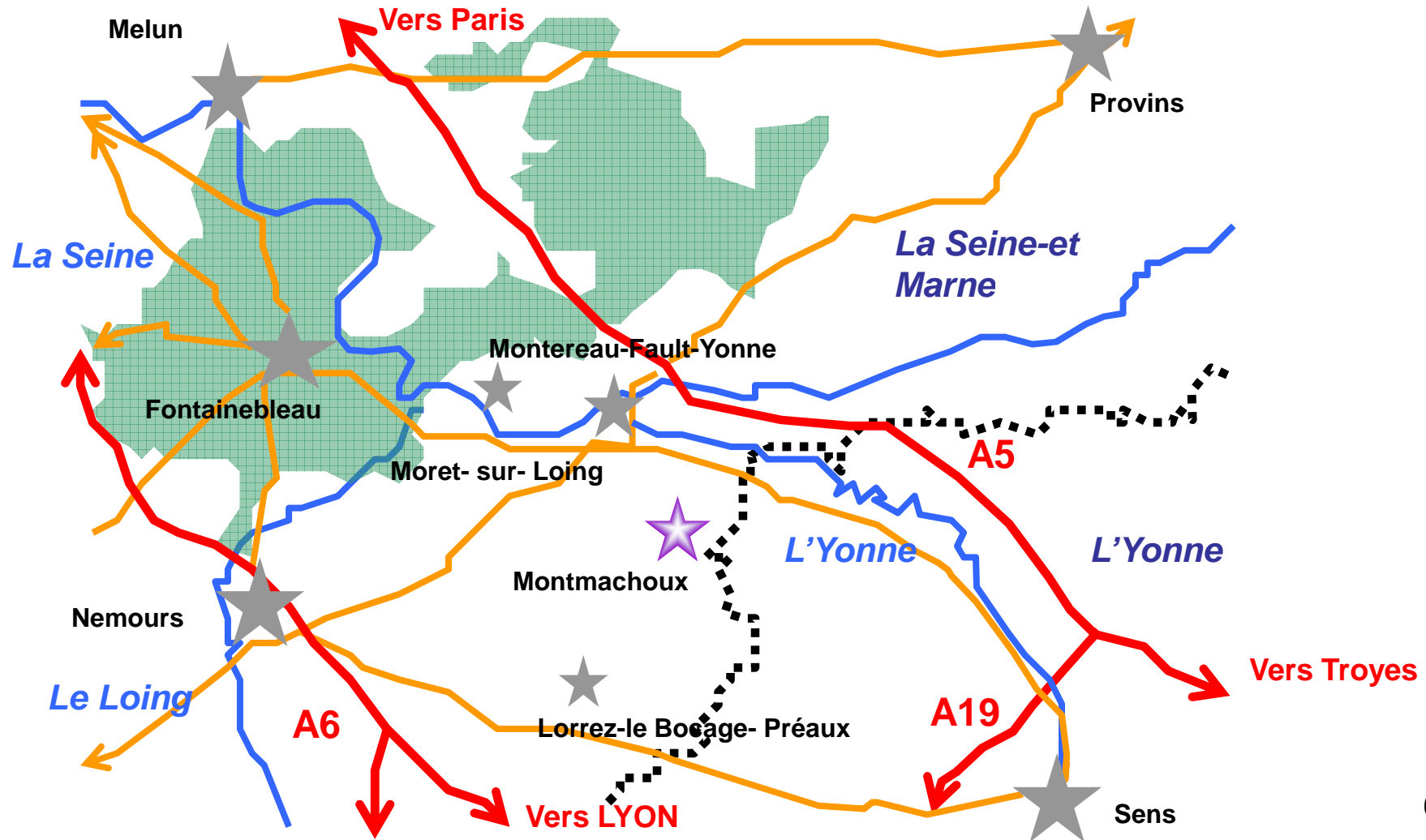
Le PLU est un outil de planification, mais c'est aussi un document d'urbanisme réglementaire de droit commun qui régit notamment les possibilités de constructions et d'usages des sols. Par ailleurs, le PLU est aussi la transcription d'un projet pour la ville de demain. A ce titre, en élaborant son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Montmachoux s'est engagée dans la formulation d'un véritable projet de ville devant servir de support à un aménagement durable de son territoire.

I - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Une situation privilégiée aux confins de la région parisienne, aux portes de l'Yonne

Montmachoux est située au Sud-Est du département de Seine-et-Marne, en limite avec le département de l'Yonne. Elle est située à 12 km de Lorrez-le Bocage Préaux, son chef-lieu de canton. La ville de Montereau-Fault-Yonne située à 10 km, est la commune la plus importante à proximité immédiate, regroupant services, emplois et commerces.

Les villes de Sens, Fontainebleau sont situées à une trentaine de kilomètres, Melun est à moins de 50 kilomètres. Ces communes sont les principaux pôles d'emplois, commerciaux et de services situés à proximité de Montmachoux. Paris est située à 100 kilomètres et est accessible rapidement (transport routier et ferroviaire à proximité).



La desserte de la commune de Montmachoux est effectuée par

- La ligne régulière E « Barbey - Montereau » du réseau SIYONNE, uniquement en période scolaire (1 aller - 2 retours) permettant d'assurer le transport des élèves vers les établissements du second degré de Varennes-sur-Seine et Montereau,

-- Un regroupement pédagogique intercommunal La Brosse Montceaux - Esmans - Montmachoux géré par le SI d'Esmans qui permet le transport des enfants vers les écoles primaires et maternelles de ces 3 communes.

La commune de Montmachoux vient d'adhérer au Syndicat Intercommunal des Transports Collectifs de Montereau et Environs (SITCOME). Depuis le 2 septembre dernier, cette adhésion a permis de développer les transports en commun de cette commune vers Montereau. Ainsi, une offre a été créée vers la gare de Montereau pour les actifs (1 aller - 3 retours les jours ouvrés). Une course pour les scolaires a été mise en place pour la sortie des scolaires à 16h.

Et enfin, il est prévu d'étendre le service de transport à la demande à Montmachoux permettant d'effectuer une relation 4 fois par semaine (le lundi matin et après midi, le jeudi matin et le samedi matin) vers le centre-ville de Montereau et le centre commercial du Bréau à Varennes sur Seine. La commune de Montmachoux est adhérente à la Communauté de communes Bocage Gâtinais.

Cette intercommunalité envisage de mettre un service transport à la demande vers Voulx et Montereau dans le cadre du contrat CLAIR. Elle vient d'obtenir la délégation de compétences Du STIF pour organiser ce service qui pourrait être mis en place courant 2014.

Les communes limitrophes de Montmachoux sont: Esmans, La Brosse- Montceaux, Voulx, Diant et Thourry-Ferottes.

La commune fait partie de la communauté de communes du Bocage Gâtinais.

Au 1^{er} janvier 2012, la communauté de communes comptait 8 communes : Blennes, Chevry-en-Sereine, Diant, Flagy, Montmachoux, Noisy-Rudignon, Thoury-Férottes et Voulx

Cette structure possède les compétences suivantes :

- Aménagement de l'espace et développement économique
- Regroupement pédagogique et services annexes
- Halte garderie et centre de loisirs (en projet).

Un projet de création d'un Parc Naturel Régional du bocage Gâtinais existe : il est inscrit au projet de révision du schéma directeur d'Ile de France, s'étend sur 107 000 hectares, concerne 77 villages et 45 000 habitants.



Montmachoux ne dispose pas d'infrastructure scolaire sur son territoire. Il existe un syndicat intercommunal des écoles du Bresmont qui gère les écoles primaires, les enfants sont répartis sur les communes d'Esmans et de la Brosse-Montceaux. Concernant l'enseignement secondaire, les enfants sont accueillis au collège de Varennes sur Seine.

Le ramassage scolaire est géré par le SI de ramassage scolaire d'Esmans. Un arrêt est présent à l'entrée Nord de la commune avec un aménagement pour sécuriser les déplacements des enfants.

Aucun commerce implanté sur la commune, les services de proximité et les commerces sont situés sur les communes de Voulx, Esmans et Montereau-Fault-Yonne.

Équipements publics: mairie uniquement, projet de création de salle communale

Le réseau d'eau potable : géré par le Syndicat mixte des eaux de Varennes sur Seine (fermage avec la SAUR pour l'eau potable et l'assainissement).

Le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable prévoit une nouvelle ressource sur le site du Ports aux Oies pour l'alimentation du Syndicat Mixte des Eaux de Varennes et le rétablissement de la qualité de l'eau. De plus, deux nouveaux forages dont la procédure DUP (Déclaration d'Utilité Publique) de protection est en cours ainsi qu'une étude AAC (Aire d'Alimentation de Captage: pollution diffuse).

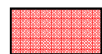
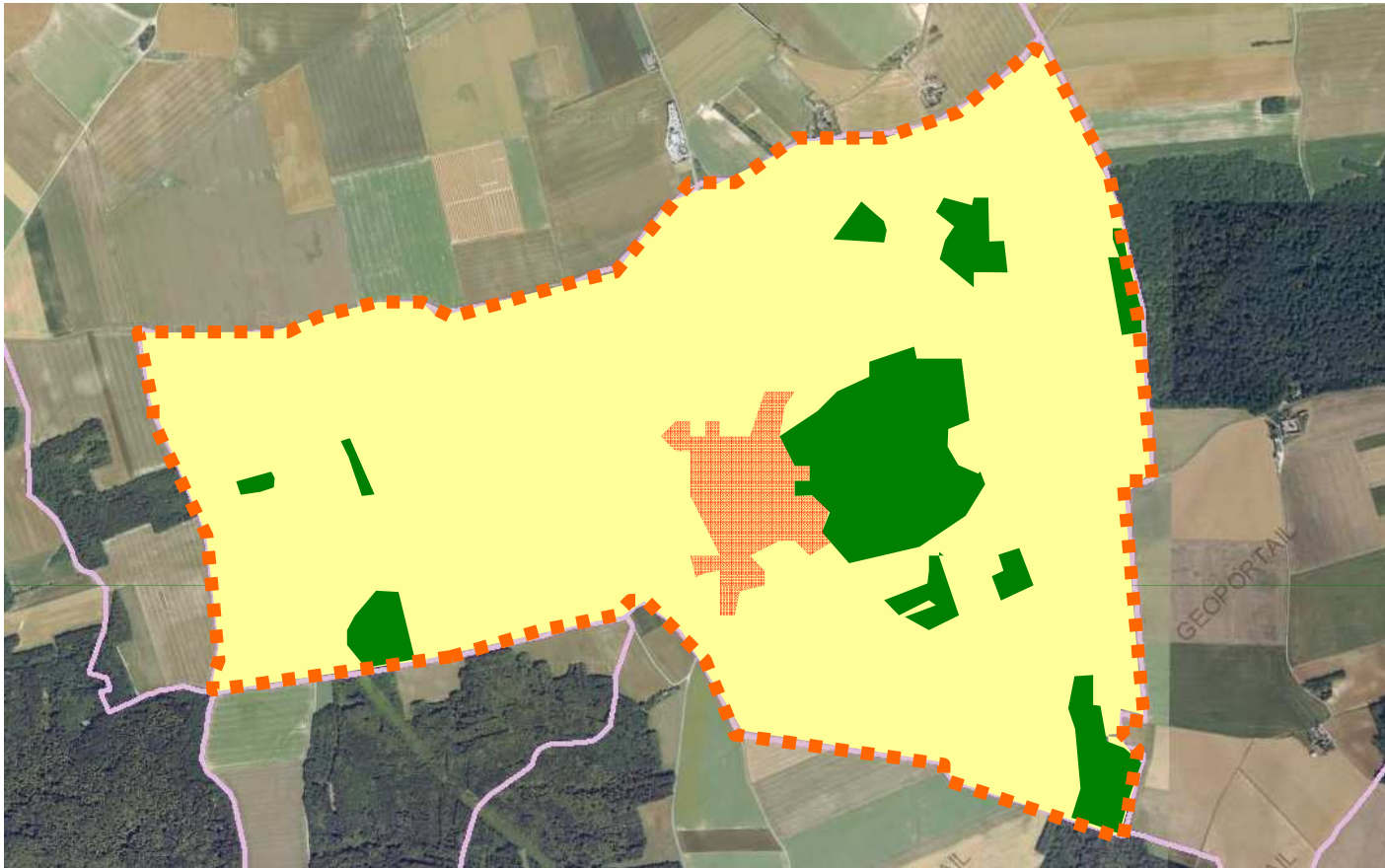
La plupart des zones urbanisées sont desservies par l'assainissement collectif, la station d'épuration est située au Nord du territoire en limite avec Esmans.

La commune connaît un problème de ruissellement des eaux pluviales provenant du haut de l'église, réflexion à mener au cours du PLU pour canaliser ce ruissellement.

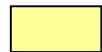
Les déchets sont gérés par le SIRMOTOM, les déchets ménagers sont ramassés une fois par semaine alors que les déchets recyclables sont ramassés une semaine sur deux. Il existe également un point d'apport volontaire situé à l'entrée de la commune à proximité du ramassage scolaire (verres et emballages).

Les habitants ont également accès à la déchetterie située sur Voulx.





Zone bâtie



Zone agricole



Bois et Forêt

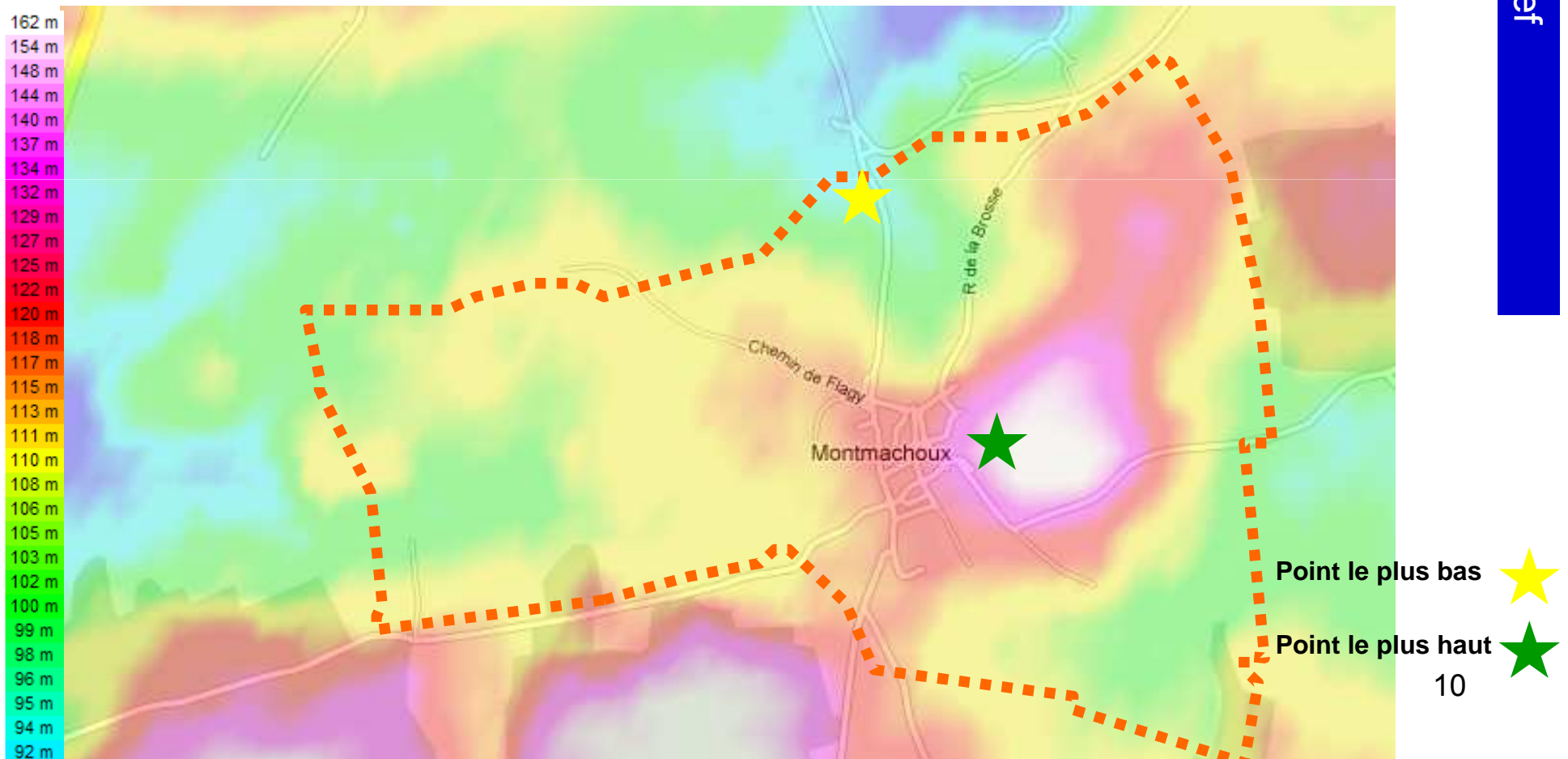
La superficie de la commune de Montmachoux est de 443 hectares, essentiellement occupés par l'activité agricole (424ha de surfaces agricoles utiles déclarées en 2000).

L'urbanisation se regroupe autour de l'église et de la mairie, il n'y a ni hameau, ni écart.

Quelques espaces boisés occupent l'espace, notamment la butte boisée située derrière l'église.

Le relief de Montmachoux est ondulé, il varie de 99 mètres au lieu dit "le marais de Fresnes", en limite avec la commune d'Esmans, à 155 mètres au point le plus haut dans "le bois derrière l'église".

L'habitat s'est développé sur le flanc Ouest de la colline et au pied de celui-ci. Cette implantation permet au village d'être protégé des vents venant du Nord et de l'Est. De plus, cela permet de bénéficier d'un maximum d'ensoleillement.



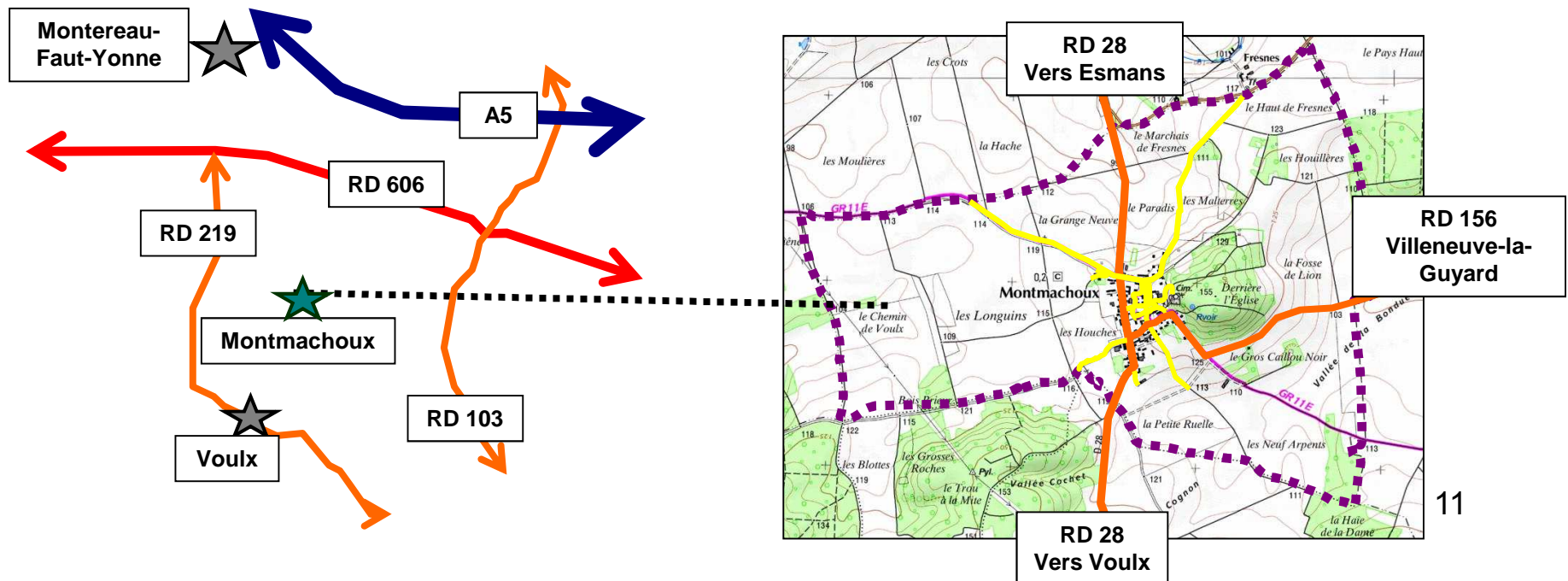
La commune de Montmachoux compte quatre routes départementales, ayant un usage uniquement local.

- La RD 28 permet de rejoindre Esmans et Voulx.
- La RD 28^e qui traverse le bourg au sud
- La RD 124 qui permet de relier Cannes-Ecluse

En effet, les habitants des communes riveraines peuvent se rendre sur les principaux pôles d'emplois, de services et de commerces sans traverser la commune en empruntant la RD 219, qui permet de rejoindre la RD 606 (ancienne RN 6) située à 5 kilomètres au Nord de la commune. L'autoroute est située à une dizaine de kilomètres au Nord du territoire, elle permet de rejoindre Paris et Troyes.

Les habitants de Montmachoux peuvent également se déplacer en train grâce à la présence de la gare SNCF située sur la commune de Montereau-Faut-Yonne.

Les données relatives à l'accidentologie sur le territoire communal montrent que la sécurité routière ne constitue pas un enjeu majeur. Seuls 3 accidents corporels ont été recensés entre 2003 et 2007, dont 2 sur la RD 28.



Les cheminements doux, chemins d'exploitations

Le réseau viaire se complète par un véritable maillage de chemins de randonnées et d'exploitations agricoles.

Le remembrement agricole a permis à la commune de créer un véritable contournement du bourg pour les engins agricoles. En effet, le développement de l'activité agricole a nécessité l'adaptation de matériels agricoles plus imposants. Compte tenu des caractéristiques de trame urbaine présente dans le village de Montmachoux, il est difficile pour ces machines d'y circuler (problème stationnement dans la voie, rues étroites....).



Des sentiers de randonnées:



Des ruelles piétonnes

GR 11 E



Les cheminements doux, chemins d'exploitations

Les PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) ont été créés par la loi en 1983.

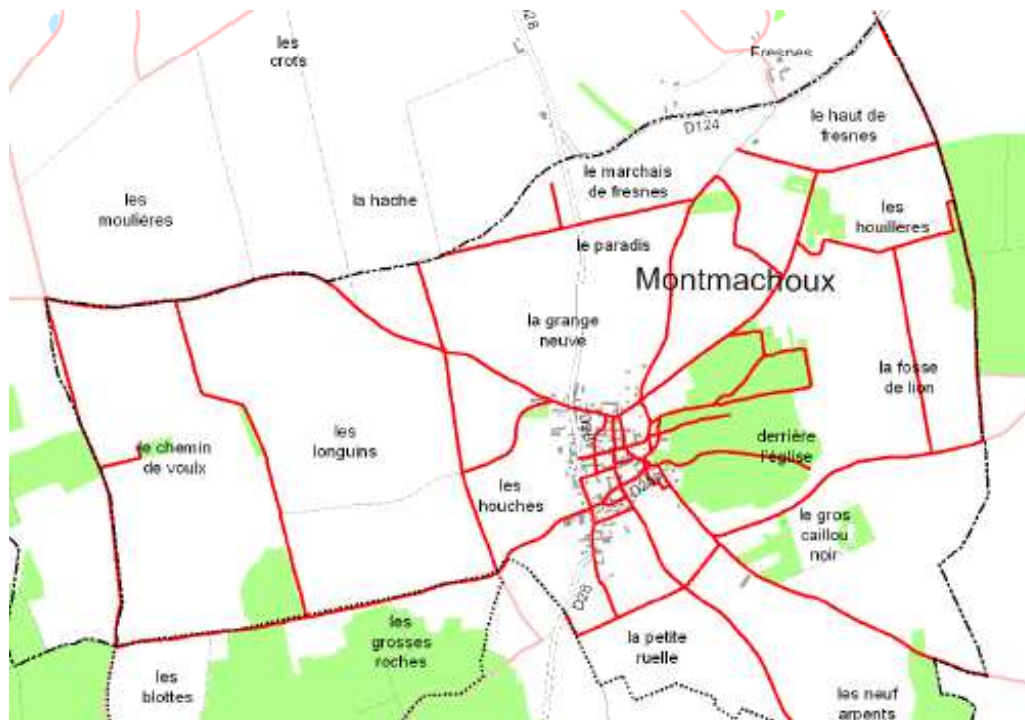
Aujourd'hui, 94 départements en sont dotés.

Il ont pour vocation de préserver le réseau des chemins ruraux, mais aussi de garantir la continuité des itinéraires de randonnée.

C'est un outil efficace pour gérer et améliorer les réseaux d'itinéraires dans le respect de l'environnement. C'est également une opportunité pour mieux organiser la pratique et valoriser les territoires.

L'inscription d'un itinéraire au PDIPR le protège juridiquement, il est donc opposable aux tiers en cas de projets pouvant menacer la pratique ou en modifier les caractéristiques.

65 PDIPR sont présents sur le territoire communal.



Chemin	Longueur
1: CR de Flagy à Villeneuve la Guyarde	854 m
2: CR de la Grande Borne	302 m
3: CR de la Ruelle	181 m
4: CR dit chemin de Flagy	58 m
5: CR Dit de la Forte Pensée	390 m
6: CR dit de la Grande Borne	238 m
7: CR Dit de Rougemont	682 m
8: CR Dit de Villedhierry	443 m
9: CR Dit des cinq Arpents	1178 m
10: CR dit des Mouillères	687 m
11: CR dit des Sablons	81 m
12: CR dit du Bois de Bondut	1446 m
13: CR du Bois Pireur	39 m
14: CR du Rat Mussot	137 m
15: CR n° 1 dit de la Bavette	937 m
16: CR n° 15 dit de Villedhierry	127 m
17: CR n° 17 dit des Vignes	362 m
18: CR n° 2 dit de Saint Nicolas	1798 m
19: CR n° 23 dit Grand Chemin de Vouix	1178 m
20: CR n° 3 dit de Malassise	1029 m
21: CR N°10	102 m
22: CR n°10 dit du Petit Carrefour	636 m
23: CR n°15 dit de Villedhierry	60 m
24: CR n°17 dit des Vignes	391 m
25: CR N°17 dit des Vignes	240 m
26: CR N°4 de Montreau-Fault-Yonne à Diant	1054 m
27: CR N°6 dit de Sausy	420 m
28: PC Parcelle ZA n°2 parcelle communale	151 m
29: PC Parcelle ZC n°8 parcelle communale	124 m
30: PU Grande Rue	101 m
31: PU grande rue	158 m
32: PU place et escalier de l'Eglise	74 m
33: PU route de Bichereau	125 m
34: PU rue de Fresnes	107 m
35: PU rue de l'Ecole	118 m
36: PU rue de l'Eglise	38 m
37: PU Rue de l'Eglise	66 m
38: PU rue de l'Eglise	143 m
39: PU rue de la Bavette	122 m
40: PU Rue de la Bavette	81 m
41: PU rue de la Forte Pensée	141 m
42: PU rue de la Petite Vallée	252 m
43: PU rue de Montmachoux	105 m
44: PU rue de Villeneuve	351 m
45: PU rue du Libenois	91 m
46: PU rue du Pilory	284 m
47: PU rue du Puits	73 m
48: PU ruelle du Puits	118 m
49: PU sentier communal dit de la Fosse de Lion ou du Bellanger	265 m
50: PU sentier communal dit des Sablons	241 m
51: PU sentier des Bourgets	207 m
52: PU sentier des Vallées	107 m
53: SR des Vallées	130 m
54: SR dit de la Fosse de Lion	327 m
55: SR Dit des Beaux Regards	623 m
56: SR sans nom	141 m
57: SR sentier de derrière l'église	242 m
58: VC n° 3	214 m
59: VC n° 3 de Montmachoux à Villeneuve la G.	177 m
60: VC n° 4	264 m
61: VC N°2 de Montmachoux à Diant	90 m
62: VC N°3 de Montmachoux à Villeneuve la Guyarde	787 m
63: VC N°4 de Thoury à Montmachoux	1280 m
64: VC N°5 de Montmachoux à la Brosse Monteaux	691 m
65: VC N°6 de Montmachoux à la Brosse Monteaux	105 m

II - Les contraintes à prendre en compte

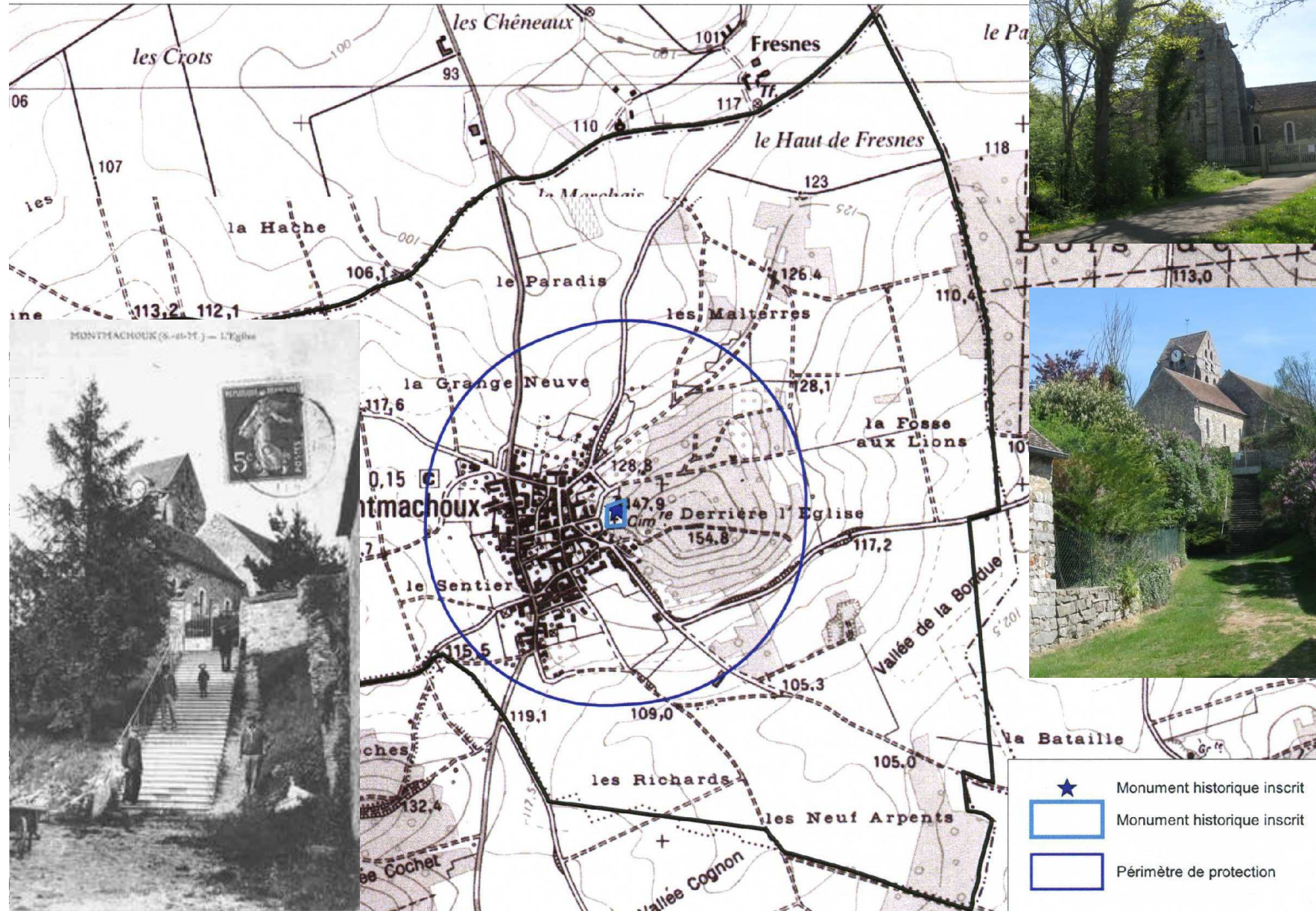
Des contraintes à prendre dans les zones constructibles à définir :

Des distances d'inconstructibilité autour des bâtiments agricoles sont imposées par la réglementation, pour ne pas nuire au développement de ces activités et ne pas créer de nuisances pour le voisinage.

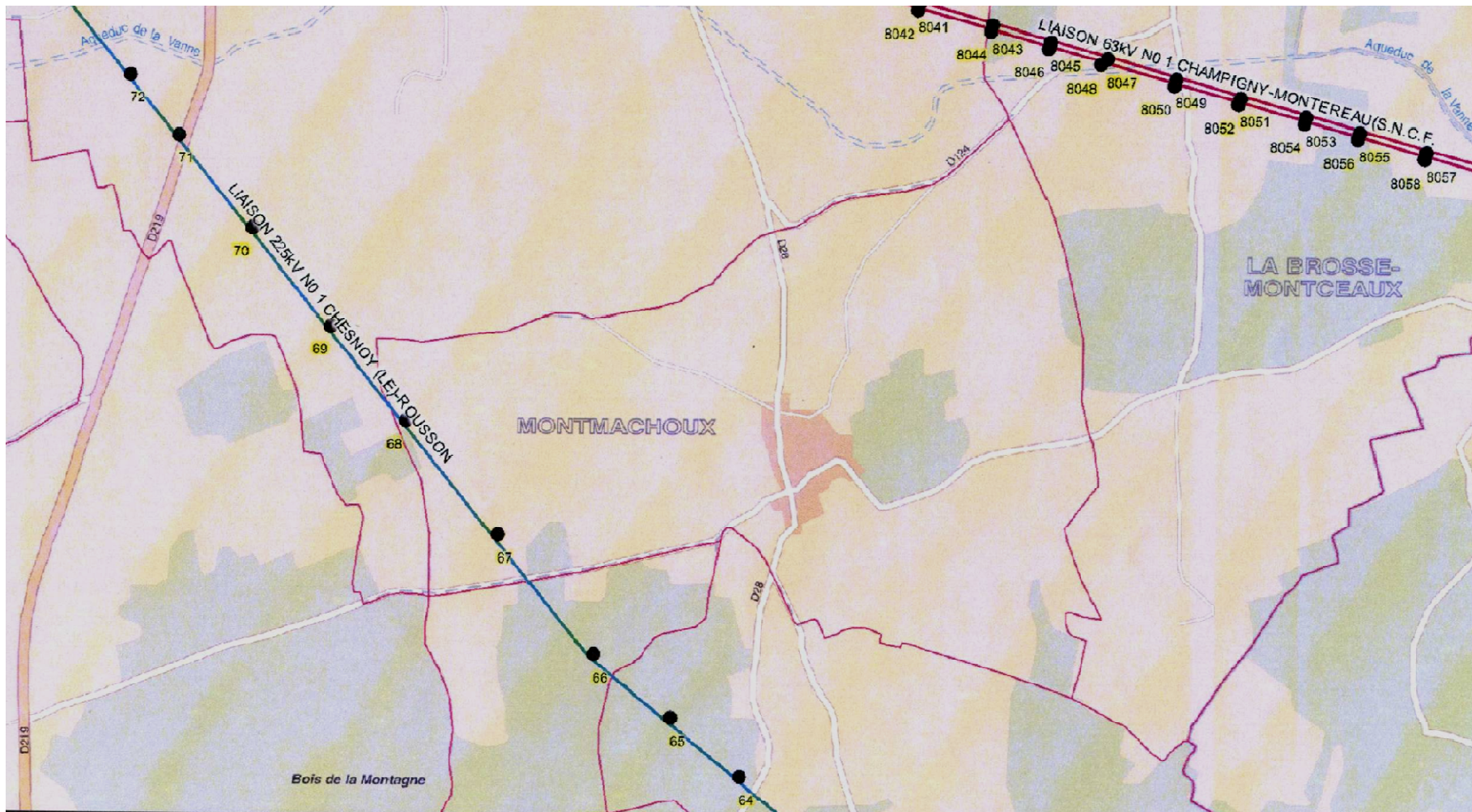


Élevages relevant
des installations
classées ou du
règlement sanitaire
départemental

AC 1: Eglise, les trois croix en ferronnerie

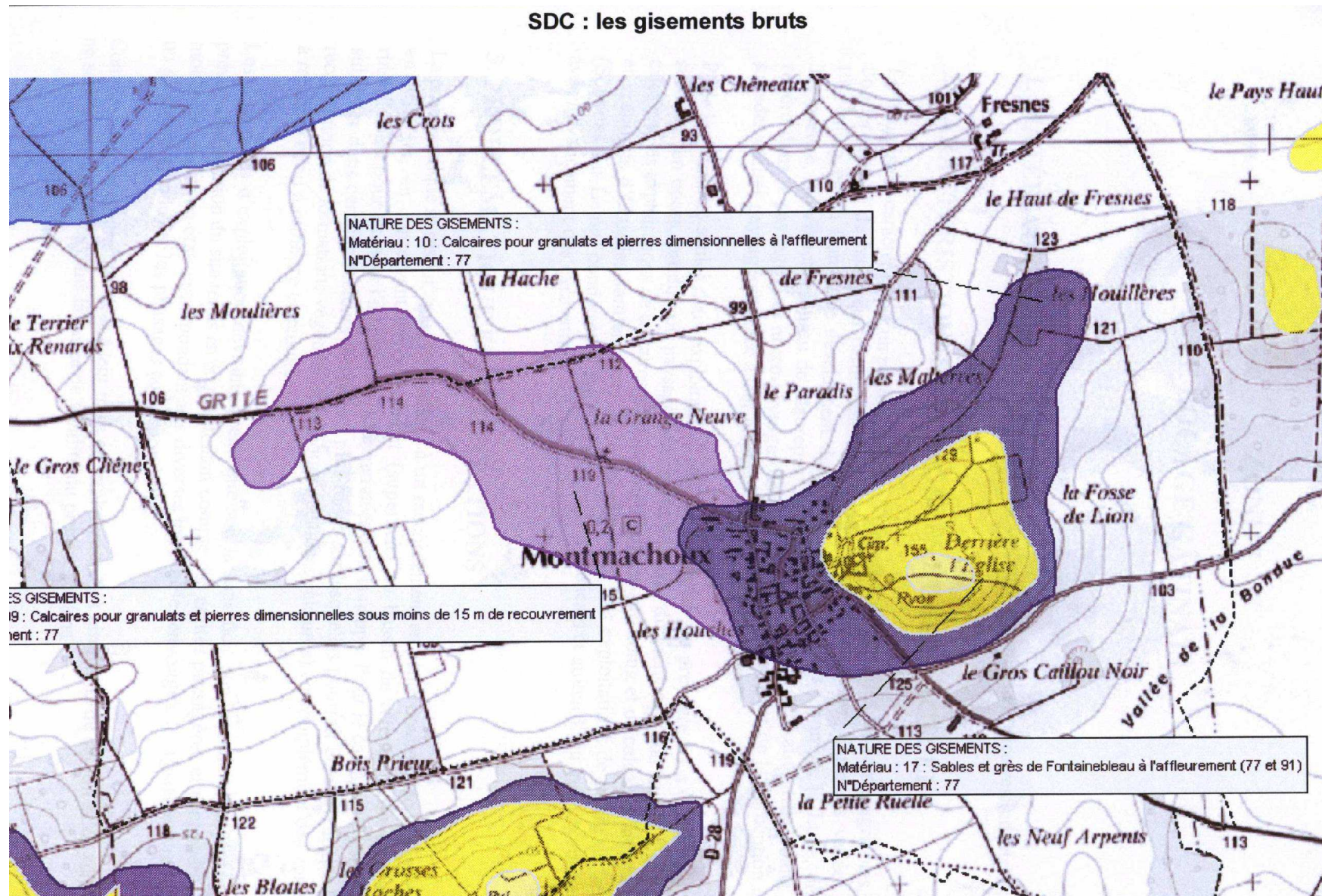


I 4: servitude relative à la distribution d'énergie électrique (ligne 225 Kv Le Chesnoy- Tousson 1)



La prise en compte du plan départemental des Carrières de Seine-et-Marne

SDC : les gisements bruts



Le retrait-gonflement des argiles:

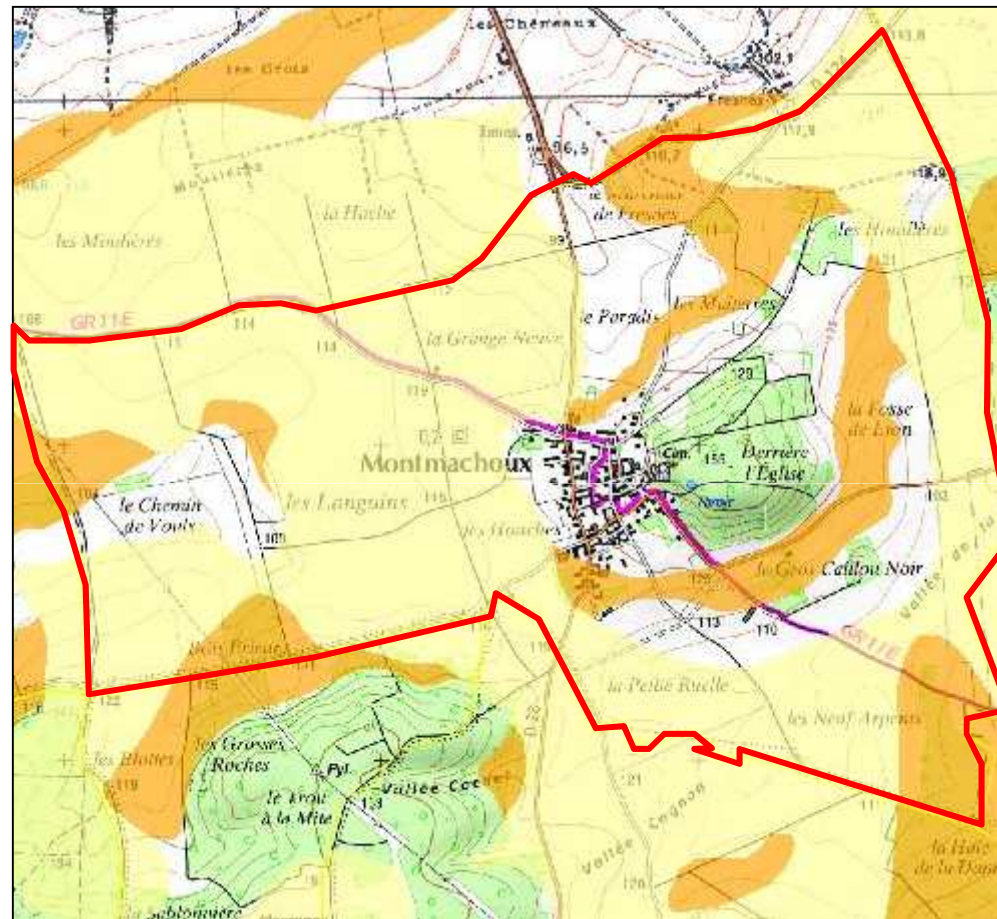
Un **matériau argileux** voit sa consistance se modifier en fonction de sa **teneur en eau** : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. En revanche, il est moins connu que ces modifications de consistance s'accompagnent de **variations de volume**, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

2 arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris sur la commune :

- **Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain 25/12/1999**

- **Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols 01/07/2003**

Un risque moyen est présent sur les parties urbanisées de commune (Entrées Nord et Sud).



Certains documents s'imposent au PLU :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile de France,

Le SDRIF 2030 est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. Il fixe des limites, impose des orientations et laisse aux collectivités territoriales, au travers de leurs documents d'urbanisme locaux, la responsabilité de la traduction de ces grandes orientations au niveau local.

Le schéma directeur a été adopté par délibération du Conseil Régional n°CR97-13 du 18 octobre 2013 et approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

Le PDU d'Ile de France

Le Code des transports rend obligatoire l'élaboration de Plan de déplacements urbains pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants (article L1214-3 du code des transports).

C'est le STIF qui est responsable de l'élaboration et de l'évaluation du Plan de déplacements en Ile-de-France (PDUIF). Après l'évaluation du premier PDUIF de 2000 et au terme d'un processus d'élaboration riche en débats et en contributions de la part de l'ensemble des acteurs de la mobilité en Ile-de-France, le STIF a finalisé le projet de PDUIF en février 2011. C'est ensuite le Conseil régional d'Ile-de-France qui a arrêté le projet en février 2012 et qui recueille les avis sur ce projet.

Le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, le tout sous la contrainte des capacités de financement.

Le projet de PDUIF a identifié 9 défis à relever déclinés en 34 actions opérationnelles pour atteindre cet équilibre.

La mise en œuvre de ces actions repose sur l'ensemble des acteurs franciliens de la mobilité. C'est pourquoi ce site vise à les informer et les accompagner en fournissant les informations nécessaires sur le PDUIF, ses objectifs et ses actions.

C'est également un lieu d'échange afin de partager les expériences et diffuser les bonnes pratiques en matière de mobilité et de transport.

Certains documents s'imposent au PLU :

- Le SDAGE Seine Normandie

En cohérence avec les premiers engagements du Grenelle de l'environnement, le SDAGE sur le bassin Seine Normandie a fixé comme ambition d'obtenir en 2015 le "bon état écologique" sur 2/3 des masses d'eau.

Pour être concret, le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures (actions) qui décline les moyens techniques, réglementaires et financiers.

Il veut mener à bien 10 défis :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
7. Gérer la rareté de la ressource en eau
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation
9. Acquérir et partager les connaissances
10. Développer la gouvernance et l'analyse économique

Concernant l'élimination des déchets, le conseil régional, compétent dans ce domaine, a approuvé le 26 novembre 2009 les 3 plans d'élimination des déchets de la région.

Le **Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés** prévoit de diminuer la production des déchets de 50 kg/habitant en 2019 en augmentant, notamment, de 45% le compostage des déchets organiques de nos jardins. Autre exemple, le plan préconise aux consommateurs d'acheter des produits qui sont faiblement emballés ou de privilégier l'achat en vrac. En parallèle, le plan prévoit 30 ressourceries-recycleries en Ile-de-France en 2019 pour réparer les encombrants en vue d'un réemploi.

Ce plan prévoit, entre 2005 et 2019, de doubler la quantité de compost en généralisant le compostage dans nos jardins et en pied d'immeubles, en favorisant la collecte des déchets verts en déchèteries. Il s'agit également de développer la méthanisation (processus naturel biologique de dégradation de la matière organique en absence d'oxygène) sur des ordures ménagères résiduelles.

Le PREDMA prévoit, à l'horizon 2019, que 500 000 tonnes de déchets supplémentaires soient transportées par voie fluviale et / ou ferrée, par rapport à la situation en 2005.

Le Plan a également une **force juridique**. En effet, pour chaque projet d'installation nécessitant une autorisation du Préfet, les services de l'État devront s'assurer de la compatibilité du projet avec les plans régionaux. Pour ne prendre qu'un exemple, le PREDMA n'autorisera plus l'implantation d'installations de stockage des déchets ménagers dans les départements de Seine-et-Marne et du Val d'Oise. Ainsi, les services des préfectures concernés devront donc prendre en compte cette orientation lors de l'examen de tout projet leur étant soumis

Le **Plan régional d'élimination des déchets dangereux** veut mieux séparer les déchets dangereux du reste de la poubelle. A l'heure actuelle, seuls 20% des déchets dangereux des ménages et 30% des déchets dangereux des activités (artisanat...) sont correctement séparés du reste des déchets et peuvent donc suivre une filière de traitement adaptée. Ces déchets peuvent générer d'importantes nuisances pour l'environnement et des risques pour le personnel chargé de leur collecte et de leur élimination. L'objectif est de collecter d'ici 10 ans 65 % des déchets dangereux produits par les ménages

Ce Plan a également une force juridique. En effet, pour chaque projet d'installation nécessitant une autorisation du Préfet, les services de l'État devront s'assurer de la compatibilité du projet avec les plans régionaux. Pour ne prendre qu'un exemple, le PREDMA n'autorisera plus l'implantation d'installations de stockage des déchets ménagers dans les départements de Seine-et-Marne et du Val d'Oise. Ainsi, les services des préfectures concernés devront donc prendre en compte cette orientation lors de l'examen de tout projet leur étant soumis.

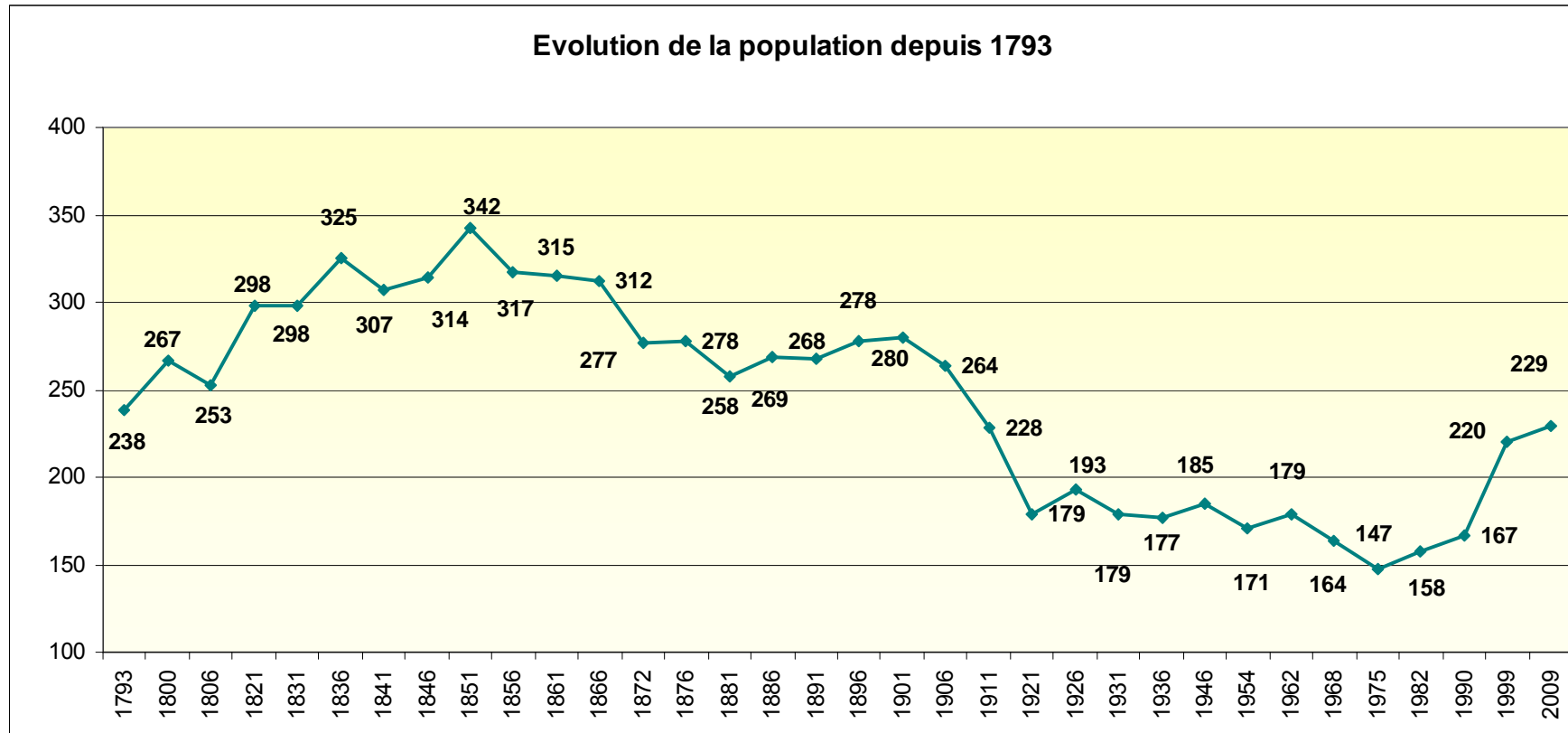
Le **Plan régional d'élimination des déchets d'activités de soin** veut mieux séparer ces déchets du reste de la poubelle : à l'heure actuelle, seuls 5% des Déchets d'Activités de Soins à Risque Infectieux (DASRI) des ménages et 50% des DASRI des professionnels libéraux de santé sont correctement séparés du reste des déchets et peuvent donc suivre une filière de traitement adaptée.

2 600 tonnes de DASRI en 2005 ont été mélangées avec les ordures ménagères, source de risques importants pour les opérateurs de la filière. L'objectif est de collecter d'ici 10 ans 50 % des DASRI produits par les ménages au lieu des 5% actuels.

Ce Plan a également une **force juridique**. En effet, pour chaque projet d'installation nécessitant une autorisation du Préfet, les services de l'État devront s'assurer de la compatibilité du projet avec les plans régionaux. Pour ne prendre qu'un exemple, le PREDMA n'autorisera plus l'implantation d'installations de stockage des déchets ménagers dans les départements de Seine-et-Marne et du Val d'Oise. Ainsi, les services des préfectures concernés devront donc prendre en compte cette orientation lors de l'examen de tout projet leur étant soumis.

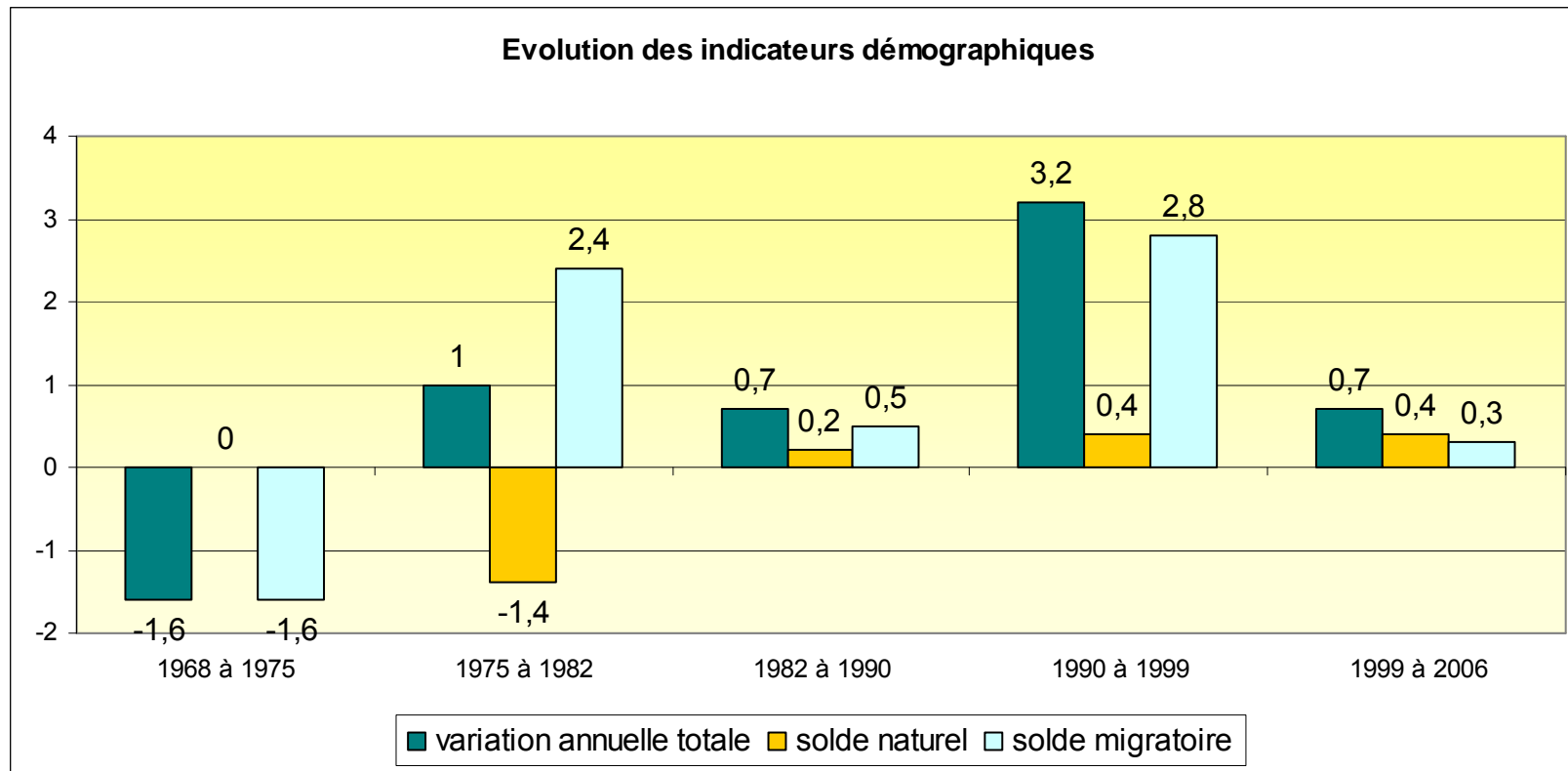
La région Ile de France est également en train d'élaborer le **Plan régional d'élimination des déchets de chantiers**. Ce plan est actuellement en cours d'élaboration et devrait être approuvé fin 2014.

III - CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE



- Une population en progression de 1793 à 1851 (population maximale connue en 1851 : 342 habitants).
- Une lente érosion de 1851 à 1881 puis stagnation jusqu'au début du XXe siècle.
- Forte baisse entre 1901 et 1921 puis alternance de légère baisse et hausse jusqu'en 1975 où la population atteint son niveau le plus bas historiquement: 147 habitants.
- Une population en progression depuis 1975, démontre l'attractivité de la commune. Le nombre d'habitants présents en 2009 est quasiment équivalent à celui de 1911 (229 en 2009 et 228 en 1911).

Montmachoux : 229 habitants en 2009. Quelle population en 2020/2025?



Deux facteurs à prendre en compte:

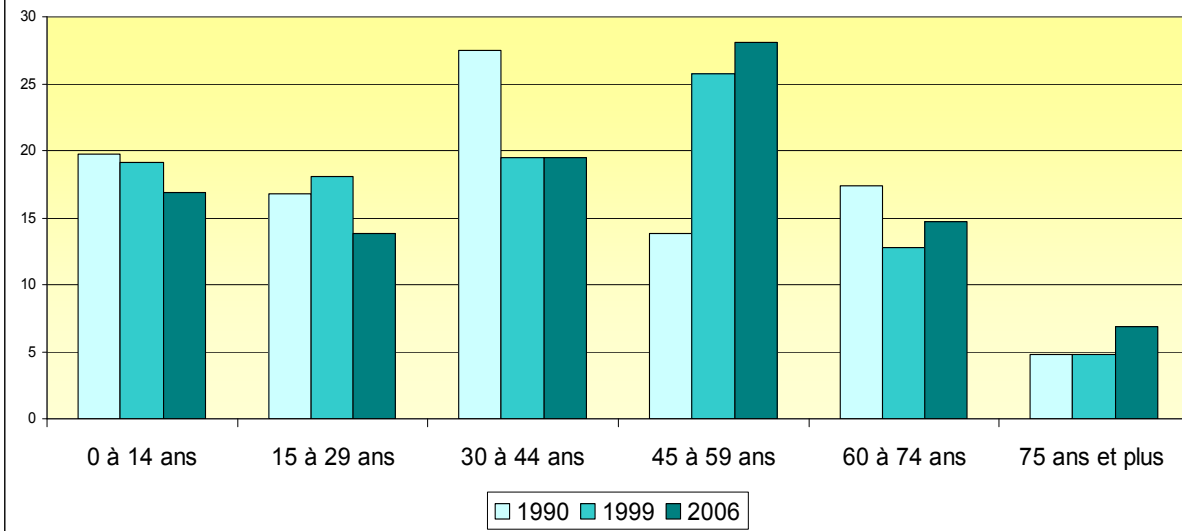
Le solde naturel (différence entre le nombre des naissances et celui des décès) et le solde migratoire (différence entre le nombre de personnes à s’installer sur la commune et ceux qui la quittent).

Une augmentation de la population qui s’explique uniquement dans un premier temps (1975 à 1982) par l’arrivée de nouveaux arrivants sur la commune compensant ainsi un solde naturel négatif, ce qui démontre l’attractivité de la commune.

Un facteur toujours positif depuis 1975 mais alternant des hausses plus ou moins importantes.

L’arrivée de nouveaux habitants permet d’avoir un solde naturel positif depuis 1982 même si celui-ci ne connaît pas de hausse importante. Ces données montrent l’attractivité de la commune et le rajeunissement de la population.

Evolution de la répartition de la population par tranche d'âge

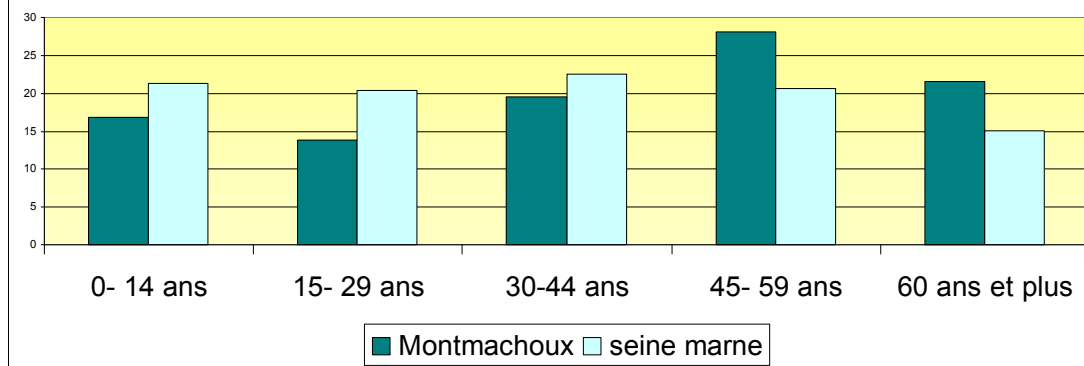


Les moins de 30 ans représentent près d'un tiers de la population en 2006(30,7 %). Cette donnée démontre que Montmachoux accueille une population jeune. Cependant, on constate une baisse de 6 à 7 points par rapport au recensement de 1990 et de 1999.

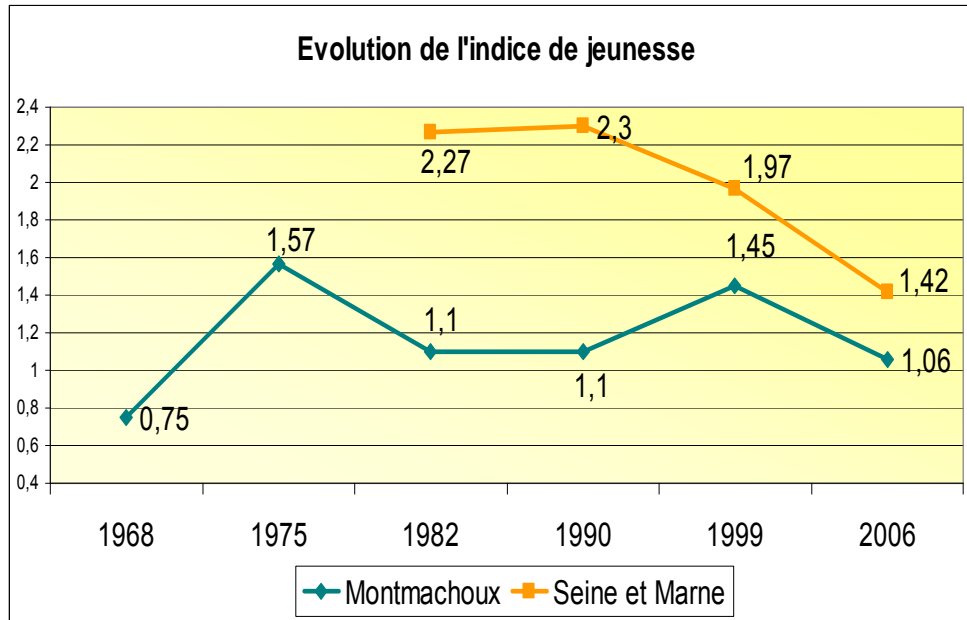
L'évolution la plus importante concerne la tranche d'âge des 45-59 ans qui est passée de 13.8% en 1990 à 28.1 % en 2006, cette population correspond aux ménages actifs qui viennent s'installer sur la commune.

Un contexte communal qui se différencie du contexte départemental.

Comparaison entre le département et Montmachoux, répartition de la population en 2006



La part des plus de 60 ans qui avaient tendance à diminuer depuis 1990 connaît une hausse (22.2% en 1990, 17.6 % en 1999, 21.6% en 2006).

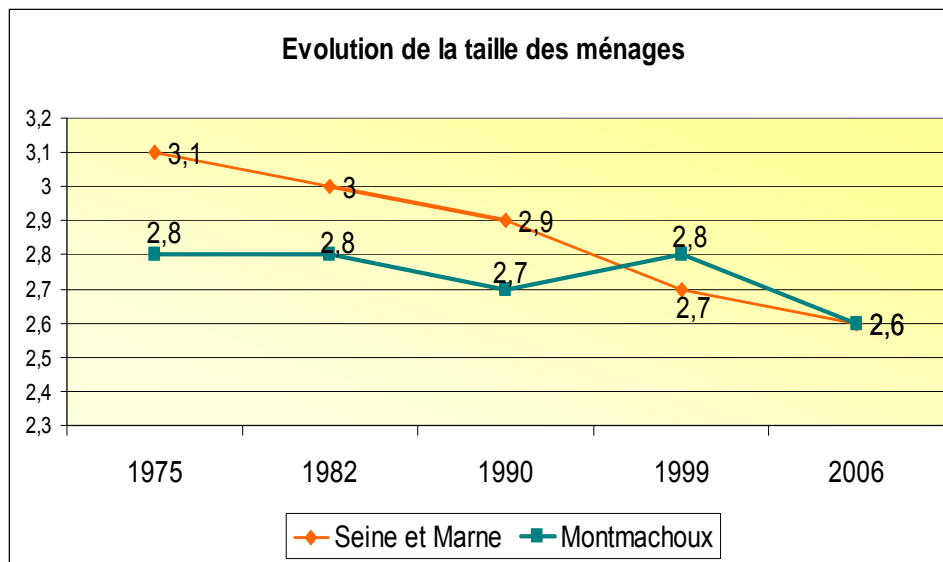


L'indice de jeunesse est un parfait indicateur du niveau de vieillissement de la population.

L'évolution de cet indice démontre l'équilibre entre ces deux générations sur le territoire communal, en effet Montmachoux compte un peu plus d'un jeune de moins de 20 ans pour une personne de plus de 60 ans.

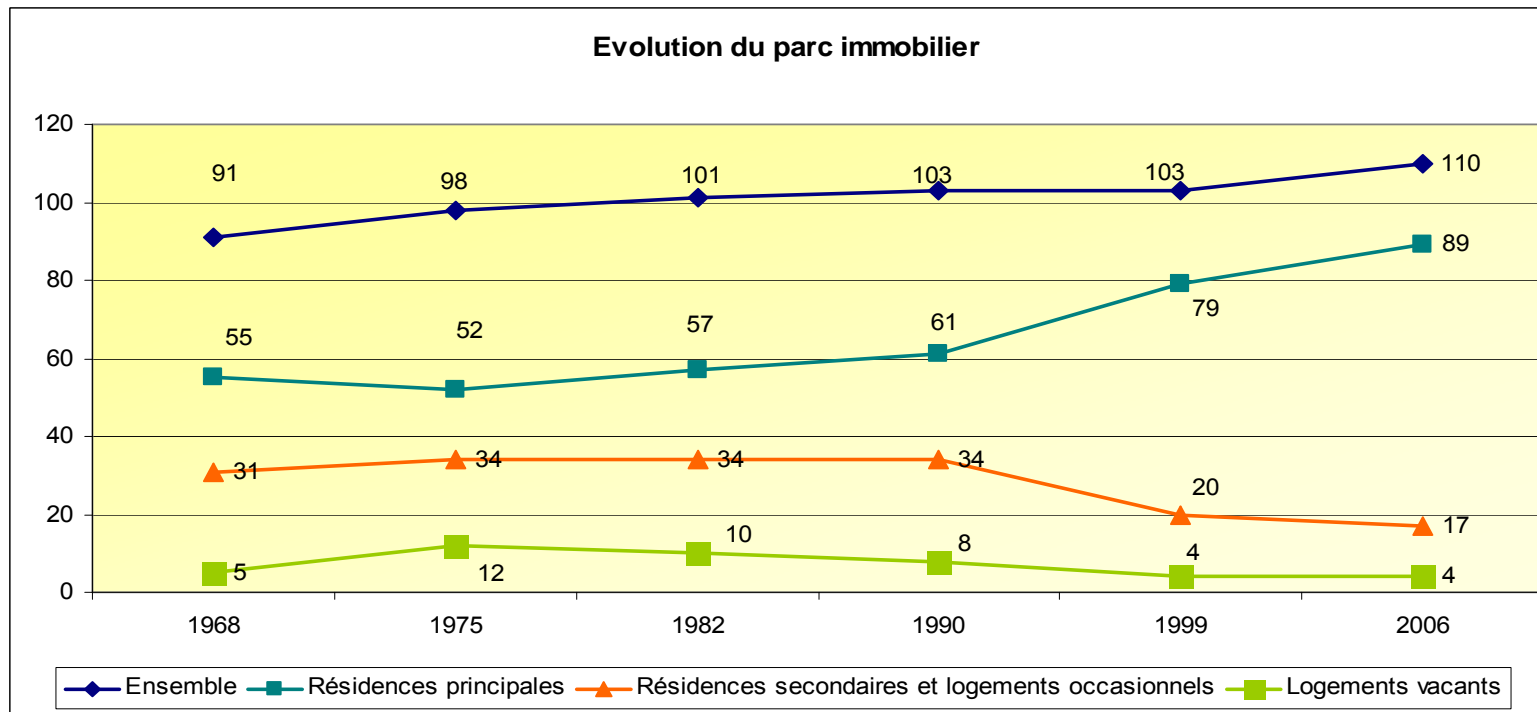
Seul en 1968, les 60 ans et plus étaient plus nombreux que les moins de 20 ans. Depuis ce recensement, les moins de 20 ans ont toujours été plus nombreux que les 60 ans et plus même si le chiffre est proche de 1 mise à part en 1975 et 1999.

Si les chiffres semblent indiquer que la population départementale reste plus jeune que la population municipale, il faut toutefois relever que la baisse de l'indice de jeunesse a été beaucoup plus forte au sein de cette population qu'au sein de celle de la commune.



Ces données sur l'évolution de l'indice de jeunesse se confirment au regard des données sur l'évolution de la taille des ménages.

Contrairement à la tendance nationale et départementale, où il est constaté un desserrement des ménages, Montmachoux n'a pas connu une diminution de ce ratio sur son territoire, il s'est stabilisé autour de 2.8 et est descendu à 2.6 personnes par ménage en 2006. Sur cette même durée, le département a lui connu une lente et progressive baisse en passant de 3.1 à 2.6 personnes par ménage.



Un parc immobilier en hausse constante depuis 1968 lié essentiellement à l'accroissement du nombre de résidences principales.

Depuis 1990, la commune connaît une évolution de son parc de logement. Entre 1968 et 1990, il y a eu très peu d'évolution dans la répartition des logements.

Depuis une vingtaine d'années, le nombre de résidences principales a augmenté de 46% (61 en 1990 et 89 en 2006).

Pourtant, le nombre de logements n'a pas augmenté dans ces mêmes proportions, notamment à cause de l'effondrement des résidences secondaires (-100% soit un deux fois moins de résidences secondaires présentes sur la commune)

Une partie de ces résidences secondaires a été transformée en résidences principales, ce qui explique l'évolution des résidences principales et secondaires.

Les logements vacants sont très peu présents, donc l'accueil de nouvelle population ne peut pas se faire par ce biais, mais en ouvrant des terrains à l'urbanisation et en remobilisant d'anciens logements agricoles.

- Calcul du point mort

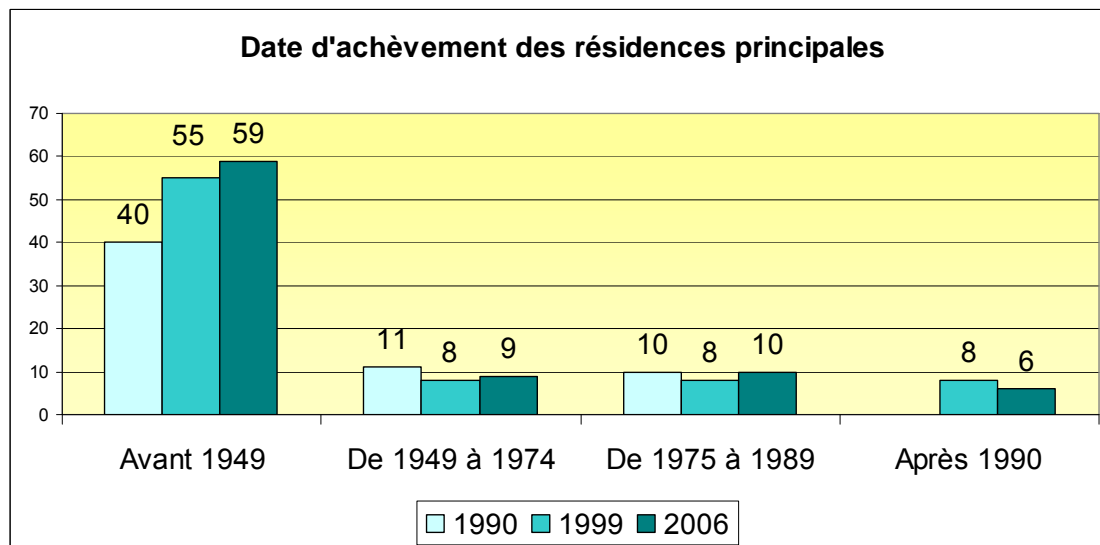
DESSERREMENT					
	1999	2009	var99/09	2020	var09/20
Pop	220	229	9	229	0
Mén	80	87	7	92	5
Nb pers/men	2,750	2,632	-0,437%	2,5	-0,467%

RENOUVELLEMENT					
	1999	2009	var99/09	2020	
Total logts	103	109	6		
Logt com 99/09		6			
Logts perdus		0		0	

EVOLUTION					
	1999	2009	var99/09	2020	Besoin
Res sec	20	17	-3	14	-3
Logt vac	4	4	0	4	0
Total	24	21	-3	18	-3

Le « point-mort » sert à estimer le nombre de logements qu'il faudrait qu'un territoire construise chaque année pour simplement maintenir le volume de sa population, dans des conditions de logement estimées satisfaisantes. Il permet de compenser la baisse de la taille des ménages, de renouveler une partie de son parc et d'assurer une bonne fluidité des parcours résidentiels.

Pour Montmachoux, le point mort est de 1.

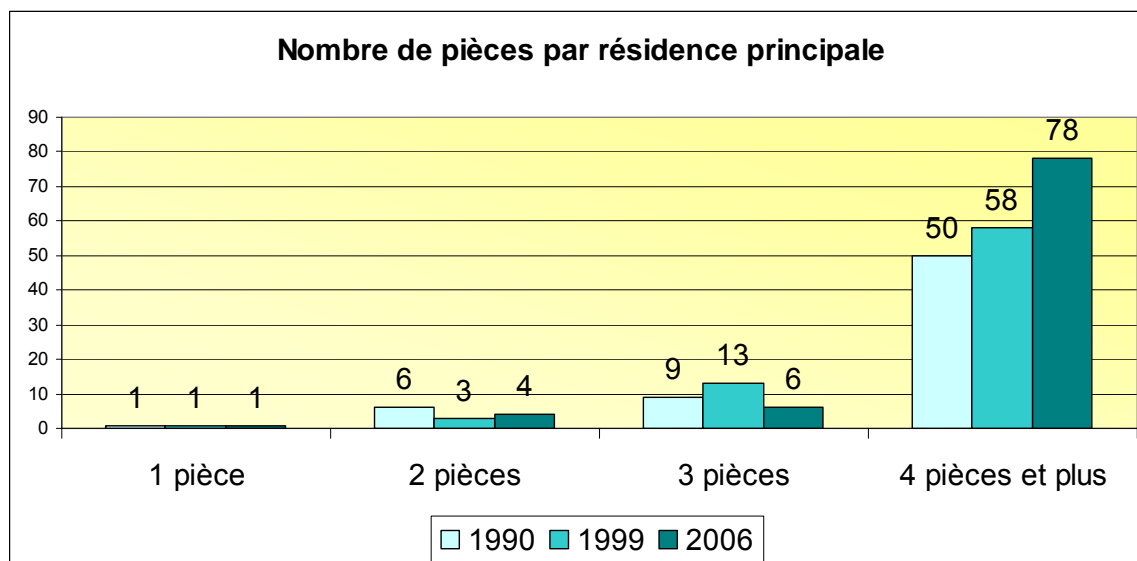


Un parc de logement ancien

70 % des résidences principales ont été édifiées avant 1949, une donnée qui augmente depuis 1990. La présence du bâti ancien caractérise le village et participe à son attractivité.

Les nouveaux arrivants achètent un bâti ancien plutôt que de faire construire.

Un parc de résidences principales qui peu à peu se développe afin d'accueillir de nouveaux habitants.



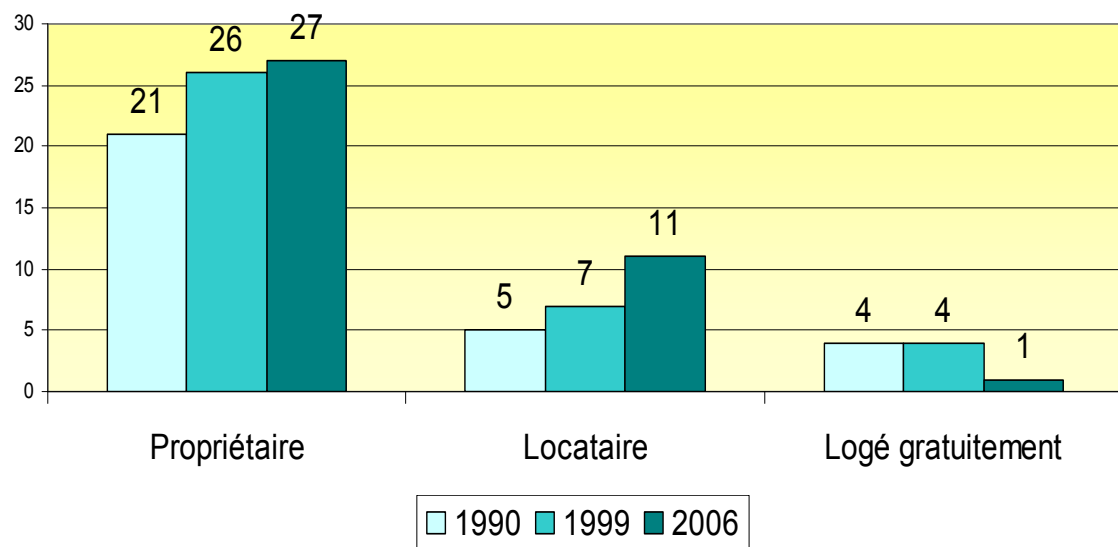
Des logements de plus en plus grands

Les résidences principales ne cessent depuis 1990 de comporter de plus en plus de pièces.

Une prédominance de grands logements qui correspond aux attentes des familles, mais cela au détriment de l'offre de petits logements, plus adaptés à une partie de la population (personnes âgées, jeunes ménages désirant s'installer pour démarrer leur vie active).

Les 3 pièces ont diminué de moitié entre 1999 et 2006, ils représentent seulement 7% des résidences principales, ce qui implique un parcours résidentiel difficile sur la commune)

Statut d'occupation des résidences principales

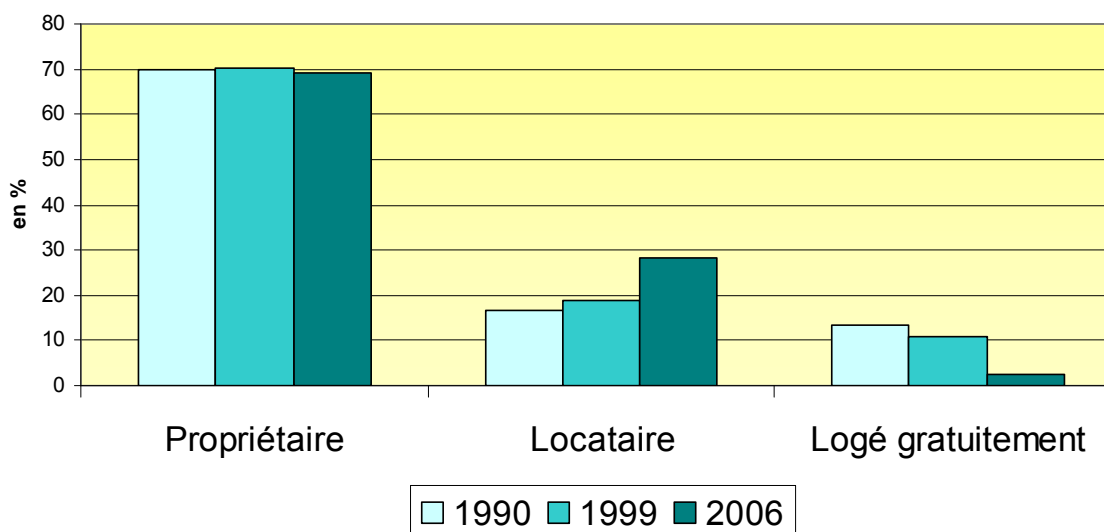


La propriété est majoritaire avec près de 70% de propriétaires.

De plus en plus de personnes deviennent propriétaires sur la commune. L'accession à la propriété ne connaît pas une forte hausse entre 1990 et 2006 et proportionnellement diminue légèrement.

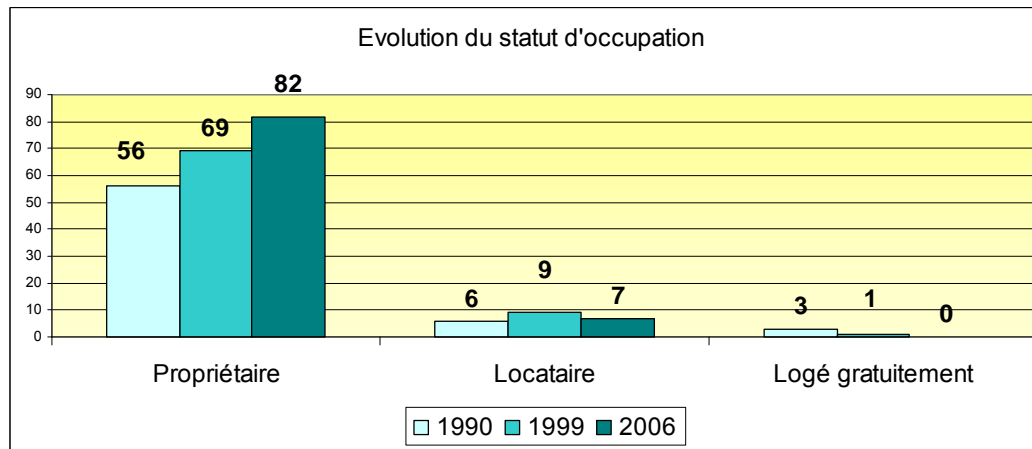
Cette stabilité du nombre de propriétaires sur la commune s'explique par le nombre de locataires qui a doublé en 16 ans.

Statut d'occupation des résidences principales



Cette hausse du nombre de locataires s'est effectuée au détriment du nombre de personnes logées gratuitement.

Des propriétaires omniprésents



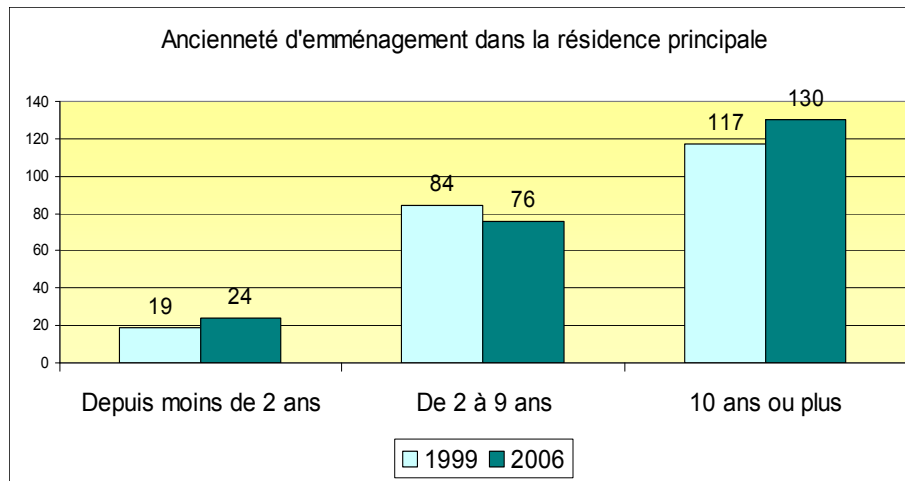
Montmachoux se caractérise par une faible présence de logements locatifs sur son territoire (8% en 2006).

La quasi-totalité des logements est occupée par des propriétaires et les chiffres augmentent à chaque recensement.

Par conséquent, le parcours résidentiel est très difficile sur la commune.

Diversifier l'offre de logement est un enjeu important du PLU.

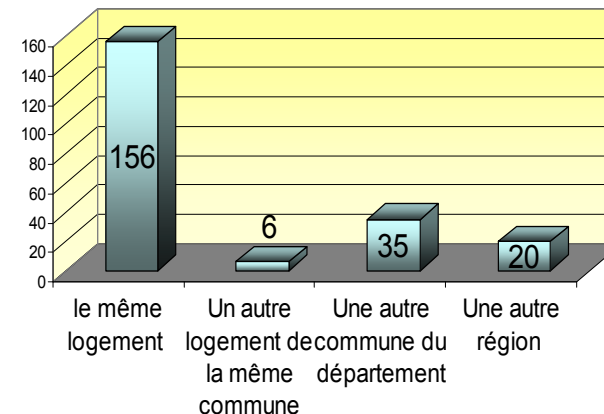
Une population attachée à sa commune



Plus d'une personne sur deux vit depuis 10 ans ou plus dans la même résidence principale. Il y a donc un fort attachement à la commune.

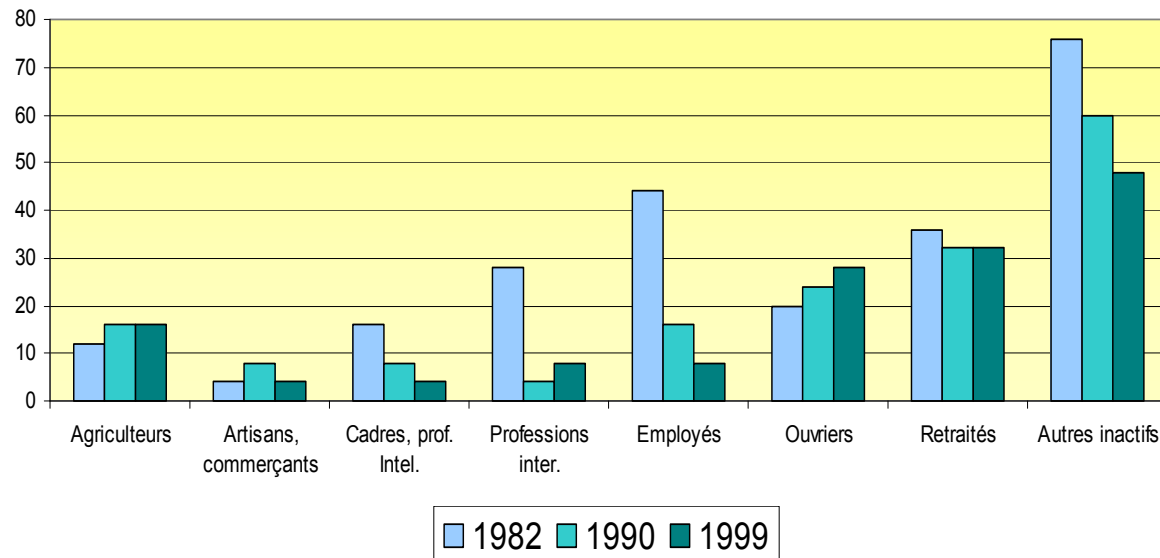
A contrario, seulement 1 personne sur 10 ne vivait pas dans ce même logement il y a 10 ans, démontrant une faible rotation dans le parc immobilier.

lieu de résidence 5 ans auparavant, en 2006



Cette attachement à la commune se confirme au regard des données sur le lieu de résidence 5 ans auparavant. En 2006, 72 % des personnes vivaient déjà dans le même logement.

Répartition des catégories socio-professionnelles

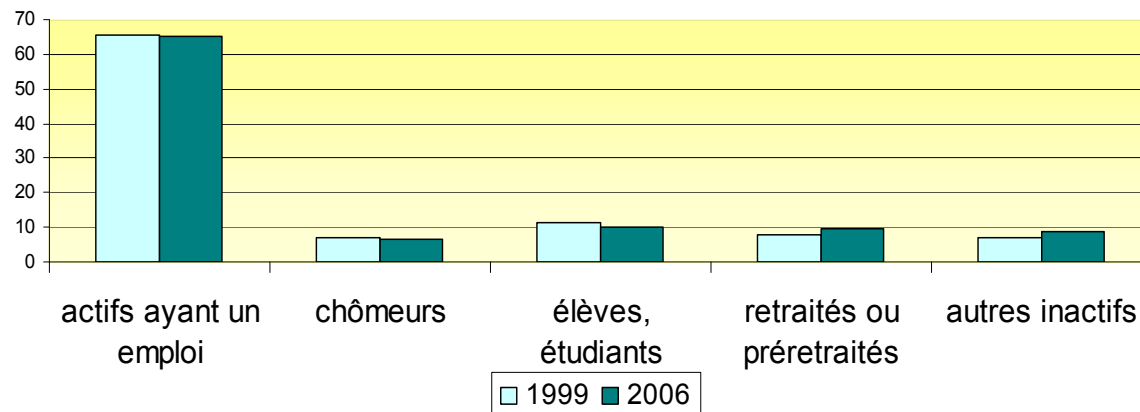


Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées en 1999 sont les retraités et les autres inactifs, c'est-à-dire des personnes n'exerçant plus d'activités professionnelles. A noter que le nombre d'autres inactif a fortement diminué entre 1982 et 1999.

La part des ouvriers et des agriculteurs est restée stable entre 1990 et 1999.

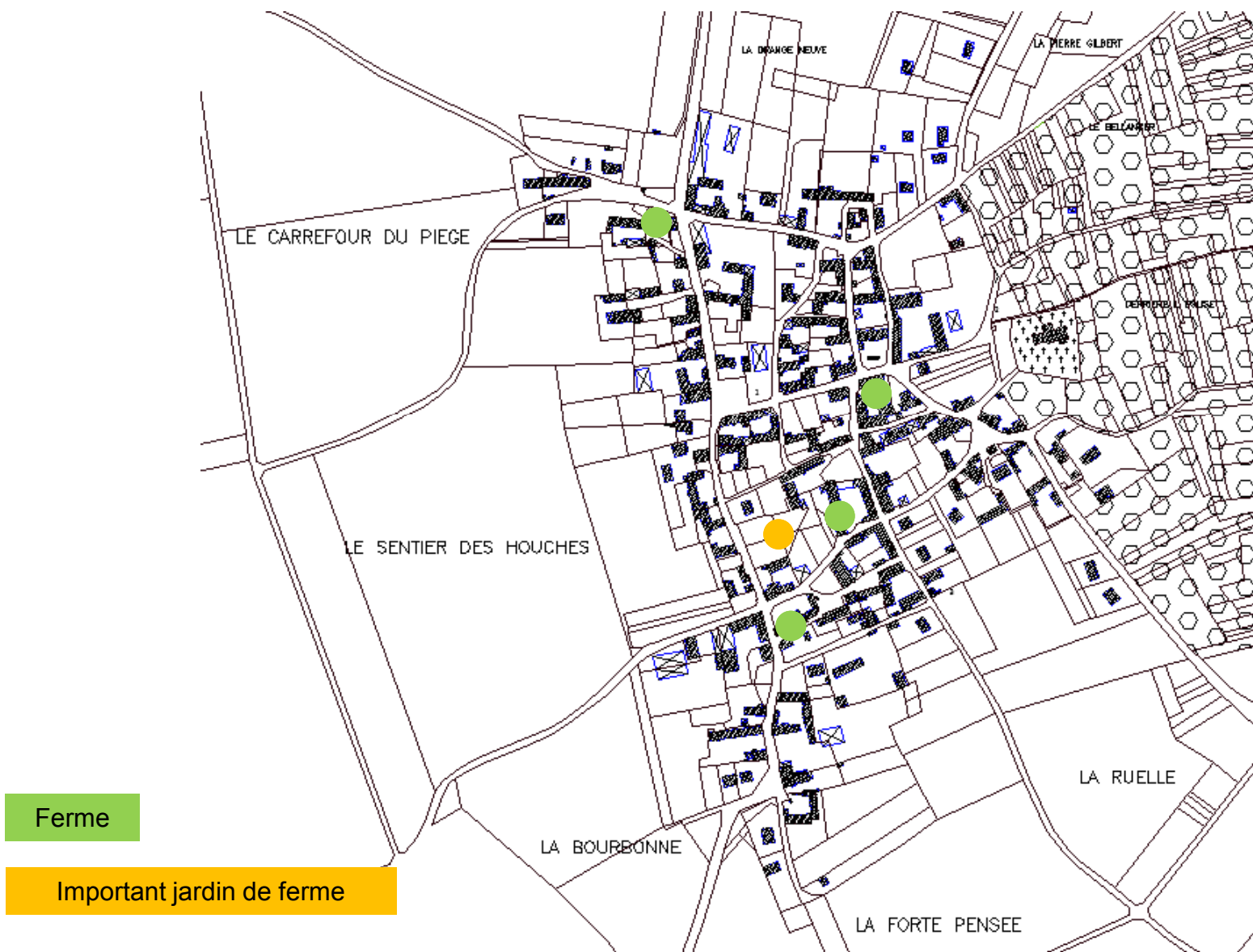
Depuis 1982, de moins de moins de cadres et d'employés sont représentés dans la population active.

Répartition de la population active entre 1999 et 2006



Une répartition de la population active qui a peu évolué entre 1999 et 2006 (légère baisse des actifs, chômeurs, étudiants et hausse des retraités et des autres inactifs).

Certaines fermes ont été identifiées à Montmachoux comme pouvant être réhabilitées pour recevoir des logements « non agricole » car elle présentent un intérêt patrimonial et bâti certain. Ces fermes pourraient accueillir environ une vingtaine de logements.



La commune accueille quelques activités économiques sur son territoire dont l'agriculture occupe la place la plus importante.

Il existe des artisans présents sur le territoire communal (électricien, paysagiste).



Montmachoux a également accueilli autrefois trois cafés dans le bourg. Les devantures de ces derniers ont aujourd'hui disparu.



Ces activités sont complétées par une offre d'hébergement (gîte et chambres d'hôtes).



Montmachoux, une commune rurale qui se caractérise par la présence de l'activité agricole.

Aujourd'hui, 9 exploitants sont recensés sur la commune. Elle compte 4 sièges d'exploitation agricole. Les autres étant implantés sur les communes limitrophes.

Il existe seulement deux exploitations qui accueillent des animaux (entrée Nord : ferme des autruches, entrée Est route de Villeneuve-la-Guyard : présence de bovins.

Au total, 424 hectares exploités partagés entre la polyculture et le pâturage (recensement agricole de 2000) dont 406 labourables.

Recensements agricole 1988-2000

	nbre d'exploitations	superficie
En 1988	7	532
En 2000	4	424
	Terres labourables	dont céréales
En 1988	577	406
En 2000	406	228

Enjeu du PLU : prendre en compte les besoins des exploitants implantés sur la commune

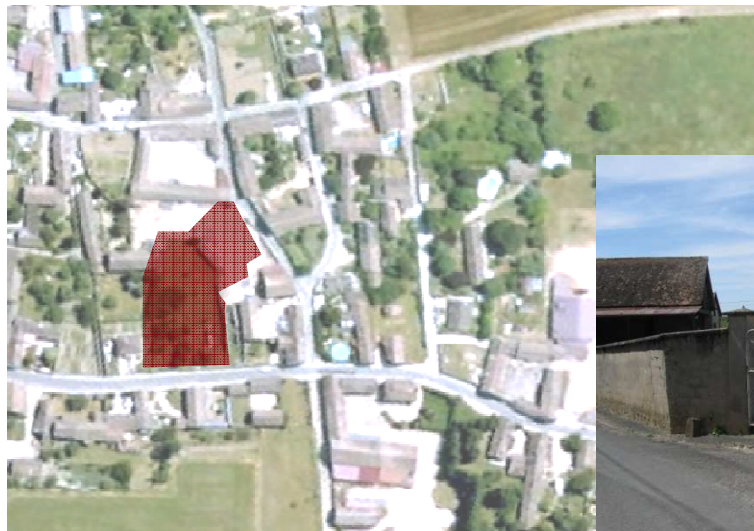


Une des particularités de la commune est la présence de vignes sur son territoire.



Prendre en compte les structures non professionnelles (présence de chevaux, d'ânes) et les besoins liés à cette présence animale

Enjeu important du PLU: Prise en compte du changement de destination des bâtiments quand l'activité cesse et remobilisation des anciens bâtiments agricoles (problème propriétaire/locataire)



Exemple d'ancien siège d'exploitation, aujourd'hui disponible pour de l'habitat...

Depuis le 1er janvier 2003, la commune a consommé 6090 m² (soit 0.6 ha) de fonciers pour son développement.

Aucun mètre carré n'a été consommé sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers puisque les nouvelles constructions ont eu lieu dans le bourg.

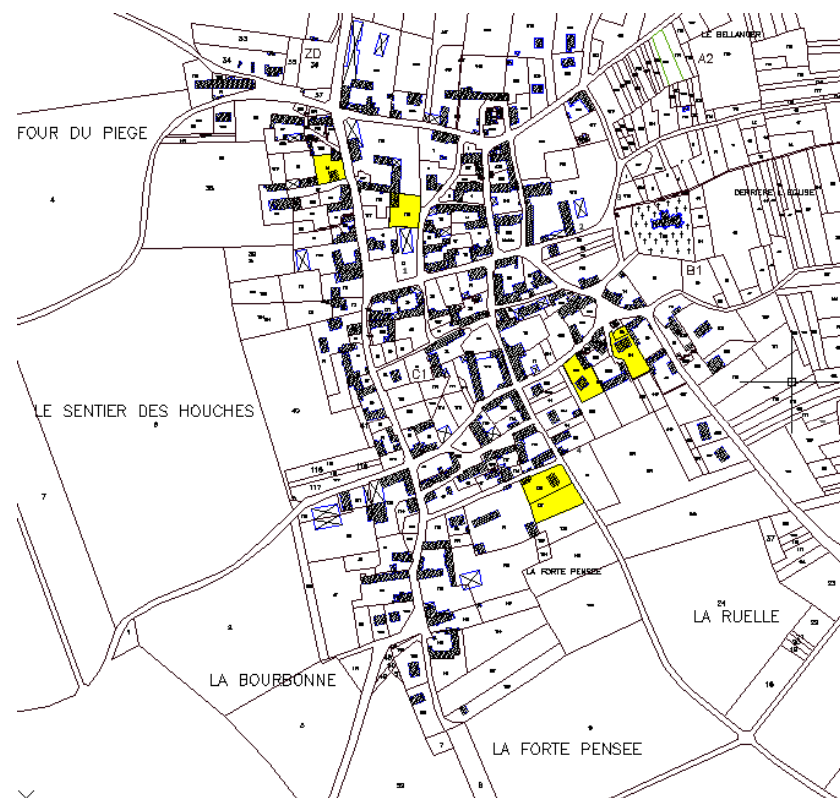
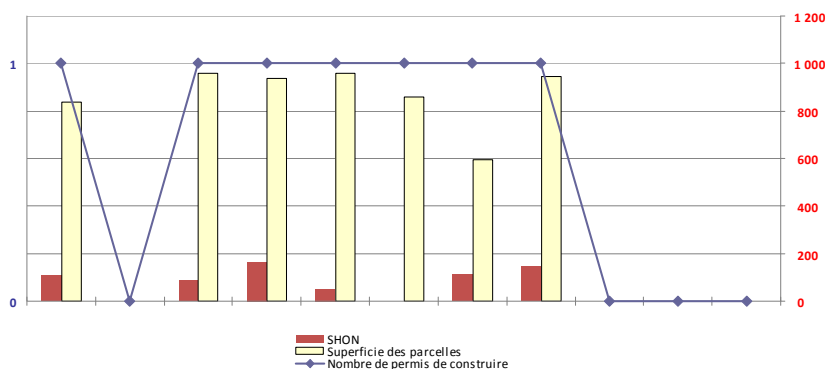
670 m² de SHON (ou depuis le 1er mars 2012, de surface de plancher) ont été produits.

L'intégralité de ce foncier a été consacrée à la réalisation de nouveaux logements.

Ainsi, 6 logements d'habitation ont été construits (soit une consommation parcellaire moyenne de 1015 m² et une surface moyenne occupée de 112 m²).

La consommation foncière a été faible, mais régulière :

- Il y eut 1 logement construit en 2003, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 et 2010
- Aucun nouveau logement n'a été construit en 2004, 2011, 2012 et 2013



Parcelle ayant fait l'objet d'une opération immobilière



Photographie aérienne de 1987



Photographie aérienne de 2003



Photographie aérienne de 2007

Comme le montre la comparaison des photographies aériennes de 1987 et de 2007, Montmachoux n'a pas subi d'urbanisation trop importante. En cela, le POS a joué un rôle important de préservation de la physionomie et du caractère de Montmachoux.

Les rares opérations d'urbanisation ont été réalisées dans les dents creuses.

Néanmoins, aujourd'hui, le POS n'est plus adapté aux spécificités et aux contraintes que rencontre la commune à l'heure actuelle.

IV - CONTEXTE URBAIN ET ARCHITECTURAL

Carte cassini du XVIIIe siècle



Au IXe siècle, Montmachoux est une dépendance de la seigneurie d'Esmans.

La chapelle est desservie par le curé d'Esmans jusqu'en 1662, date à laquelle les habitants de Montmachoux obtiennent qu'un curé demeure en permanence au village.

Le relief est déjà marqué par la présence de la colline sur laquelle est nichée l'église.

On note cependant des modifications par rapport au territoire actuel puisque le cours d'eau qui traversait le territoire communal a aujourd'hui disparu, les boisements n'apparaissent pas non plus.

L'orthographe a également évolué sur cette carte, il est mentionné Montmachou. La commune a connu plusieurs modifications de son nom au fil de l'histoire (Origine du nom : de l'ancien français *Monte Michao*, « Mont Michel »).

IXe Monte-Michal

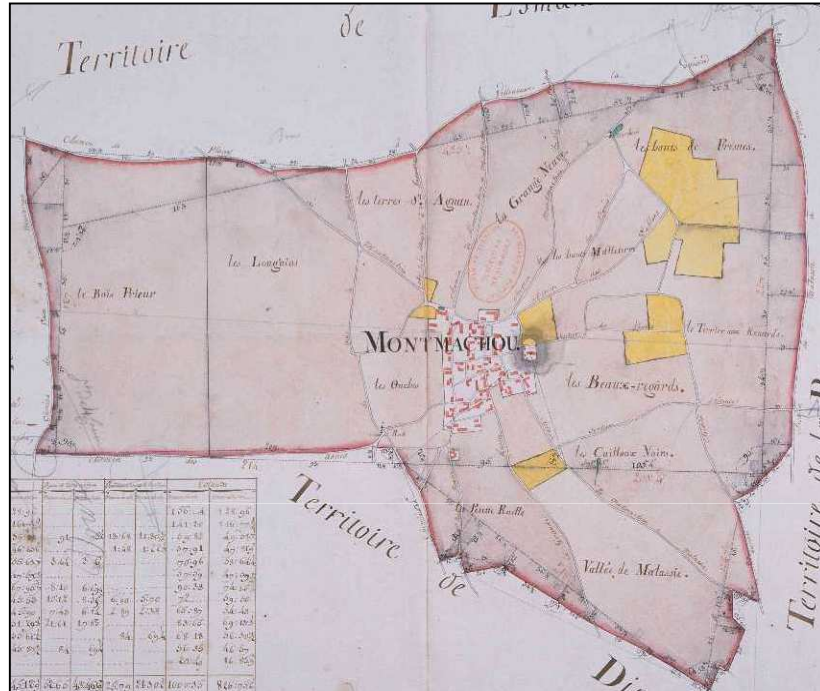
vers 1136 : Monte Machao

vers 1150 : Montmachioth, Mons Mascoth

1172 : Montem Machoi

1173 : Montmacho

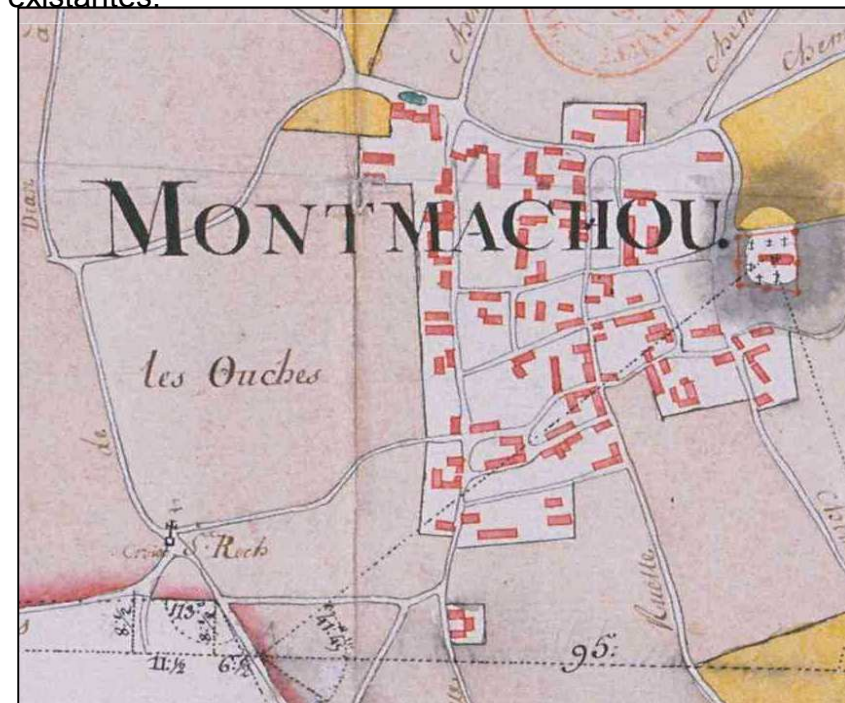
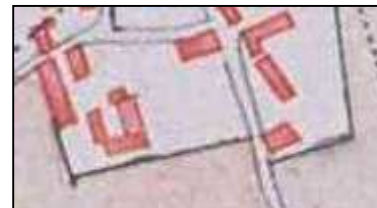
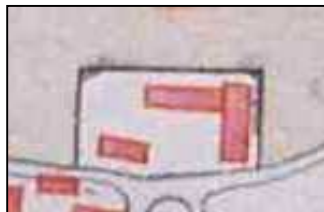
Plans d'intendance du XVIII ème siècle (entre 1777 et 1789)



Ces plans montrent que la commune a un habitat groupé aux pieds de son église traversé par un nombre important de voies. Les surfaces agricoles sont traversées par de nombreux chemins d'exploitations, ils permettent également de rejoindre les boisements et les vignes.

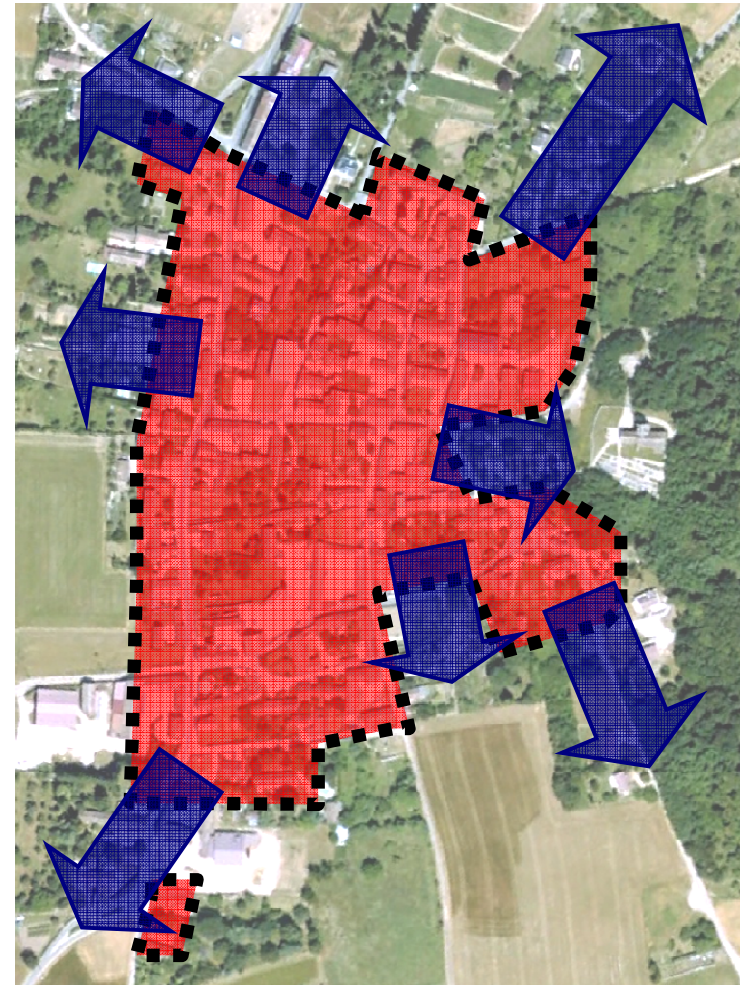
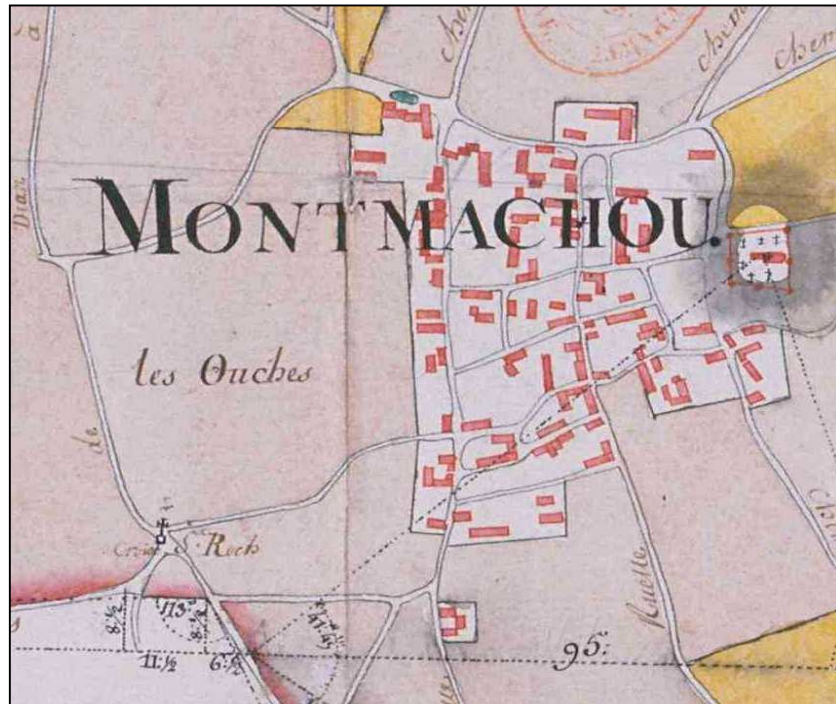
Le bourg a connu peu de modifications dans sa trame viaire, cependant des modifications importantes apparaissent dans le bâti notamment dans la partie Nord (Ilot de la mairie) et dans la Grande Rue. Les constructions sont venues se greffer sur les voies existantes.

Un bâti implanté en alignement avec le domaine public (façade ou pignon), composé de grandes propriétés de plusieurs bâtiments à vocation agricole.




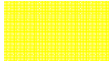

Evolution entre le XVIII et le début du XXI ème siècle

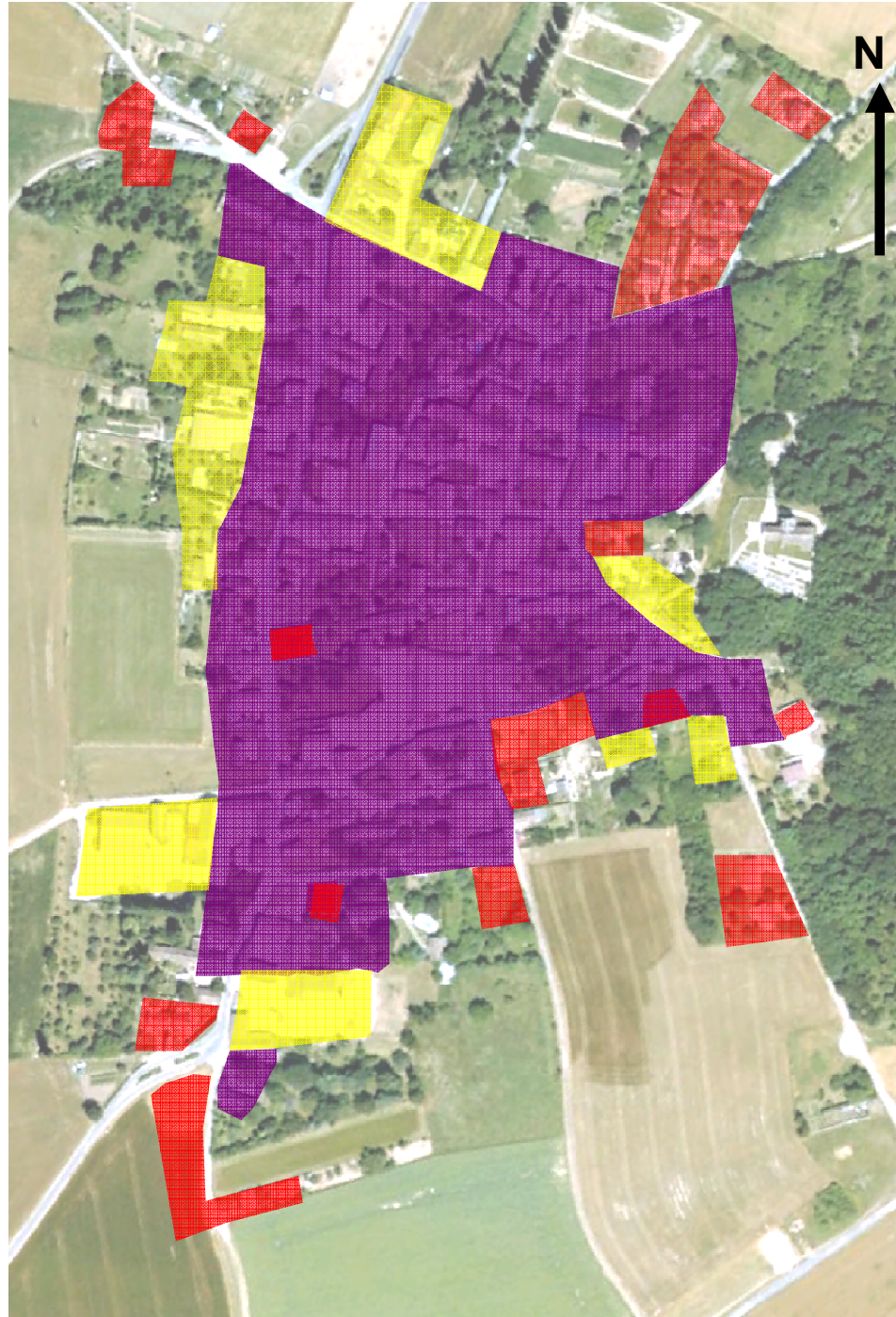
En trois siècles, les limites de l'urbanisation ont été peu modifiées. Il n'y a pas eu d'opération linéaire, forte consommatrice d'espace et remettant en cause la qualité architecturale de la commune comme dans les communes limitrophes.



 Limite de l'urbanisation au XVIII ème siècle

 Extension depuis le XVIII ème siècle

-  Noyau originel
-  Développement entre le XVIII et la fin du XXème siècle.
-  Extensions récentes



Une perception de forte densité dans le village liée à sa composition, ses rues étroites ainsi qu' à l'importance du minéral et plus particulièrement d'un enchaînement ininterrompu de façades, pignons et murs de clôture.



Cette perception est atténuée par des espaces de respirations constitués par la présence du végétal sur le domaine public (plantations, bandes enherbées) mais également sur les propriétés privés débordant sur la rue.



Des maisons de maître: Leur volumétrie est simple, mais imposante et elle présente bien souvent un plan de distribution axiale et à façade a ordonnance symétrique des volumes et des percements. Implantée légèrement en recul du domaine public dont elles sont bien souvent séparées par leur jardin d'agrément, clôturé sur la rue par un mur plein ou un mur bahut surmonté d'une grille. La demeure des propriétaires s'affiche, s'associant de moins en moins à l'activité agricole. Les ouvertures sont alignées à chaque niveau ordonnancé et rythmées. Les portes sont travaillées et la ferronnerie est très souvent présente, garde-corps d'escaliers, grille de clôture, portail, marquises, ... Cependant la modénature reste simple : les corniches sont sans traitement ostentatoire et les bandeaux sont presque toujours absents. Ces constructions ont subi très peu de modifications.



La longère se caractérise soit par une construction en un seul bloc, soit par une enfilade de plusieurs bâtiments ou par des annexes d'un bâtiment principal. Ce sont des bâtiments étroits, développés sur la longueur et généralement de plain-pied. Les combles sont parfois éclairés par des lucarnes.



La plupart des longères sont implantées soit parallèlement à l'axe de la voie de communication, soit perpendiculairement, selon la configuration de la parcelle. Ce bâti est souvent implanté en limite avec le domaine public par le biais d'un pignon souvent aveugle, mais la façade peut aussi se trouver parallèle à la voie, dans ce cas les ouvertures de la façade principale font face à la rue.

Le bâti sur cour :

L'organisation du bâti s'effectue autour de l'espace central : les bâtiments sont en forme de L ou de U. On distingue deux configurations d'implantation selon que les bâtiments sont attenants entre eux ou non. La maison d'habitation ouvre sa façade sur la cour, elle est soit sur la rue (alignement du pignon), soit en fond de cour.



Cette configuration, qui est la plus courante, renforce l'impression de densité.

Une partie de ce bâti a perdu sa vocation économique pour devenir exclusivement à usage d'habitation. Compte tenu du contexte agricole, cette transformation du bâti va se poursuivre. Il est donc important à travers le PLU de mettre en place les outils permettant des réhabilitations de qualité et qui ne remettent pas en cause la qualité architecturale du village.



Le bâti récent

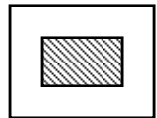
Les formes des constructions nouvelles se distinguent du bâti ancien sur plusieurs points. En effet, contrairement au bâti ancien qui avait une logique d'implantation au pourtour de la parcelle, organisé autour d'une cour, le modèle pavillonnaire depuis les années 70-80 est implanté au milieu de parcelle afin d'éviter toute mitoyenneté. Avec une prestance moindre, le pavillon se situe en milieu de terrain. Modèle standardisé, il s'adapte rarement à la parcelle et ne peut être « posé » qu'en son milieu.



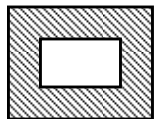
Les toitures sont simples, souvent composées de deux pans, les ouvertures sur les toits se font par le biais de fenêtres de toits ou de lucarnes lorsque les combles sont aménagés.

Les ouvertures au rez-de-chaussée peuvent comporter des portes-fenêtres plus hautes que larges.

Il est rare de voir sur ces pavillons des éléments de modénature (linteaux, chaînages d'angles). Les teintes des façades varient généralement du jaune au beige.



Partie bâtie de la parcelle aujourd'hui



Partie bâtie de la parcelle jusqu'au XIXème



Les couvertures

Les toitures sont composées à l'origine de tuiles plates; lesquelles ont été progressivement remplacées par des tuiles mécaniques de petit gabarit. Il est à noter quelques couvertures en ardoises pour une minorité de constructions et l'utilisation de tôles métalliques pour certains hangars, qui vient défigurer le paysage du village depuis l'église .

Les murs sont toujours terminés par un couronnement soigné de tuiles à simple ou à double pente.

L'ensemble produit un aspect, une teinte générale très homogène de couleur terre cuite. Le périmètre de protection autour de l'église, classée monument historique, a permis à la commune de préserver cette qualité. En effet, même les toitures des habitations récentes ne rompent pas cette homogénéité.



Les matériaux :

La pierre tient un rôle majeur dans l'ambiance du paysage bâti de Montmachoux. Ce matériau se retrouve pour les constructions ainsi que dans les clôtures constituées de pierres apparentes, donnant un caractère très minéral au village.



Une couleur spécifique partout présente : du grès coloré joint au mortier au sable ocre jaune.

Du grès présent partout sur le sol : en affleurement naturel, en chasse-roue, en pavé...

Des murs de clôture en pierre de qualité avec un couronnement soigné de tuiles à simple ou à double pente. Ces clôtures prolongent souvent les des constructions et renforcent l'impression d'un village très minéral.



Les matériaux :

Le **bois** est utilisé pour la charpente des toitures et pour les planchers. Il est alors peu visible de la rue. On le retrouve pour les linteaux droits des entrées de granges. Ces menuiseries (portes, fenêtres, volets, ...) permettent des palettes de couleurs variées (marron, rouge, brun, vert, bleu....) notamment pour les volets. Certains bâtiments agricoles sont à ossature bois.



La brique est très présente pour la réalisation des corniches ou pour certaine façade de maisons. On la retrouve également pour la confection de certains linteaux. Elle est présentée également en tant que murs de maçonnerie mais cela est très épisodique.



Le fer n'est quasiment utilisé que sur les grilles de clôture des murs bahuts et utilisé pour les portails, bien qu'il donne l'impression d'être omniprésent sur le territoire communal par le biais des différentes croix ponctuant le paysage.



Une belle diversité de lucarnes



Lucarnes maçonnées
à fronton



Fenêtre attique



Lucarne capucine



Lucarne traversante

De remarquables porches



A noter la présence de nombreuses croix en ferronnerie, œuvres pour la plupart d'Etienne Saviard, maréchal-ferrant de la commune au XIXe siècle. Certaines, aujourd'hui dans l'église, sont inscrites depuis le 3 octobre 1946. Il s'agit des croix des tombes de Jérôme Venet, Placide Nonat et Emmerencienne Cousin. D'autres croix subsistent aux carrefours de chemins : la croix de saint Eloi au bas de l'église, la croix de saint Roch sur la route de Bichereau et la croix dite de saint Constant (ISMH du 1er avril 1947).

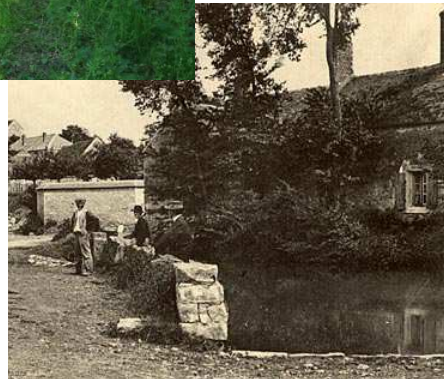


L'eau, une ressource disparue du paysage communal, mais pourtant bien présente.

La carte Cassini du XVIIIe siècle fait apparaître un cours d'eau traversant la partie Sud du territoire, celui-ci a disparu aujourd'hui.

De même, au regard des documents photographiques d'époque, il s'avère qu'une mare était présente dans le bourg de Montmachoux. Ce point d'eau a été bouché et seuls les documents énoncés ci-dessus nous informent de cette présence. De plus, la commune a mis en place une signalétique pour informer la population de la présence de son patrimoine et on retrouve notamment "la mare du Bellanger".

Cependant, il existe à travers les rues du bourg des éléments qui nous rappellent la présence de l'eau: le puits des beaux pins, les fontaines, la mare....



Quelques point noirs



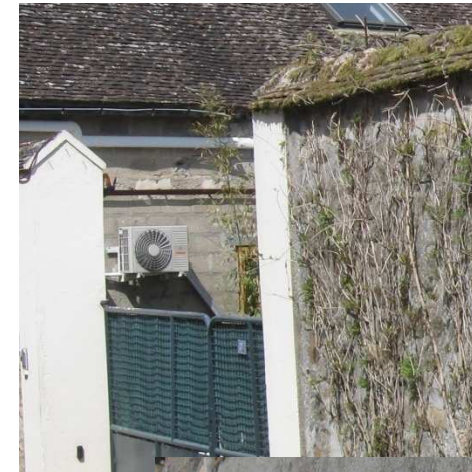
Des couleurs vives en contradiction avec les teintes présentes dans le village.



Un bâti récent en rupture totale avec la topographie, l'organisation urbaine et l'architecture locale



Insertion des ouvrages techniques à améliorer

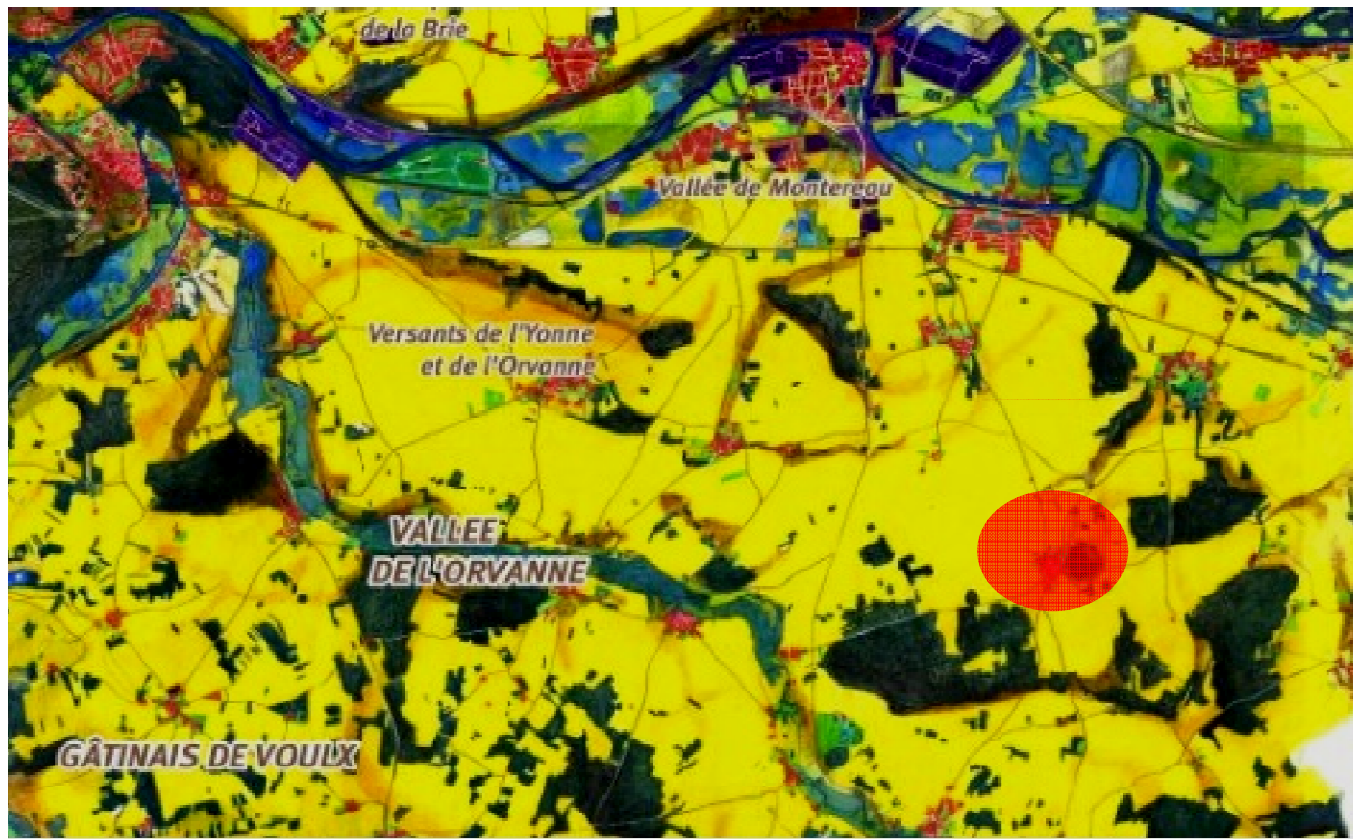


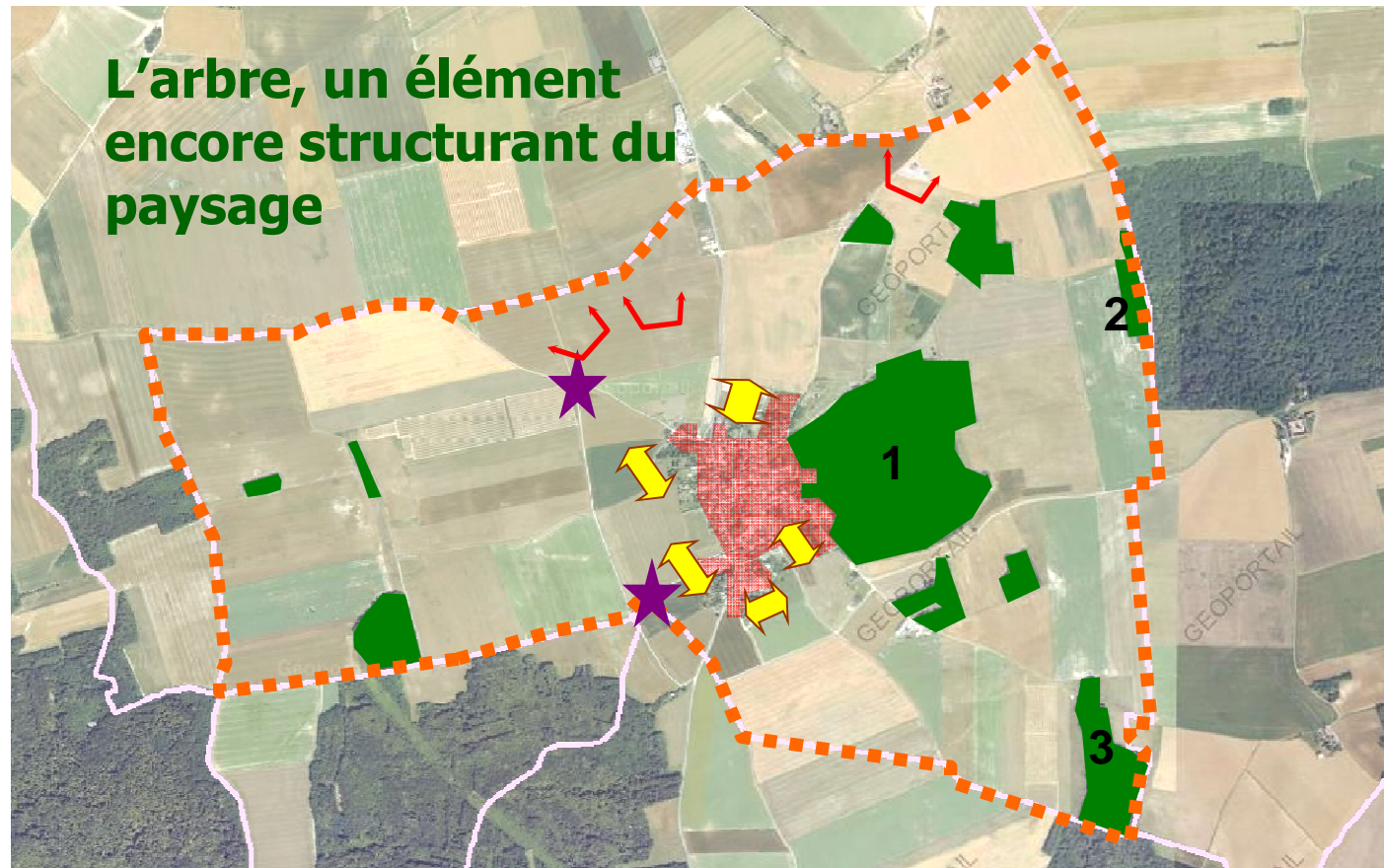
Des réseaux aériens très présents dans le paysage

V - Diagnostic paysager






La commune de Montmachoux appartient à l'entité paysagère des rebords du Sénonais composé des versants de la Brassée et des versants de l'Yonne et de l'Orvanne. Un plateau ondulé dominant la confluence de l'Orvanne, du Loing et de la Seine où des collines créent des lignes de force dans le paysage agricole ouvert.

L'espace agricole occupe une place majeure dans le paysage et ces espaces ouverts viennent s'entremêler avec les espaces boisés situés sur les communes voisines.



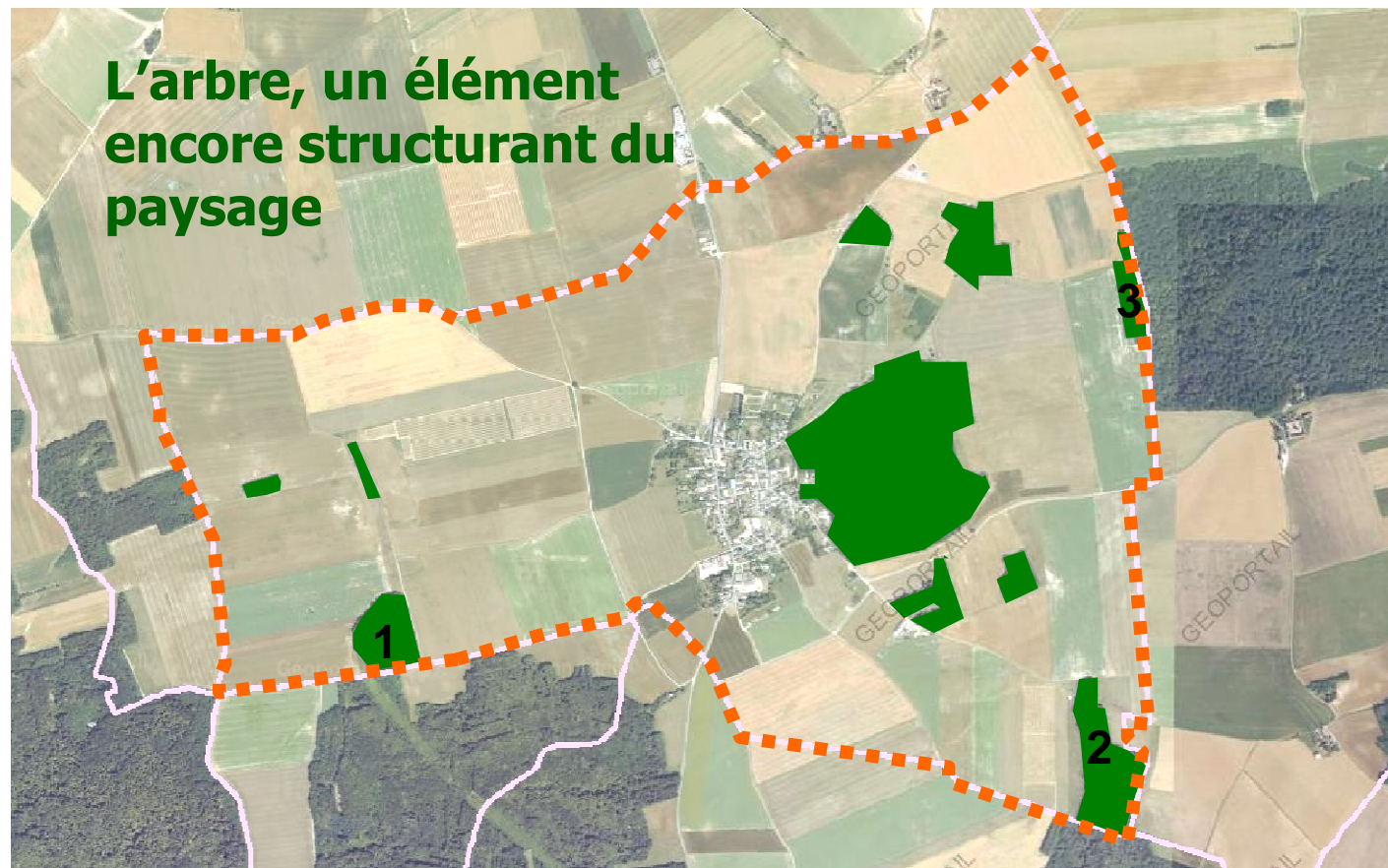


L'arbre, un élément encore structurant du paysage

-  Village
-  Bois
-  Vergers, haies
-  Arbre isolé
-  Vue remarquable

Une des caractéristiques du paysage communal est la présence d'espaces boisés situés essentiellement en limite avec le territoire communal, mis à part sur la partie Nord où l'espace est très ouvert. Par conséquent, bien que Montmachoux abrite une faible superficie d'espace boisé, cela reste une composante importante du paysage de la commune.

La position de ces boisements donne l'impression d'un paysage fermé sur lequel bute le regard. L'espace agricole omniprésent vient s'entremêler à ces boisements.



La commune de Montmachoux comporte des espaces boisés appartenant à une entité boisée de plus de 100 hectares. Il s'agit :

- du bois Prieur, au sud-ouest de la commune (1)
- du bois situé au lieu-dit « les neufs arpents » au sud-est de la commune (2)
- le débord du bois de la Brosse-Montceaux au nord-est de la commune (3)

La commune comporte des espaces boisés appartenant à une entité de plus de 100 hectares, il s'agit:

- Le bois "prieur" au Sud-Ouest de la commune
- Du bois situé au lieu-dit "les neuf arpents" au Sud-Est de la commune,
- Le débord du bois de la Brosse Montceaux au Nord-Est de la Commune

Le PLU devra classer ces massifs en interdisant toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières.



(1) Bois en arrivant de Villeneuve-la-Guyard (bois derrière l'église)



(2) Bois de Brosse Montceaux



(3) Bois situé au lieu-dit les neuf arpents

Ces espaces boisés se complètent par la présence de bosquets, de haies et de vergers, situés aux franges de la partie urbanisée du village, diminuant ainsi l'impact visuel des constructions dans le paysage.



Les vergers, les arbres isolés animent les paysages urbains et ceux de la plaine.
Aux abords du village, les vergers contribuent à son intégration dans le paysage

Les vergers (en lisière du bois situé derrière l'église, ou aux abords du village)

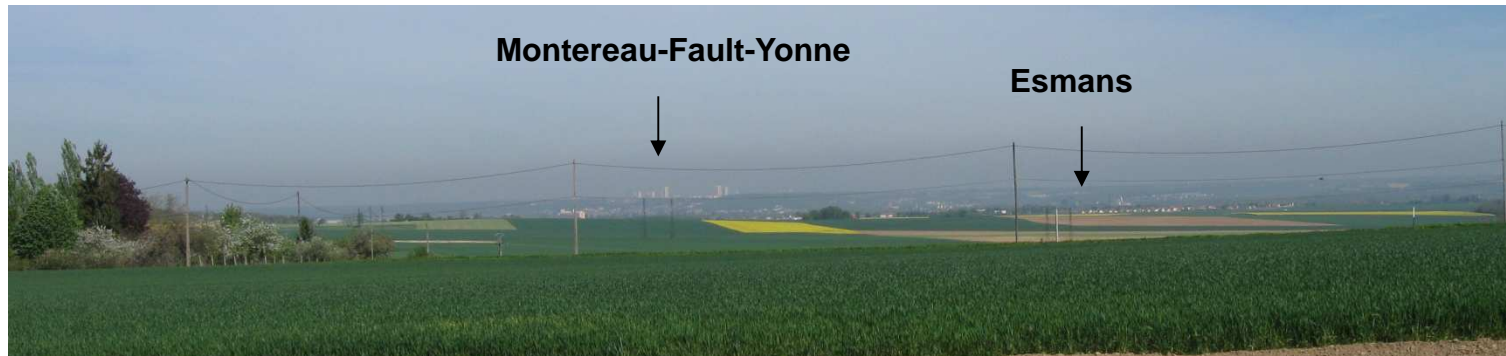


Le paysage

Les arbres isolés (point de repère dans le paysage agricole)



Un espace agricole ouvert au Nord de la commune, offrant des cônes de vue sur les communes voisines et la vallée de Montereau.



vue depuis la route de la Brosse-Montceaux



Vue sur Montereau-Fault-Yonne (depuis la plaine agricole)

Un paysage ouvert qui vient butter sur la silhouette d'un bâti compact protégé par une couverture végétale.



L'entrée par la RD 28 Nord, en arrivant d'Esmans Cannes-Ecluse : un paysage très ouvert sur la plaine agricole donnant une vue sur l'entrée du village et sur la butte boisée située derrière l'église. Les premières constructions se font discrètes protégées derrière la végétation. Des plantations ont été réalisées aux abords de l'entrée du village, confortant la présence du végétal.



Cette entrée se caractérise par la présence d'une exploitation agricole avec notamment un bâti visible depuis la voie, compte tenu de son implantation. A noter que le choix des matériaux utilisés permet de réduire l'impact visuel. L'élevage est également présent de part et d'autre de la RD 28, rappelant le caractère rural de la commune.

L'entrée par la RD 28 Sud en arrivant de Voulx: une entrée similaire à l'entrée Nord avec un paysage très ouvert sur la plaine agricole au premier plan. En se projetant plus loin, on acquiert une vue se dégage sur les parties urbanisées du village avec toujours l'église en promontoire du village. Nous pouvons trouver des constructions récentes très visibles dans le paysage (implantation, gabarit, couleur, absence de végétation).



L'entrée par la RD 28 Est , en arrivant de Bichereau : une vision panoramique sur le village, marquée par la présence de l'église qui se détache du reste du village.



Le végétation est présente aux abords de l'entrée du village donnant l'impression d'une ceinture verte.

Des bâtiments agricoles marquent l'entrée du village par leur volume et leur implantation.



Cette entrée du village donne une impression d'homogénéité du bâti par ses couleurs et ses formes (sens du faîtage, couleurs des toitures, hauteur es constructions).



L'entrée par la VC 3 à l'Est, en venant de Villeneuve-la-Guyard se caractérise par l'omniprésence des bois en empruntant une rue étroite et encaissée.

Contrairement au centre du village, il n'y a pas de continuité du bâti. En effet, cette entrée est marquée par la présence de pavillons récents qui n'offrent pas toujours d'alignement avec le domaine public.



L'entrée par la VC 6 au Nord-Est, en venant de la Brosse- Montceaux donne une vue large sur le village faisant apparaître quelques constructions derrière un rideau végétal. L'entrée dans la partie agglomérée se fait par une rue étroite bordée d'un talus boisé, les constructions sont situées en contrebas de cette voie compte tenu du dénivelé existant.



Maintien des continuités écologiques

La loi dite « Grenelle II » est venue définir la Trame verte et bleue, décrire ses objectifs, et établir trois niveaux d'échelles et d'actions emboîtés : Le niveau national, avec l'élaboration d'orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques par l'Etat, en association avec un comité national « Trames verte et bleue » dont les missions, la composition et le fonctionnement sont précisés aux articles D. 371-1 et suivants du code de l'environnement. Le niveau régional, avec la co-élaboration par la Région et l'Etat du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) dans le cadre d'une démarche participative, en association avec un comité régional « Trames verte et bleue », défini aux articles D. 371-7 et suivants du code de l'environnement, présidé conjointement par le président du conseil régional et par le préfet de région ; ce SRCE, soumis à enquête publique, contiendra notamment une présentation des enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, une cartographie de la Trame verte et bleue régionale et les mesures contractuelles mobilisables pour la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques. Le niveau local, avec la prise en compte du SRCE par les documents de planification (SCoT, PLU et cartes communales...) et les projets de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, et avec l'intégration de l'objectif de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques par les documents d'urbanisme, en particulier les SCoT et les PLU.

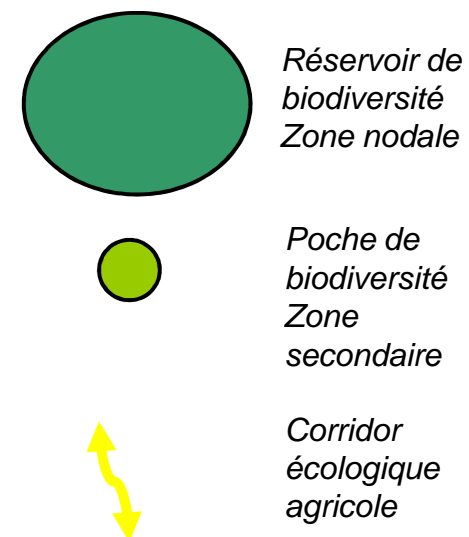
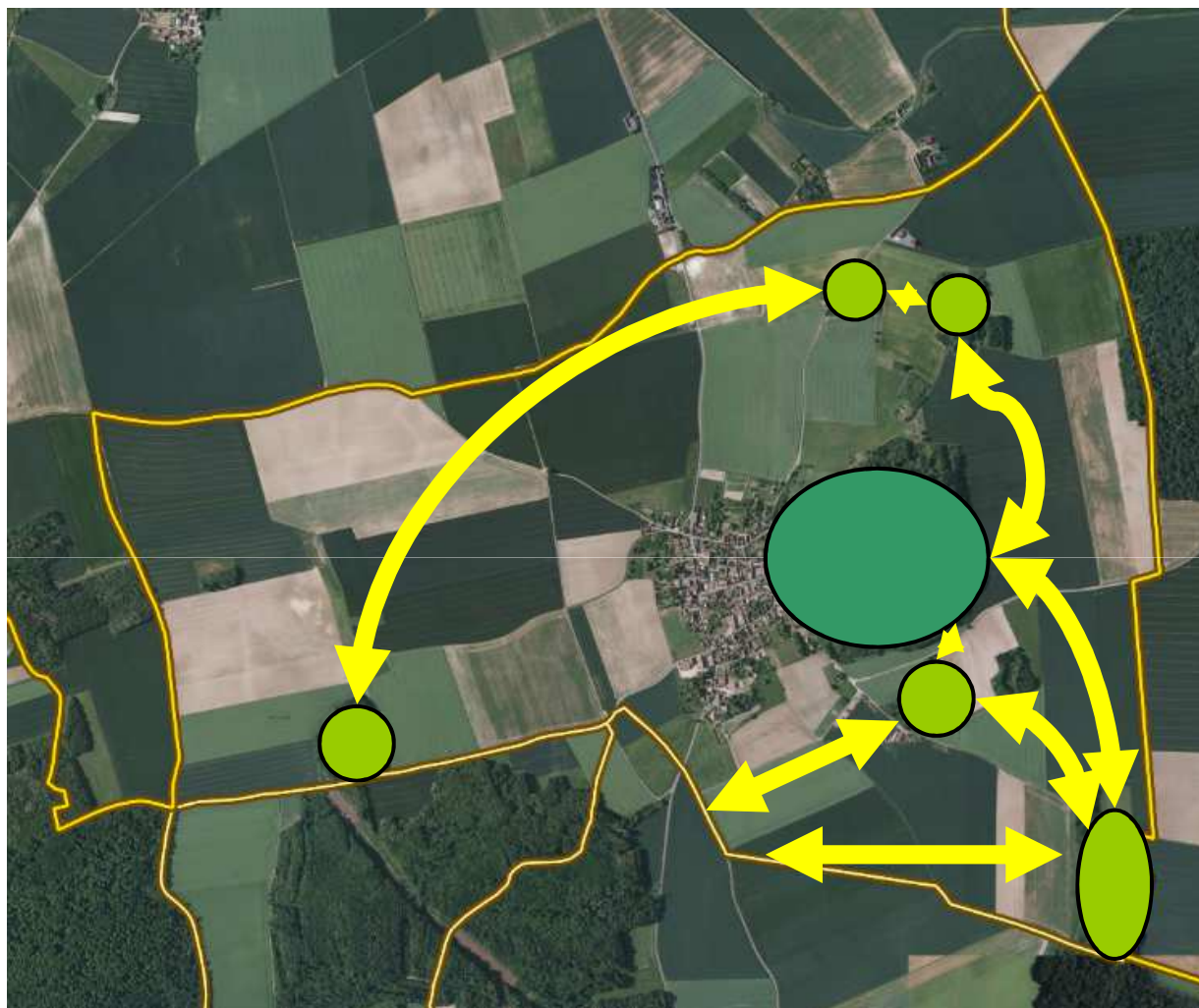
Définition des termes clés de réseau écologique appliqués à la Trame verte et bleue

Réservoir de biodiversité : *C'est dans ces espaces que la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies. Ainsi une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos, et les habitats naturels assurer leur fonctionnement. Ce sont soit des réservoirs à partir desquels des individus d'espèces présentes se dispersent, soit des espaces rassemblant des milieux de grand intérêt. Ce terme sera utilisé de manière pratique pour désigner « les espaces naturels et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité », au sens de l'article L. 371-1 du code de l'environnement.*

Corridor écologique : *Voie de déplacement empruntée par la faune et la flore, qui relie les réservoirs de biodiversité. Cette liaison fonctionnelle entre écosystèmes ou habitats d'une espèce permet sa dispersion et sa migration. On les classe généralement en trois types principaux : - structures linéaires : haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, etc. ; - structures en « pas japonais » : ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots-refuges, mares, bosquets, etc. ; - matrices paysagères : type de milieu paysager, artificialisé, agricole, etc. Les cours d'eau constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors auxquels s'appliquent déjà, à la fois des règles de protection en tant que milieux naturels et des obligations de restauration de la continuité écologique.*

Continuités écologiques : *Éléments du maillage d'espaces ou de milieux constitutifs d'un réseau écologique. Au titre des dispositions des articles L. 371-1 et suivants du code de l'environnement, et par là même du présent guide, cette expression correspond à l'ensemble des "réservoirs de biodiversité", des "corridors écologiques" et les cours d'eau et canaux. La continuité écologique pour les cours d'eau se définit comme la libre circulation des espèces biologiques et leur accès aux zones indispensables à leur reproduction, leur croissance, leur alimentation ou leur abri et le bon déroulement du transport naturel des sédiments ainsi que les connexions notamment latérales avec les réservoirs biologiques.*

Identification des corridors écologiques



Deux corridors boisés fonctionnels sont également présents sur la commune :

- l'un d'axe Nord-Sud qui passe par les bois de Gouet et de la Bondue sur les communes de Diant et de La-Brosse-Montceaux,
- l'autre d'axe Est-Ouest qui transite par les terres boisées de la Montagne et des « Bons ménages » sur les communes de Thoury-Férottes et de Diant.

La connexion entre ces deux corridors se fait au contact de ce dernier boisement et de celui du Gouet sur la commune de Diant pour descendre vers Voulx et la vallée de l'Orvanne

VI – Justifications des choix retenus

1- LES OBJECTIFS DE LA REALISATION DU PLU

Par délibération du 10 juin 2009, le Conseil Municipal de Montmachoux a décidé de prescrire la révision de son Plan d'Occupation des Sols sur l'ensemble de son territoire.

Toutefois, le village a su garder son aspect groupé. Les constructions n'ont pas altéré la richesse architecturale de la commune et, dans l'ensemble, le caractère rural du bourg a été préservé.

Au travers de ce PLU, les principaux objectifs et enjeux de la commune identifiés dans la délibération de prescription sont :

- **Valoriser** le paysage urbain tout en préservant l'identité rurale du village.
- **Favoriser** l'émergence de nouvelles formes urbaines dans le respect de la qualité des sites et bâtis naturels
- **Préserver** les espaces naturels. Au titre du maintien de l'activité agricole voire du développement d'un tourisme vert, les réflexions du PLU devront porter sur le potentiel d'évolution des bâtiments de fermes.
- **Mieux partager** l'espace public.
- **Renforcer** la centralité existante en questionnant les densités actuelles.
- **Développer** la mixité sociale et fonctionnelle.
- **Mettre en valeur** les lieux, paysages ou bâtiments qui concourent à maintenir le caractère de Montmachoux.
- **Privilégier** l'urbanisation des secteurs équipés avant d'envisager des extensions qui nécessiteraient des besoins nouveaux en équipements publics.
- **Mettre en adéquation** population à accueillir et besoin en équipements futurs.

2 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le PLU comporte un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement de la Ville à moyen et long terme : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions, prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU (zonage et règlement notamment).

Un projet qui respecte les fondamentaux de l'urbanisme

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre, qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national.

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emplois, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le PADD du PLU de Montmachoux.

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter certains principes de développement durable définis par l'article L.123-1-3 :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et donc le PADD, doit être compatible avec les documents suivants :

⇒ le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France

- ⇒ le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France
- ⇒ le SDAGE Seine-Normandie

Le contenu de certains de ces documents et leurs orientations pouvant impacter l'aménagement et le fonctionnement de la commune de Montmachoux, ils sont développés dans le diagnostic du territoire et ont été pris en compte dans l'élaboration du projet urbain de la commune.

Un projet en accord avec les enjeux de la commune

Les élus de Montmachoux souhaitent maintenir l'enveloppe urbaine dans ces limites actuelles.

Ils ont étudié 2 hypothèses de développement :

- Une hypothèse moyenne correspondant au taux de développement connu ces 25 dernières années : +1.44 %
- Une hypothèse départementale correspondant à un taux prévisionnel moyen d'évolution départementale : +1.52 %

Cela a abouti aux chiffres dans le tableau ci-dessus.

	Taux de progression annuel	Progression en habitants à l'horizon 2025
Hypothèse moyenne	Taux de croissance : +1.44 %	+ 69
Hypothèse départementale	Taux de croissance : +1.52%	+ 73

Les élus ont souhaité prendre en compte l'hypothèse moyenne car elle reflète plus le développement de leur commune dans le temps et paraît mieux adaptée au contexte local.

Selon les estimations d'évolution de la structure des ménages, nous arriverons en 2025 avec une taille des ménages d'environ 2.5 personnes par foyer.

Evolution	Hypothèse moyenne
Évolution démographique	+ 69 hab.
Besoin total estimé en résidence principale	24
Taille moyenne des terrains (y compris VRD)	1000 m ²

Besoin Total estimé à urbaniser dans les 10 années à venir	3.1 ha (rétention foncière : 30%)
---	-----------------------------------

En prenant en compte toutes les données, nous arrivons à un besoin foncier d'environ 3.1 hectares en comptant la rétention foncière.

Néanmoins, au vu d'un contexte territorial particulier et de la morphologie typique du bourg, les élus n'ont pas souhaité aller au delà de ce potentiel et se contenter d'un hectare de terrain disponible pour accueillir de nouvelles populations.

L'élaboration du PADD de Montmachoux résulte de la volonté des élus de répondre à certains enjeux de développement et d'aménagement de leur commune qui ont été identifiés par le diagnostic et qui sont à développer pour arriver aux objectifs, notamment démographiques et de protection du cadre de vie qu'ils se sont fixés, dans le cadre d'un projet cohérent.

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée pour définir le projet d'aménagement et de développement durable s'est déroulée en deux temps :

- ❖ tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic.
- ❖ Ensuite, des actions à mettre en œuvre ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options politiques retenues.

Il apparait aujourd'hui que la commune est attractive du fait de la proximité d'équipements majeurs et du développement impulsé par la proximité à la métropole parisienne. Cependant, les élus ont fait le choix de ne pas voir évoluer profondément les limites bâties de la commune afin de ne pas modifier de manière trop importante un cadre naturel et paysager agréable.

Aussi, le projet urbain de la commune se décompose autour de 3 axes :

- Promouvoir un développement urbain maîtrisé
- Maintenir et améliorer le cadre de vie des habitants
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel

Axe 1 : Promouvoir un développement urbain maîtrisé

Au dernier recensement de 2010, la population michaomontoises est estimée par l'INSEE à 232 habitants. Après une période de forte croissance entre 1982 et 1999, la population de la commune a atteint quasiment le même nombre d'habitants qu'en 1911. grâce à un solde migratoire positif depuis 1975, Montmachoux bénéficiant de la présence d'équipements renforçant l'attractivité de la commune. A cela s'est ajouté un dynamisme naturel de la population depuis 1982.

L'objectif municipal à l'horizon 2025 est d'accroître la population et d'accueillir environ 70 habitants supplémentaires pour arriver à une population globale de 300 habitants.

Les élus souhaitent que ce développement démographique ne se fasse pas au détriment d'un environnement sensible, mais au contraire en préservant un environnement naturel et paysager agréable.

La ville ne dispose pas de réserves foncières, et c'est dans ce contexte où le foncier est rare qu'elle doit poursuivre une politique de renouvellement et de reconstruction de la ville sur elle-même.

Le PADD propose la poursuite de ces actions et notamment cette dynamique de reconstruction de la commune sur elle-même, dans l'enveloppe urbaine existante et comblant les dents creuses.

Néanmoins, une nouvelle zone sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre du PLU afin de prendre en compte la pression foncière ressentie sur la commune. Cette zone fera l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin que le projet immobilier qu'elle recevra s'intègre dans l'environnement et ne nuise pas au cadre de vie.

La commune souhaite que l'accueil de nouveaux habitants se fasse également de manière raisonnée, en prenant en compte la capacité des réseaux (eau, assainissement, etc.) et les flux de circulation déjà présents de manière inhérente à la commune. Ainsi, le PADD exprime également la nécessité d'adapter les équipements aux évolutions attendues de la population.

Axe 2 : Maintenir et améliorer le cadre de vie des habitants

Le diagnostic a mis en exergue la qualité du patrimoine architectural de la commune. Montmachoux se caractérise également par la présence d'un bâti construit uniquement dans le bourg, sans extension linéaire le long des voies de communication.

La commune veut s'efforcer, à travers le PADD, de préserver ce cadre architectural de qualité en réalisant une réglementation adaptée à destination des nouvelles constructions ou des réhabilitations qui viendront s'ajouter au bâti déjà existant. Ceci afin de conserver la qualité du bâti de la commune.

De la même manière, les entrées dans le bourg devront bénéficier d'un aménagement paysager. En effet, les entrées de bourg constituent l'un des premiers éléments prévenant les automobilistes de leur entrée dans une zone urbanisée. En plus de marquer une « frontière » avec la campagne, cela constitue également l'une des premières choses qui marquent leur ressenti par rapport à la commune. Elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière.

Les entrées Ouest et Est de Montmachoux offrent des panoramas intéressants sur les paysages agricoles entourant le bourg.

Ainsi, il convient avec ce PLU de préserver la mise en valeur de l'entrée et de la sortie du bourg.

Cela passera par la réalisation d'aménagements visant à restaurer l'ambiance urbaine du lieu afin de faire ressortir les différences qui peuvent exister avec le milieu campagnard.

Les élus de la commune souhaiteraient également se servir des atouts de Montmachoux pour favoriser le développement d'activités sur le territoire communal. Pour cela, ils souhaitent d'une part pérenniser et diversifier l'agriculture et d'autre part, favoriser

l'implantation d'entreprises non nuisante sur le territoire, notamment d'un multiservice rural, afin de dynamiser le tissu économique local. Les élus ont compris que le développement du haut-débit pouvait aujourd'hui être un moyen d'action économique, ainsi ils se sont prononcés pour son développement. De même que le réseau de téléphonie mobile.

Afin de conserver d'accompagner la fraternité de la communauté d'habitants, les élus se sont prononcés pour créer des espaces de respiration au cœur du bâti qui pourront servir de lieux de convivialité.

Par ailleurs, en vertu de la typologie de la population michaomontoise, la création d'un espace de convivialité a semblé nécessaire aux élus de la commune. La fonction de cet espace serait de tisser des liens sociaux intergénérationnels, de mixité, de cohésion et tout simplement de rencontre entre les habitants.

La prise en compte de la ressource en eau est également un enjeu fort soulevé par le diagnostic et par les élus. En effet, les élus veulent limiter l'imperméabilisation des sols et ainsi lutter contre le rejet des eaux pluviales sur le domaine public.

Pour désenclaver le village, il conviendra également de développer les réseaux de transport en commun pour permettre aux personnes ne possédant pas de moyens de transport ou ne pouvant pas se déplacer de rejoindre différents points de Seine et Marne.

Par ailleurs, dans la même optique, le covoiturage sera encouragé.

Axe 3 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel

Le territoire michaomontois se caractérise par la présence de boisements, essentiellement en limite communale, et par une ceinture verte autour du bourg, composée de vergers, d'arbres de hautes tiges ou de bosquets.

Avec le PLU, les élus veulent sauvegarder et protéger ce patrimoine environnemental particulier qui participe au cadre de vie des habitants.

Pour cela, ils souhaitent protéger les espaces boisés de qualité présents sur la commune ainsi que les lisières des bois, qui sont, du fait d'une pression urbanistique et agricole accrue du fait de la superficie réduite de la commune.

Les arbres isolés font également partie des caractéristiques de Montmachoux et, à ce titre, devront également être protégés en proposant un classement en zone naturelle et pour les plus remarquables, de les inventorier au titre de la loi paysage.

De même, les élus souhaitent conserver et protéger la ceinture verte présente autour du territoire, car elle participe à la bonne intégration des constructions dans leur environnement et joue également un rôle de corridor écologique en assurant une continuité entre les différents espaces boisés de la commune.

Un autre élément de patrimoine naturel participant au charme de la commune est la présence de chemin de promenade. Une réflexion va être menée pour les développer et les

mettre en interconnexion avec ceux des autres communes. La protection des chemins d'exploitations est aussi affirmée par les élus en raison de leurs rôles de circulation et de déplacement.

La commune offre plusieurs cônes de vues permettant d'admirer le paysage urbain, agricole et forestier. Il semble donc important de conserver ces cônes de vues qui offrent un attrait non négligeable à la commune.

3- EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES

Le zonage du PLU

Mode d'emploi

Les documents graphiques du PLU, dont le contenu est défini aux articles R.123-4, R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme sont obligatoires. Ils sont, en outre, indissociables et complémentaires du règlement écrit.

Le plan de zonage délimite spatialement les différentes zones et donc le champ d'application de la règle écrite qui y est attachée. En superposition du zonage, les documents graphiques prévoient des dispositions particulières, qui s'inscrivent en complément du zonage et de la règle écrite.

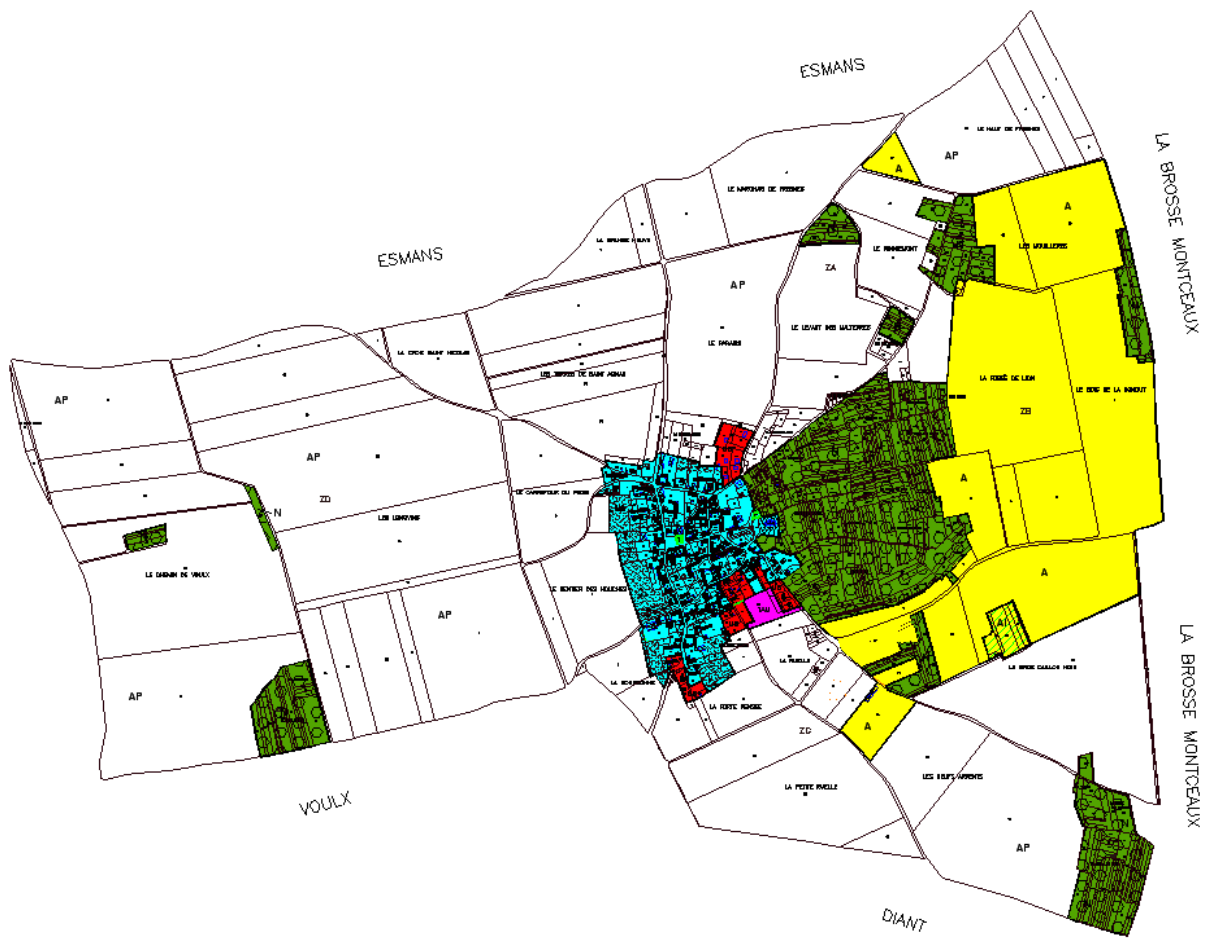
Le zonage retenu pour le PLU résulte d'une volonté d'adaptation du zonage aux formes et aux fonctions urbaines présentes sur le territoire.

La délimitation des zones est le résultat de l'analyse des formes urbaines et des vocations particulières de certains sites.

Ainsi, ont été délimitées :

- 2 zones ont été délimitées au regard des formes urbaines en présence et à la suite d'une analyse des typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain : UA et UB
- 1 zone a été déterminée pour accueillir de nouvelles constructions : 1AU
- 2 zones et 2 secteurs ont été déterminées au regard de l'affectation et de la vocation spécifiques de certains secteurs : A, AI, Ap et N

UA	Zone Urbaine Ancienne
UB	Zone urbaine avec un développement plus récent
1AU	Zone A Urbaniser
A	Zone Agricole
AI	Secteur Agricole de Loisirs
Ap	Secteur Agricole à Protéger
N	Zone Naturelle



Zonage du PLU

Les évolutions des superficies de zones par rapport au POS

Comparatif des zones du POS et du PLU

Superficie des zones POS

Zones	Superficie en hectares	Descriptif
UA	12.34	Cœur du village
NB	3.24	Zone dédiée à l'installation future d'habitation
NCa	394.80	Zone à usage agricole
NCb	10.50	Zone à usage agricole inconstructible
ND	22.12	Zone boisée
Total	443.00	

La zone UA correspondait au noyau ancien dense de la commune.

La zone NB équivaut à la présence d'habitations en dehors ou à proximité immédiate de la partie agglomérée. Cette zone ne comprend que des grandes parcelles où sont déjà implantées de grandes maisons.

La zone NC est divisée en 2 :

- Le secteur NCa réservé aux activités agricoles. Ce secteur comprend les exploitations et les grands champs de culture qui les entourent, mais également les sièges d'exploitants qui sont insérés dans le tissu urbain et qui pour autant veulent conserver leur vocation agricole.
- Le secteur NCb, réservé aux activités agricoles mais où sont interdites toutes les constructions quelles qu'elles soient. Seuls les pylônes électriques sont autorisés.

La délimitation de la zone ND correspondait à la butte boisée qui domine le village.



Extrait du règlement graphique du POS

Superficie des zones PLU

Zones	Superficie en hectares	Descriptif
UA	19.4	Cœur du village comprenant des jardins à préserver
UB	3.2	Tissu urbain continu mixte
1AU	0.8	Zone d'urbanisation future
A	67.3	Zone Agricole
AI	1.3	Zone Agricole de loisirs
AP	303.8	Zone Agricole Inconstructible
N	47.2	Zone Naturelle
Total	443.0	

Correspondance de zones POS/PLU

Dans le PLU, la zone UA a englobé la zone UA du POS mais aussi certaines anciennes fermes comprises dans le bourg et zonées en NCa dans le POS. Ceci afin de permettre une réhabilitation de ces bâtiments. La zone UA comprend également une partie en jardin, non cultivée et proche du bourg, de l'ancienne zone NCa du POS. Cette partie de la zone NCa est directement liée aux habitations du bourg. Les élus ont donc jugé pertinent de l'inclure en zonage UA.

La zone UB du PLU correspond en partie à la zone Nb du POS.

La zone A (comprenant les secteurs AI et Ap) du PLU correspond essentiellement au zonage NCa et NCb du POS, moins les boisements de qualité de la commune.

La zone N du PLU correspond à la zone ND du POS, auxquels ont été ajoutés les autres boisements de qualité de la commune.

Descriptif des zones

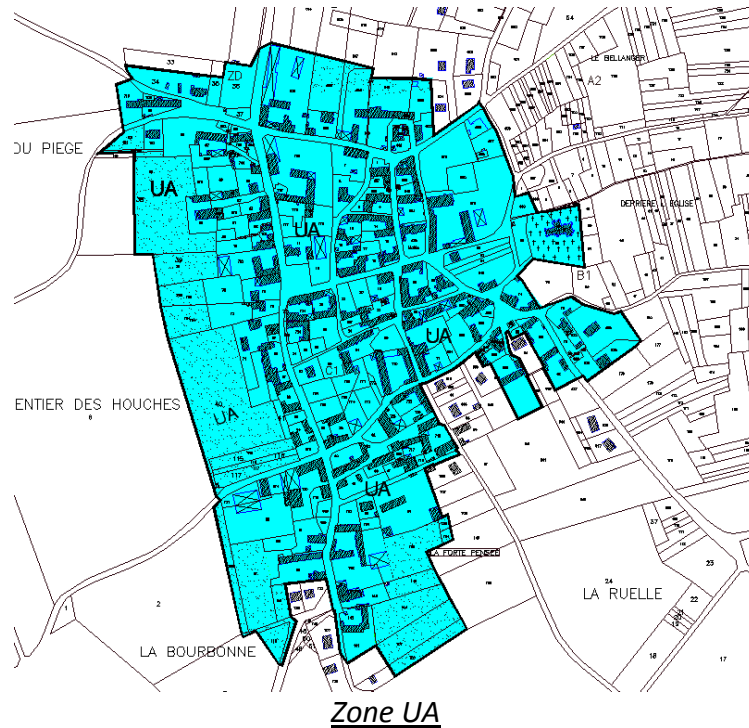
LES ZONES URBAINES

Zone UA

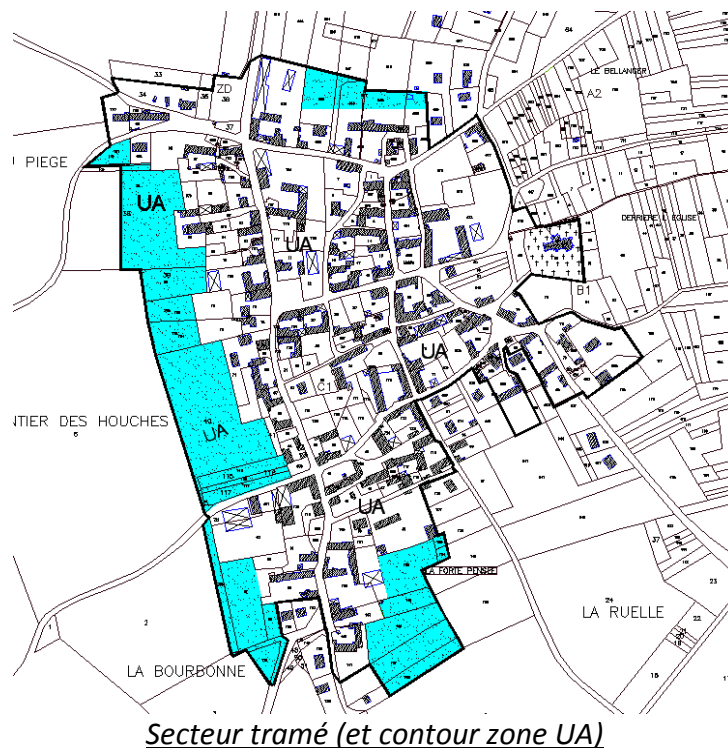
Cette zone couvre la majeure partie du village. Elle est affectée essentiellement à l'habitat. C'est dans cette zone que se trouve la majeure partie des équipements publics de la commune. Le bâti ancien y est prédominant, définissant un cadre urbain de qualité qui mérite d'être préservé. Les constructions, par leur mode de groupement, définissent un tissu riche de diversité dont l'intérêt architectural mérite une mise en valeur. La réglementation applicable autorise le renforcement de l'habitat et le développement des services et activités compatibles, dans le respect des structures bâties existantes.

Par rapport au POS, la zone UA du PLU a englobé les exploitations agricoles qui se trouvaient dans, ou à proximité immédiate du bourg, car ces bâtiments ne sont, aujourd'hui, plus

utilisés à des fins agricoles, ne sont pas adaptés à l'activité agricole et pourraient bénéficier d'une rénovation urbaine afin de conserver un style architectural caractéristique. Ainsi, la zone UA du PLU correspond approximativement à celle du POS, auquel a été ajouté les zones NCa du bourg.



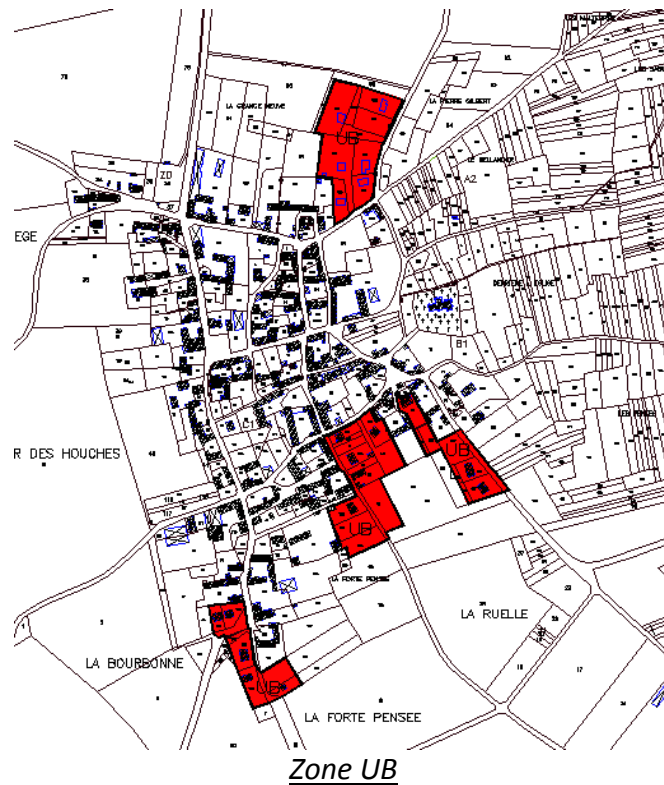
Cette zone comprend une trame correspond à des zones naturelles composées de jardins à proximité des habitations identifiées au titre de l'article L.123-1-5 9° permettant la maîtrise de l'évolution des transitions entre le domaine bâti et le domaine agricole.



Zone UB

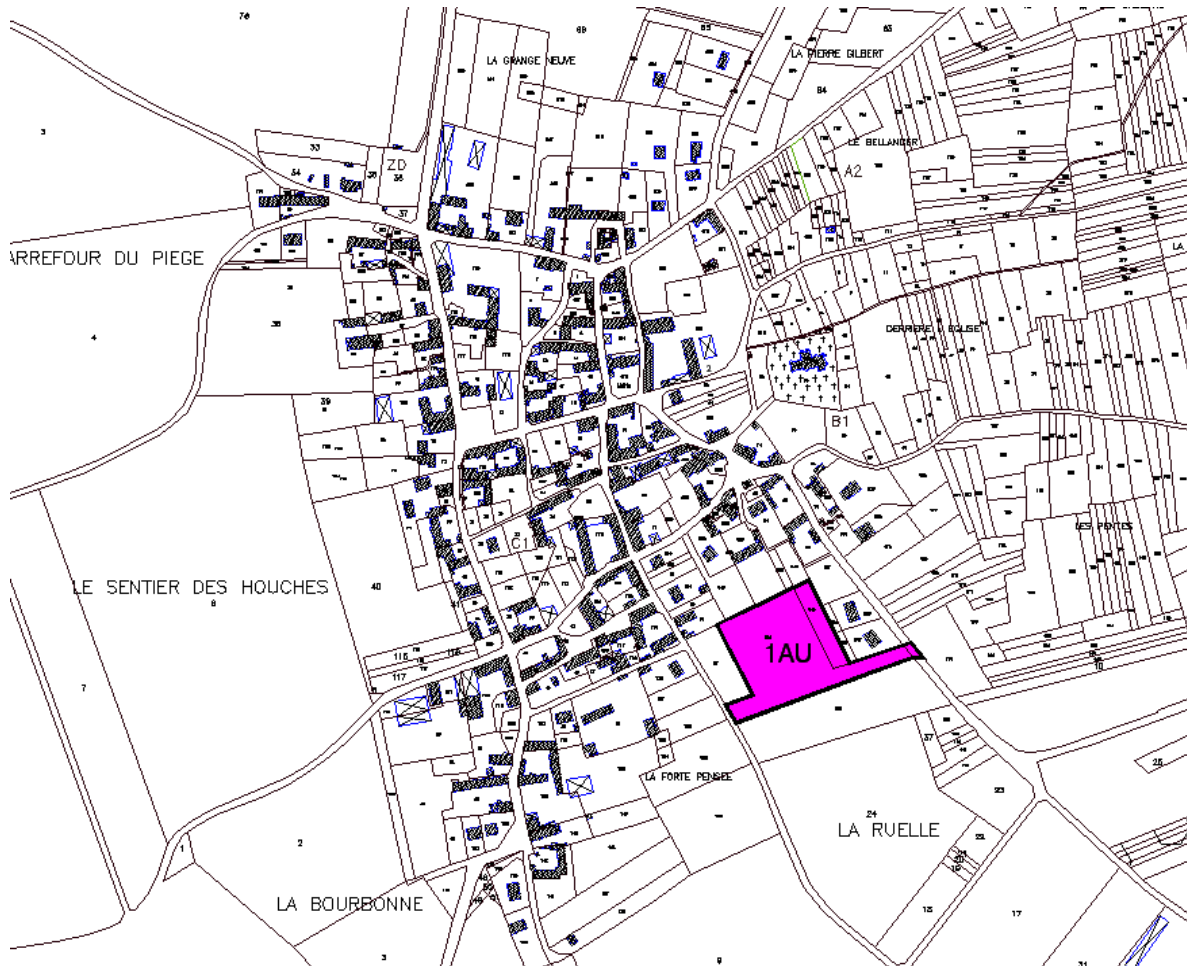
Il s'agit d'une zone mixte qui correspond à une expansion plus récente de la commune. Elle est composée essentiellement de logements de type pavillonnaires, installée sur des parcelles plus grandes qu'en UA. Le front urbain est discontinu et les maisons sont le plus souvent installées en retrait par rapport à la voirie communale.

Elle correspondait approximativement à la zone NB du POS et sa superficie n'a que peu variée.



Zone 1AU

C'est une zone naturelle, équipée et réservée à l'urbanisation future, où certaines opérations peuvent être autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone définie par une orientation d'aménagement et de programmation, et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.



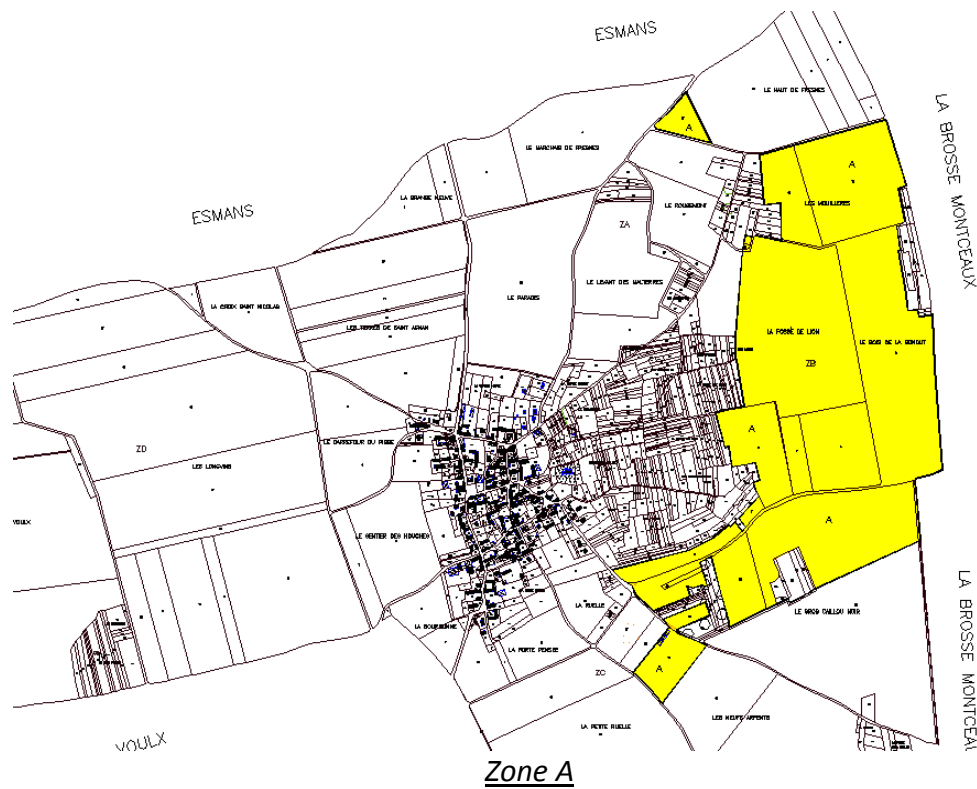
Secteur 1AU

Cette zone est suffisamment éloignée des 3 espaces boisés appartenant à une entité de plus de 100 hectares et n'affectera pas leur fonctionnement faunistique.

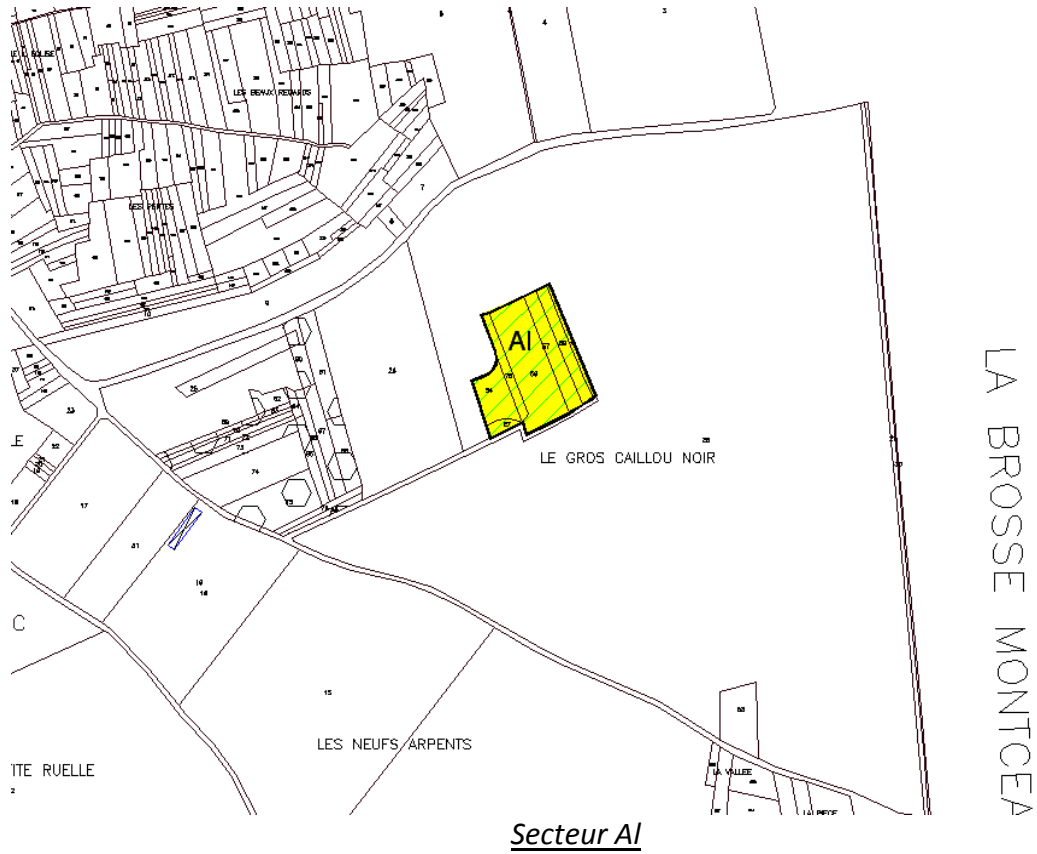
LES ZONES AGRICOLES

Zone A

La zone A correspond aux parties de territoire affectées à l'activité agricole. Afin de protéger la pérennité de cette richesse économique, la réglementation interdit les constructions ou activités de nature à porter atteinte à l'équilibre écologique indispensable aux exploitations. Dans cette zone, seules sont admises les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Les implantations devront se faire dans le respect des dispositions et règles de réciprocité instituées par la loi d'orientation agricole.



La zone A comprend un secteur A1 destiné aux activités de loisirs en lien avec le monde agricole.



Le secteur AP correspond aux parties du territoire réservées à l'activité agricole, mais qui demeurent inconstructibles afin de préserver les cônes de vues sur le village et sur les paysages environnants.

LES ZONES NATURELLES

Zone N

La zone N est une zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère du site, de la sensibilité du milieu, ou en raison de risques ou de nuisances. Cette zone inclut notamment des boisements et massifs forestiers. A noter que l'intégralité des massifs en zone N sont classés en EBC.



Zone N

Evolution des Espaces Boisés Classés


Le plan de zonage délimite les secteurs boisés qui font l'objet d'une protection en qualité d'espaces boisés classés. Ils sont identifiés sur le document graphique par une trame spécifique (un quadrillage parsemé de ronds sur fond vert).

L'élaboration du PLU a donné lieu à une redéfinition des Espaces Boisés Classés. Ceux existant déjà dans le POS ont été maintenus. Seul, l'EBC du Gros caillou Noir a été enlevé. Les espaces boisés des Malterres et du Bois Prieur ont été inscrits par le PLU.

En effet, 29 hectares d'espace boisés étaient classés dans le POS.



Espace Boisé Classé du POS

Les élus ont décidé de déclasser l'espace boisé (symbolisé par ) en raison de sa piètre qualité.

En effet, ce bois de taillis a longtemps servi de décharge et il n'offre pas suffisamment d'intérêt pour être conservé (cf. photos ci-dessous).



Cet EBC représentait environ 1 hectare. Les élus ont voulu compenser cette perte par le classement de 2 bois, représentant une surface de 4.3 hectares de bois de meilleure qualité (symbolisés par ○).



Espace Bois Classé du PLU

4- JUSTIFICATION DE LA REGLEMENTATION

Le rôle du règlement du PLU

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux orientations d'aménagement retenues dans le projet urbain de la commune. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) comme le prévoit l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Pièce maîtresse en terme de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document.

La portée du règlement

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU.

Pour chaque zone, le règlement définit 16 articles (article R.123-9 du Code de l'urbanisme) :

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : accès et voirie

Article 4 : desserte par les réseaux

Article 5 : caractéristiques des terrains

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : emprise au sol

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Article 11 : aspect extérieur des constructions

Article 12 : stationnement des véhicules

Article 13 : espaces libres et plantations

Article 14 : coefficient d'occupation du sol

Article 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

❖ Fonctions urbaines (articles 1 et 2)

Les articles 1 et 2 du règlement du PLU encadrent l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait, la destination des constructions et la nature des activités qui peuvent y être exercées.

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs tels que les risques, les nuisances (nuisances sonores liées aux infrastructures de transport), ...

Avec la parution de la loi SRU, les articles 1 et 2 ont évolué. A l'inverse du POS qui présentait à l'article 1 une liste exhaustive des occupations et utilisations du sol admises et celles interdites à l'article 2, le règlement du PLU précise aujourd'hui les occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1 et admises sous conditions à l'article 2.

Dorénavant toutes les occupations du sol qui ne figurent pas à l'article 1 sont de fait autorisées, à l'exception de celles indiquées à l'article 2 (précisant les conditions pour être autorisé dans la zone).

Spécificités par zones	
UA	Les règles ont vocation à conserver la vocation à dominante urbaine de la zone
UB	
UBj	
AU	
A	Les interdictions et occupations soumises à conditions ont vocation à conserver un caractère agricole à la zone et à préserver le secteur agricole des constructions pouvant nuire à cette activité
AI	Ce secteur a vocation à accueillir des activités ludique en lien avec le monde agricole
AP	L'inconstructibilité de ce secteur est fondée sur la protection des cônes de vues sur le village, mais aussi sur les terres agricoles environnantes
N	L'inconstructibilité de la zone a vocation à préserver le caractère environnemental du site et à le préserver d'éventuelles nuisances pouvant y survenir

❖ La voirie (article 3)

L'article 3 aborde les voiries nécessaires à la création d'habitation sur la parcelle.

Spécificités par zones	
UA	Les règles ont vocation à permettre la desserte automobile du terrain et notamment l'accès des véhicules de secours.
UB	
UBj	
1AU	
A	
AI	
Ap	
N	Les élus n'ont pas souhaité règlementer cet article au vu des spécificités de la zone

❖ Les réseaux (article 3)

L'article 4 régleme le raccordement aux réseaux d'électricité, d'eau, d'assainissement, etc.

Spécificités par zones	
UA	Les règles ont vocation à garantir une bonne habitabilité de la parcelle dans les normes sanitaires en vigueur
UB	
1AU	
A	
AI	
Ap	
N	Les élus n'ont pas souhaité règlementer cet article au vu des spécificités de la zone

❖ Caractéristiques des terrains (article 5)

L'article 5 définit les caractéristiques nécessaires à un terrain afin qu'il soit constructible. Il a été retenu de ne pas réglementer cet article sur la totalité du territoire communal dans une optique de développement durable.

❖ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

L'article 6 fixe l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Ces dispositions traduisent le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics. Ces règles ont un objectif d'organisation générale du paysage urbain, elles déterminent la perspective de la rue, le front urbain. Avec ses dispositions fondamentales qui fixent l'image urbaine, l'article 6 fait partie des 2 seuls articles qui doivent obligatoirement être réglementés dans un PLU.

Spécificités par zones	
UA	Les règles ont vocation à conserver l'atmosphère de la commune de Montmachoux en éloignant les constructions des voies publiques suffisamment pour aérer l'organisation du village tout en gardant la typologie traditionnelle des constructions et en ne nuisant pas à leur occupation
UB	
1AU	
A	Le recul demandé aux constructions à usage d'habitation est le même qu'en zone urbaine. Un recul plus important est demandé aux bâtiments à usage d'activité agricole en raison des nuisances qu'ils peuvent engendrer
AI	Une marge de recul plus faible qu'en zone A sera demandée sur ce secteur à cause de la typologie du terrain et afin de ne pas freiner une éventuelle occupation des lieux.
N	Le minimum fixé est plus faible que dans les autres zones pour tenir compte de la diversité des sites de la zone N et pour ne pas bloquer des projets de réhabilitation ou d'extension limitée de constructions existantes.

❖ Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Les dispositions de l'article 7 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain. Elles ont un double objectif d'organisation générale de l'intérieur des terrains et de composition du front urbain.

La finalité initiale de ces règles provient de préoccupations d'hygiène et de voisinage. Ces dispositions avaient notamment pour objectif d'assurer la sécurité et la salubrité publiques, par exemple d'éviter la propagation d'incendies entre bâtiments.

Les règles peuvent varier selon deux types de limites séparatives : les limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de terrain. Les règles concernant l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales auront un impact sur la continuité ou la discontinuité du front urbain, alors que les règles concernant les limites séparatives de fond de terrain auront un impact sur l'occupation ou non des cœurs d'îlots.

Les règles imposées se sont faites en cohérence avec le tissu urbain déjà existant.

- ❖ Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Les élus n'ont pas souhaité réglementer cet article au vu des enjeux de développement de Montmachoux.

- ❖ Emprise au sol des constructions (article 9)

L'emprise bâtie autorisée est exprimée par rapport à la superficie totale du terrain. Selon les zones et l'organisation de la trame parcellaire, les emprises au sol autorisées peuvent varier.

Spécificités par zones	
UA	L'emprise au sol maximum est fixée à 50% (60% dans le cas de la présence d'un système de récupération d'eau) afin de permettre le maintien de la densité actuelle du village
1AU	
UB	L'emprise au sol maximum est fixée à 30% (50% dans le cas d'une présence d'un système de récupération d'eau) en raison de la taille plus importante des parcelles dans cette zone
A	Dans ces zones, la configuration du parcellaire ne permet pas de déterminer un coefficient d'emprise pertinent. C'est pourquoi cet article n'est pas réglementé
N	

❖ Hauteur maximale des constructions (article 10)

Cet article règle la hauteur des constructions.

Spécificités par zones	
UA	La hauteur maximale correspond à la typologie de l'habitat de la commune de Montmachoux.
UB	
1AU	Une hauteur plus élevée pour les couvertures végétalisées est permise pour ne pas empêcher l'utilisation de procédés d'économies d'énergie
A	Une hauteur maximale de 12 mètres pour les bâtiments agricoles correspond à ce qui est réalisé dans la commune

❖ Aspect extérieur des constructions (article 11)

L'article 11 règle l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel et de respect de la modération et des éléments de composition dans le cas de modifications ou d'extensions de constructions existantes. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Conformément aux dispositions préconisées par l'Architecte des Bâtiments de France, dans toutes les zones, les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif de soigner les fronts bâtis, de renforcer la qualité architecturale et urbaine, tout en ayant le souci de ne pas imposer des contraintes trop fortes.

❖ Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement (article 12)

Les normes de stationnement ont été définies en fonction des différentes destinations des constructions.

Spécificités par zones	
UA	<p>Les habitations</p> <p>Les normes ont été fixées en fonction du nombre de logements, avec un minimum de 1 place par logement. Pour assurer une bonne circulation sur le territoire communal, ces places ne devront pas être situées sur une voie publique ni gêner la circulation. Comme le permet le code de l'urbanisme, cette disposition ne s'applique pas aux logements aidés par l'Etat. Cela participe à l'objectif de mixité en encourageant la réalisation de programme de logement aidé.</p> <p>Les constructions liées à l'activité (bureau, commerce, artisanat et entrepôt)</p> <p>Afin d'éviter un arrêt intempestif de personnes devant les locaux d'activités, les normes de stationnement pour les activités ont été fixées à une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.</p> <p>L'hébergement hôtelier</p>
UB	
1AU	

	<p>Les règles de stationnement pour l'hébergement hôtelier ont été fixées en fonction du nombre de chambres, avec un ratio de 1 place pour 1 chambre afin de limiter le stationnement des résidents dans le bourg.</p> <p>Les modalités de réalisation des aires de stationnement</p> <p>Les places de stationnement seront réalisées avec des matériaux perméables, facilitant l'infiltration, ceci afin de ne pas surcharger le système de traitement des eaux</p>
A	La configuration de ces zones n'a pas sollicité la réglementation du stationnement
N	

❖ Espace libres et plantations (article 13)

La réglementation de cet article a veillé à préserver le caractère champêtre de Montmachoux et à ne pas dénaturer son environnement.

❖ Coefficient d'occupation des sols (article 14)

Le coefficient d'occupation du sol (COS) constitue une unité de mesure qui permet, dans les zones urbaines, de déterminer la surface de plancher en m² susceptible d'être construite par m² de terrain.

Il a été retenu de ne pas réglementer cet article sur la totalité du territoire communal dans la mesure où le COS ne constitue pas un outil adéquat pour encadrer la constructibilité au regard de la structure du parcellaire, de la forme urbaine et de la densité.

❖ Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales (article 15)

Les élus n'ont pas souhaité règlementer cet article au vu des enjeux de développement de Montmachoux.

❖ Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Cet article a vocation à développer le recours aux Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication à Montmachoux.

Spécificités par zones	
UA	Les élus se sont prononcés pour la mise en place d'équipements nécessaires pour un raccordement au réseau de fibre optique dès que celui-ci sera présent sur la commune.
UB	
1AU	
A	
N	Les élus n'ont pas souhaité règlementer cet article au vu des enjeux de développement de Montmachoux.

5- JUSTIFICATION DE L'INSTITUTION DE DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les documents graphiques du PLU (plan de zonage) dont le contenu est défini aux articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme sont indissociables et complémentaires du règlement écrit.

Des dispositions réglementaires particulières viennent se superposer au zonage afin de préciser certaines règles sur des thèmes spécifiques. Ces dispositions sont de plusieurs types.

Il peut s'agir :

- d'une indication graphique précisant le champ d'application d'une disposition réglementaire écrite particulière ;
- de servitudes d'urbanisme particulières instituées en application des dispositions du code de l'urbanisme et dont les effets sont régis par ce dernier ;
- de protections instituées au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme en faveur de la protection du patrimoine bâti et naturel.

Ces dispositions sont reportées sur le plan de zonage.

Les servitudes AC1 et I4 est reportée sur le plan de zonage.

Les protections au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme font l'objet d'un plan de zonage dédié afin de ne pas alourdir le règlement graphique du PLU.

Les emplacements réservés

En application de l'article L.123-1 8° du code de l'urbanisme, la commune peut fixer dans son PLU, des emplacements réservés « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

Ces emplacements réservés, indiqués aux documents graphiques sont numérotés et la liste figure sur le plan de zonage du PLU. Cette liste précise également la destination pour laquelle le terrain a été réservé.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour toute autre affectation que celle prévue et précisée dans le PLU.

En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné peut, en application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son terrain.

Le PLU localise des emplacements réservés, au bénéfice de la commune de Montmachoux. Leur vocation concerne la réalisation de parking en vue d'accueillir le stationnement de visiteurs désirant se rendre à la mairie.

N°	REFERENCE CADASTRALE	BENEFICIAIRE	SURFACE	PROJET
1	Parcelle C 12	Commune	541 m ²	Réaménagement de la place
2	Parcelle B 610	Commune	448.0 m ²	Création d'une réserve d'eau
3	Parcelle B 97	Commune	43 m ²	Création voie piétonne

6- COMPATIBILITE DU PLU AVEC L'ARTICLE L.121-1 ET LE « PORTER A CONNAISSANCE »

Le Porter à connaissance a été transmis au Maire de Montmachoux par le Préfet de la Seine et Marne le 15 septembre 2011, suite à la délibération du Conseil Municipal du 10 juin 2009 l'établissement d'un PLU.

Le Porter à connaissance répond aux dispositions du nouvel article L.121-2 et R.121-1 du nouveau Code de l'Urbanisme. Il vise à fournir à la collectivité responsable le maximum d'informations intéressant le territoire dont elle a la charge, susceptibles d'avoir une incidence sur le choix d'aménagement. Ces informations font l'objet de parties distinctes :

- La première reprend les prescriptions nationales s'appliquant sur le territoire communal que le Plan Local d'Urbanisme devra prendre en compte ou avec lesquelles il devra être compatible.
- La seconde a pour finalité d'éclairer les décisions des élus à partir des contraintes connues et d'en faciliter leur intégration dans le PLU. Elle s'attache par ailleurs à mettre l'accent sur les différents domaines dont l'Etat se doit d'être garant.
- La troisième contient les Servitudes d'Utilité Publique recensées sur le territoire communal.

PRISE EN COMPTE DES PRESCRIPTIONS NATIONALES ET DE LEUR APPLICATION LOCALE

LOI D'ORIENTATION AGRICOLE DU 9 JUILLET 1999 SUR LES REGLES DE RECIPROCITE AUTOUR DES BATIMENTS D'ELEVAGE

L'article L 111-3 du Code Rural a imposé une réciprocité de l'éloignement entre les bâtiments d'élevage et certains types de construction. La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains n°2000-1208 du 13 décembre 2000 a assoupli cette règle, par une nouvelle rédaction (ajout du 2nd alinéa), qui intègre une possibilité de dérogations.

Le classement en zone A des exploitations agricoles devant perdurer ainsi que la rédaction du règlement s'y rapportant atteste de la compatibilité du PLU avec cette directive : les distances d'implantation ou d'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles sont respectées. Le zonage du PLU tient également compte des distances minimales imposées par le recul d'épandage.

Afin de permettre une cohabitation entre activité agricole et habitat ne risquant pas de gêner une extension, voire le maintien des activités agricoles, la délimitation des zones destinées à l'habitat tient compte de ces distances minimales imposées par la loi, évitant ainsi les conflits d'usage.

INSTALLATIONS CLASSEES

A la date de la prescription de l'élaboration du PLU, aucune installations artisanales et industrielles classées n'ont été recensées sur la commune de Montmachoux, d'après la liste des installations classées de la Direction Départementale des Territoires de la Seine et Marne.

SECURITE ROUTIERE

Le PLU tient compte de la sécurité routière notamment au travers du projet d'aménagement communal qui prévoit d'éviter la multiplication des accès directs sur la route départementale n°958 et en limitant le développement de hameaux les moins importants.

ITINERAIRES DE PROMENADES ET DE RANDONNEES

Il existe 65 chemins inscrits au titre du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) sur le territoire communal.

Afin d'en renforcer la protection, les voiries et chemins ruraux d'intérêt ont été répertoriés afin de favoriser les pratiques de randonnées, découverte ou loisirs.

ASSAINISSEMENT

La commune de Montmachoux est intégralement en assainissement collectif.

La station d'épuration a une capacité de 275 équivalant habitants. Elle est aujourd'hui à 80% de sa capacité et peut donc traiter les effluents de nouveaux habitants.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales et de ruissellement sont évacuées en milieu hydraulique superficiel de nature à préserver la qualité des nappes.

PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES

Le territoire communal est grevé par certaines servitudes :

- servitude de protection des monuments historiques (AC1)
- servitude de transport d'électricité (I4)

7- COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le Schéma Directeur de la Région Ile de France

Le SDRIF 2030 est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. Il fixe des limites, impose des orientations et laisse aux collectivités territoriales, au travers de leurs documents d'urbanisme locaux, la responsabilité de la traduction de ces grandes orientations au niveau local.

Le schéma directeur a été adopté par délibération du Conseil Régional n°CR97-13 du 18 octobre 2013 et approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

› Compatibilité avec la Carte de destination générale

Ce document graphique identifie différentes orientations concernant les communes d'Ile de France pour organiser le développement régional. Certaines orientations concernent Montmarchoux



Carte de destination générale des différentes parties du territoire du SDRIF

La carte de destination générale des différentes parties du territoire identifie le bois derrière l'église et le bois Prieur comme éléments boisés à conserver. Ceux-ci ont été classés en N dans le Plan Local d'Urbanisme et ils seront donc protégés de toute urbanisation.

Elle préconise également que le développement urbain doit se faire dans la continuité du bourg.

La zone 1AU du PLU de Montmachoux est justement en lien direct avec le bourg et ne produit pas de coupure entre les différents lieux d'urbanisation. De plus, l'OAP qui a été réalisée sur la zone 1AU, a pris des dispositions pour relier cette zone et l'intégrer au reste du bourg dans un aménagement harmonieux qui prendra en compte les spécificités de la commune.

› **Compatibilité avec les orientations réglementaires**

Ce document regroupe l'ensemble des dispositions normatives s'imposant aux documents d'urbanisme et notamment au PLU.

Elles sont réparties en 3 chapitres :

- Relier et structurer
- Polariser et équilibrer
- Préserver et valoriser

Le premier chapitre « Relier et structurer » s'intéresse aux infrastructures de transport.

Montmachoux apparaît en dehors des grandes infrastructures de transport routières et aéroportuaires. Ainsi, ce chapitre ne concerne pas cette commune.

Le second chapitre « Polariser et équilibrer » donne de grandes orientations pour urbaniser l'espace régionale de manière équilibrée.

Montmachoux apparaît comme concerné par le sous chapitre 2.3 « *Les nouveaux espaces d'urbanisation* » qui précise que, pour les bourgs, les villages et les hameaux, le PLU devra répondre à plusieurs objectifs et obligations :

→ une obligation de mixité sociale.

La prise en compte de la mixité passera :

- par la réalisation de logements préférentiellement semi-collectifs dans l'orientation d'aménagement et de programmation
- en promouvant la création de logements locatifs par l'intermédiaire de la reconversion d'anciens bâtiments agricoles qui passeront de la zone A à la zone U
- par une utilisation des dents creuses pour la réalisation de logements pavillonnaire. La faible superficie et le caractère privé de ces parcelles privilégiant naturellement ce type de logements

→ le renouvellement du parc de logement dégradé

Dans le cadre du PLU, Il est prévu que les corps de ferme désaffectés soient réhabilités pour accueillir des logements. Une localisation de ces fermes a été réalisée à la page 35 du diagnostic territorial. Cette réhabilitation sera encadrée par le règlement du PLU

→ intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et notamment en préservant la circulation des engins agricoles

Le PLU préserve les espaces agricoles et naturels. En effet, la commune de Montmachoux se situe dans une grande région agricole et le PLU a voulu préserver au maximum la capacité de

production agricole de la commune. Rappelons que la parcelle classée 1AU n'était plus exploitée depuis plusieurs années et que les dents creuses identifiées sont au cœur de l'enveloppe urbaine. Le PLU a également préservé les chemins agricoles qui sont présents au nord et à l'ouest de la commune en classant ces chemins dans un zonage agricole.

- Les extensions doivent être limitées en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux.

La zone 1AU est d'une superficie limitée et, comme nous l'avons dit plus haut, elle est justement en lien direct avec le bourg et ne produit pas de coupure entre les différents lieux d'urbanisation. De plus, l'OAP qui a été réalisée sur la zone 1AU, a pris des dispositions pour relier cette zone et l'intégrer au reste du bourg dans un aménagement harmonieux qui prendra en compte les spécificités de la commune.

- À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé ... est possible

Les zones urbaines de Montmachoux représentent une superficie totale de 22,6 hectares. La zone 1AU ne représente que 0,8 hectare. Cela constitue une extension de la zone urbanisée d'environ 4%

Le troisième chapitre « *Préserver et valoriser* » aborde le maintien des grands espaces naturels régionaux.

Montmachoux est concernée par le sous-chapitre 3.2 « *Les espaces agricoles* » qui précise que les unités agricoles cohérentes et que les continuités entre les espaces sont à préserver. C'est le cas dans le PLU de Montmachoux qui a classé les parties agricoles de la commune en zone agricole. Cette zone est reliée aux parties agricoles des autres communes alentour de manière à conserver des continuités entre les espaces agricoles.

À l'issue de cette analyse, nous pouvons conclure que le PLU de Montmachoux est compatible avec le SDRIF 2030.

Le Plan de Déplacement Urbains d'Ile de France

Le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, le tout sous la contrainte des capacités de financement.

Le PDUIF a été arrêté en février 2012.

Le projet de Montmachoux s'est attaché à préconiser une mobilité durable, respectueuse de l'environnement.

Le SDAGE Seine-Normandie

Le territoire de la communal est concerné par le Schéma d'Aménagement et de Gestion et de Gestion des Eaux (SDAGE) de Seine-Normandie.

Les principales actions à mener du SDAGE sont :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
7. Gérer la rareté de la ressource en eau
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation
9. Acquérir et partager les connaissances
10. Développer la gouvernance et l'analyse économique

Il n'est globalement pas attendu des documents d'urbanisme qu'ils participent de façon directe à la mise en œuvre des mesures qui relève la plupart du temps d'autres acteurs du territoire (notamment les porteurs de SAGE et contrats de rivière). En revanche, il appartient aux documents d'urbanisme de prévoir des dispositions assurant la non dégradation de l'état des lieux. C'est la raison pour laquelle la commune s'est attachée à protéger au mieux sa ressource en eau afin d'en assurer la qualité en prévoyant notamment le raccordement de toutes les nouvelles habitations au réseau d'assainissement collectif.

VII – Obligations de suivi

1 – RAPPEL REGLEMENTAIRE

- **Article L123-12-1**

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

- **Article L123-13-1**

Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article L. 121-10, l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune procède, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision de ce plan, à une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces.

2 – INDICATEURS DE SUIVI

L'obligation pour les collectivités de dresser le bilan de leur projet suppose la définition d'indicateur à même de permettre d'estimer et de comparer les évolutions survenues au fil de l'application du Plan Local d'Urbanisme.

Les indicateurs suivants sont donc définis dans le cadre du présent projet peuvent être définis :

Protection de la biodiversité et des milieux naturels :

- ↪ Inventaire tous les 3 ans des permis de construire et DAACT déposés dans la commune afin d'analyser si l'objectif de comblement des dents creuses et de limite de l'étalement urbain a porté ces fruits
- ↪ Analyse des photographies aériennes (géoportail). Dès que de nouvelles photoaériennes sont disponibles, une analyse des terres agricoles, des boisements, des zones naturelles et des jardins, parcs et vergers protégés pourra être réalisée
- ↪ Possibilité d'effectuer une étude pour analyser à nouveau les espaces à enjeux et d'appréhender leur évolution, notamment au niveau des zones urbaines classées en zone Natura 2000 dans lesquelles des espaces ont été protégés par le PLU

- ☞ Suivi des évolutions de l'occupation des sols
- ☞ Intégration des analyses et suivi mis en place lors de l'application des DOCOB pour évaluer l'évolution des espèces (gain, perte, nouvelle implantation)
- ☞ Suivi des surfaces boisées pour analyser leurs évolutions
- ☞ Suivi de la surface agricole utile et du nombre d'exploitations

Pollution, risques et nuisances :

- ☞ Favoriser la mise en œuvre de projet de constructions susceptibles de diminuer l'émission de Gaz à Effet de Serre (suivi des permis délivrés)
- ☞ Evolution des quantités de déchets produits par les habitants et pourcentage valorisé

Evolution de l'urbanisation :

- ☞ Evolution du comblement des dents creuses et du besoin ou non d'ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation
- ☞ Ratio logement créé par consommation d'espace

