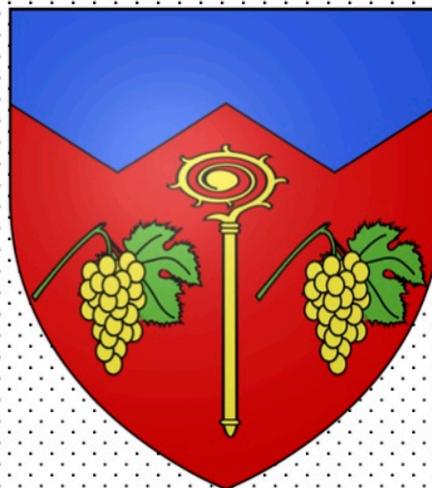


# Plan Local d'Urbanisme

MACHAULT

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 26 mars 2009	prescrite le : 12 décembre 2016
arrêtée le : 2 septembre 2010	arrêtée le : 15 mai 2019
approuvée le : 1er décembre 2011	approuvée le : 15 janvier 2020
modifiée le : 11 mars 2015	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :



PIECE N° 2.3  
**ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT  
ET DE  
PROGRAMMATION**

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Mondéviant 77250 ECUELLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :  
15 janvier 2020

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE MACHAULT

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 15 janvier 2020 -



## Sommaire

<b>1. INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
A - LOCALISATION ET ENJEUX DU SITE	3
B - DIAGNOSTIC DES SITES A ENJEUX	4
1. Zone 1AU - Rue du Canal des Trous	4
2. Zone 1AU - Terrain Lepâtre	4
<b>2. L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME</b>	<b>5</b>
<b>3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>7</b>
1. La zone 1AU nord et nord-est	7
<b>4. DETAIL DES AMENAGEMENTS PREVUS</b>	<b>8</b>
4.1. Interface avec les champs cultivés	8
4.2. La voirie et les circulations douces	9
<b>ANNEXE 1 - LES ENJEUX ET CONTRAINTES DU SECTEUR</b>	<b>10</b>
<b>ANNEXE 2 - LES BASES JURIDIQUES</b>	<b>12</b>

\*

\*

\*

## 1. Introduction

### A - Localisation et enjeux du site

On note plusieurs sites présentant des enjeux stratégiques pour la Commune de Machault :

- 1 - Zone 1AU - Rue du Canal des Trous (0,45 ha).
- 2 - Zone 1AU - Terrain Lepâtre (0,75 ha).

Ces terrains constituent des sites privilégiés pour le développement de l'offre en logement de la Commune, en raison de notamment de leur localisation dans le bourg principal (proximité des équipements,...).

Toutefois, seront à prendre en compte et à traiter les diverses interfaces de ces secteurs avec :

- les champs agricoles,
- le tissu ancien du village.

Les cartes aux pages suivantes proposent une synthèse graphique des enjeux des sites.

\*

\*                      \*



## B - Diagnostic des sites à enjeux

### 1. Zone 1AU – Rue du Canal des Trous

Superficie : 0,47 ha.

### 2. Zone 1AU – Terrain Lepâtre

Superficie : 0,75 ha.

- Pour les aménagements rue du Canal des Trous et terrain Lepâtre, création de réseaux à prévoir pour l'aménagement des terrains.



## 2. L'Approche Environnementale de l'Urbanisme

La réflexion s'inscrit dans une démarche de type « approche environnementale de l'urbanisme » (AEU®), dans l'optique d'une haute qualité environnementale (tendre à produire des éco-quartiers).

Celle-ci suppose une démarche structurée en quatre étapes (**ci-dessous : tableau simplifié de l'AEU® ; tableau complet en page suivante**) :

- 1 - Analyse croisée des enjeux environnementaux du terrain. Partage du diagnostic avec les parties prenantes.
- 2 - Définition d'objectifs quantifiables et vérifiables ; définition de grandes orientations ; validation.
- 3 - Déclinaison des objectifs et orientations en principes opérationnels ; déclinaison dans un document réglementaire.
- 4 - Définition des mesures d'accompagnement aux étapes ultérieures du projet.

1 - Sujets et questionnements	2 - Enjeux (éléments déterminants)	6 - Application dans le P.L.U	7 - Modalités de suivi, évaluation = EE
<b>Démographie Equipements</b>	Capacité des équipements généraux existants.  Définir des choix de peuplement (en fonction de la capacité des structures existantes). Faire vivre le village à travers l'utilisation des équipements.	→ Quels secteurs sont-ils concernés ? (les délimiter, y limiter les logements conventionnés). → Proposer un schéma général, relié aux autres opérations projetées. → Décrire dans le rapport de présentation (et vérifier le règlement).	<i>Traçabilité des participations. Veille sur effectifs scolaires.</i>  <i>Evolution de la structure par âge de la population. Degré d'utilisation des équipements collectifs.</i>
<b>Mobilité et stationnement</b>	Facilité de déplacement des personnes à mobilité réduite (dans le cadre du PAVE). Capacité des voies et carrefours.  Développer les transports en commun et les modes alternatifs. Gérer le stationnement sur le domaine privé.	→ Définir un schéma de voirie.  → Définir un schéma de voirie.  → Faut-il définir de nouveaux points d'arrêt de bus ? → Définir un schéma des liaisons douces. → Quelle est l'offre de stationnement existante ? et à prévoir ?	<i>Procéder à des comptages.</i>  <i>Degré d'utilisation des transports en commun.</i>  <i>Mesurer le stationnement informel.</i>  <i>Budgéter des travaux.</i>
<b>Réseaux - déchets</b>	Capacité des réseaux divers. (vis-à-vis des programmes envisagés).	→ Quelles règles concernant la collecte des OM ? → Quels choix pour un 0 rejet (exemples)	<i>Consommation des flux. Entretien des équipements (eaux pluviales).</i>
<b>Milieus naturels et paysages</b>	Minorer l'impact sur les milieux. Réduire l'impact paysager.  Tenir compte de l'urbanisation périphérique / milieux naturels.  Pollution du terrain Lepâtre.	→ Recommandation, prescription ou pré-verdissement ?  → Quels sites ? (proposer des schémas dans les OAP).  → Lancer les études ou énoncer des restrictions (règlement).	<i>Entretien des espaces verts.</i>  <i>Suivi de l'état écologique des milieux.</i>  <i>Faire gérer les équipements et espaces verts par ...</i>
<b>Urbanisme architecture</b>	Intégration dans l'urbanisation existante.  Reconstituer une ambiance de village.	→ Donner des images-références ?  → Définir un plan de simulation : programme, nombre de logements et bilan financier.	<i>Indicateurs d'attractivité de l'opération : vitesse de commercialisation des logements.</i>
<b>Performance énergétique</b>	Réduire les consommations énergétiques.	→ Préciser les règles applicables. → Etudier la composition urbaine des OAP en conséquence (orientation des maisons).	<i>Diagnostic énergétique. Etat des consommations. Réaliser des thermographies.</i>

1 - Sujets et questionnements	2 - Enjeux (éléments déterminants)	3 - Objectifs et orientations	4 - Principes opérationnels	5 - Traduction dans le projet de P.L.U.	6 - Application dans le P.L.U	7 - Modalités de suivi, évaluation = EE
<b>Démographie Equipements</b>	Capacité des équipements généraux existants.  Définir des choix de peuplement (en fonction de la capacité des structures existantes).  Faire vivre le village à travers l'utilisation des équipements.	- Calibrer l'offre d'équipements pour 1000 habitants.  - Orientation pour les tranches d'âge plus jeunes. Et besoin de structures pour les + de 50 ans : projet de la ferme (salles et maison des services).  - Une (petite) salle des fêtes. => projet de salle polyvalente (avec les autres équipements existants - tennis et gymnase)	Mobiliser des participations.  Projet de réhabilitation de la ferme (école, cantine, salle des fêtes, etc.). Projet au financement validé.  Identifier un programme et un site d'implantation	→ Définir des périmètres de TA majorée.  → Transcrire le projet de la ferme dans les orientations d'aménagement.  → Définir une orientation d'aménagement.	→ Quels secteurs sont-ils concernés ? (les délimiter, y limiter les logements concernés).  → Proposer un schéma général, relié aux autres opérations projetées.  → Décrire dans le rapport de présentation (et vérifier le règlement).	Traçabilité des participations.  Veille sur effectifs scolaires.  Evolution de la structure par âge de la population.  Degré d'utilisation des équipements collectifs.
<b>Mobilité et stationnement</b>	Facilité de déplacement des personnes à mobilité réduite (dans le cadre du PAVE).  Capacité des voies et carrefours.  Développer les transports en commun et les modes alternatifs.  Gérer le stationnement sur le domaine privé.	Mettre en œuvre le PAVE.  Identifier un itinéraire alternatif (route Royale, route de <u>Bamfou</u> ) pour les PL.  La CC a pour objectif de mettre en place un réseau avec Montereau, Fontainebleau, Melun, Brie-Comte-Robert. Prolonger le programme de liaisons douces du PLU actuel.  Acquérir le PK de la ferme de M. Maulerc. Réaliser un stationnement au sud de la Ferme rue de <u>L'Heurtebise</u> .	Faire état du programme dans le plan local d'urbanisme.  Faire valider ce principe par <u>l'ART</u> .  En faire état dans le PLU (en tant qu'étude en cours).  Définir de nouveaux itinéraires doux.  Inscrire des emplacements réservés (pour les parkings).	→ Traduire graphiquement dans les OAP.  → Traduire graphiquement dans les OAP.  → Décrire dans le rapport de présentation.  → Traduire graphiquement dans les OAP.  → Traduire dans le rapport de présentation (étude de <u>stationnement</u> ).	→ Définir un schéma de voirie.  → Définir un schéma de voirie.  → Faut-il définir de nouveaux points d'arrêt de bus ?  → Définir un schéma des liaisons douces.  → Quelle est l'offre de stationnement existante ? et à prévoir ?	Procéder à des comptages.  Degré d'utilisation des transports en commun.  Mesurer le stationnement informel.  Budgéter des travaux.
<b>Réseaux - déchets</b>	Capacité des réseaux divers. (vis-à-vis des programmes envisagés).	Limiter les dépenses pour la Commune.  Quelle capacité ERDF ? (étude en cours en relation avec la ferme).	Projet d'implantation de conteneurs enterrés  Les réseaux sont suffisants ... Traiter les eaux pluviales in situ (avec des zones d'infiltration).	→ Inscrire un emplacement réservé ? Règlement ?  → Imposer la gestion des EP dans le règlement.	→ Quelles règles concernant la collecte des OM ?  → Quels choix pour un 0 rejet (exemples)	Consommation des flux.  Entretien des équipements (eaux pluviales).
<b>Milieux naturels et paysages</b>	Minorer l'impact sur les milieux. Réduire l'impact paysager.  Tenir compte de l'urbanisation périphérique / milieux naturels.  Pollution du terrain <u>Lepâtre</u> .	Imposer des arbres de haute tige en périphérie des opérations.  Traiter le forage situé au nord du terrain <u>Lepâtre</u> .  Etudier le niveau de pollution.	Inscription dans les OAP (palette végétale).  Compétence reprise par l'intercommunalité.  Dépolluer le site	→ Définir palette dans les OAP (Sandra <u>Bault</u> pour ce travail).  → Imposer une couture paysagère dans les OAP.  → Justifier des dispositions prises.	→ Recommandation, prescription ou <u>pré-verdissement</u> ?  → Quels sites ? (proposer des schémas dans les OAP).  → Lancer les études ou énoncer des restrictions (règlement).	Entretien des espaces verts.  Suivi de l'état écologique des milieux.  Faire gérer les équipements et espaces verts par ??
<b>Urbanisme architecture</b>	Intégration dans l'urbanisation existante.  Reconstituer une ambiance de village.	Accepter les architectures novatrices au plan architectural.  Terrain <u>Lepâtre</u> : aménager une place publique ? Oui. (Deux options, concernant la composition urbaine).	Le gérer dans le règlement.  Etablir un schéma de composition, avec une boucle en sens unique et une place publique.	→ Quelles règles, quelles limites à l'innovation architecturale ?  → Présenter un schéma de composition précis dans les OAP.	→ Donner des images-références ?  → Définir un plan de simulation : programme, <u>nombre de logements et bilan financier</u> .	Indicateurs d'attractivité de l'opération : vitesse de <u>commercialisation</u> des logements.
<b>Performance énergétique</b>	Réduire les consommations énergétiques.	Projet de réhabilitation de la ferme : mise en œuvre du photovoltaïque (refus des ABF). Rue du Canal des Trous (forage d'eau potable à réutiliser : le mentionner dans le PLU, <u>vérifier sur Infoterre</u> ).	Etudier le potentiel géothermique du forage.  Autoriser l'implantation d'arbres à vent.  Autoriser les éoliennes individuelles.	→ Application du droit commun et autoriser les HPE et THPE.  → Imposer une orientation préférentielle (au sud) pour les constructions.	→ Préciser les règles applicables.  → Etudier la composition urbaine des OAP en conséquence (orientation des maisons).	Diagnostic énergétique.  Etat des consommations.  Réaliser des thermographies.

### 3. Les orientations d'aménagement et de programmation

#### 1. La zone 1AU nord et nord-est

Programme global : 20 logements.

Typologie de logements : maisons individuelles  
+ logements intermédiaires / locatifs ... ?

#### LEGENDE

----- Périimètre

Interface avec les champs agricoles à traiter.

Liaisons douces

Ⓟ Elargissement de la voirie et parkings

Espace d'implantation des bâtiments

★ Entrée de ville à mettre en valeur

Espaces verts



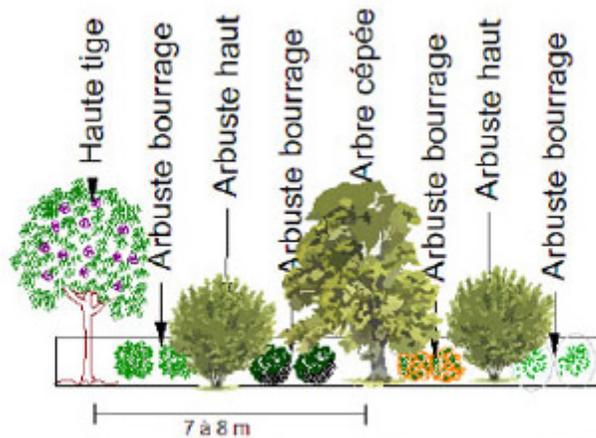
## 4. Détail des aménagements prévus

### 4.1. Interface avec les champs cultivés

Dans une bande d'au moins 5 m de largeur seront mises en place des plantations de type « haie champêtre » (haie diversifiée d'essences locales). Des essences arbustives sauvages locales peuvent se développer spontanément : elles peuvent densifier la future haie et compenser les pertes éventuelles. Concernant l'entretien, après les 3 premières années, un entretien annuel est suffisant.

Outre le rôle de mitigation de l'impact paysager, les haies champêtres jouent des rôles écologiques importants : effet brise-vent, captation et épuration des eaux de ruissellement, continuité écologique,...

#### - Images de référence :



Source : [www.pepinieres-huchet.com](http://www.pepinieres-huchet.com) et [mag.plantes-et-jardins.com](http://mag.plantes-et-jardins.com).

\*

\*

\*

## 4.2. La voirie et les circulations douces

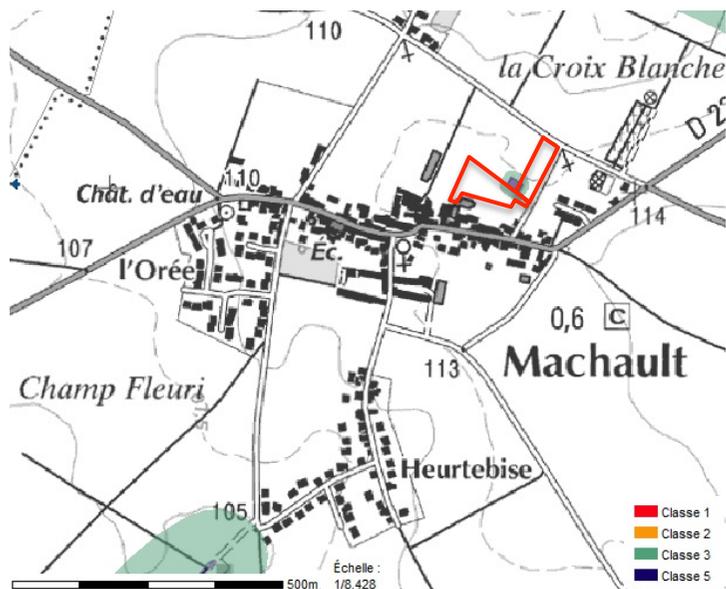
Images de référence de circulations douces (avec une voie dédiée aux piétons, séparée de la chaussée dédiée aux véhicules).

Source : [www.viamap.fr](http://www.viamap.fr).

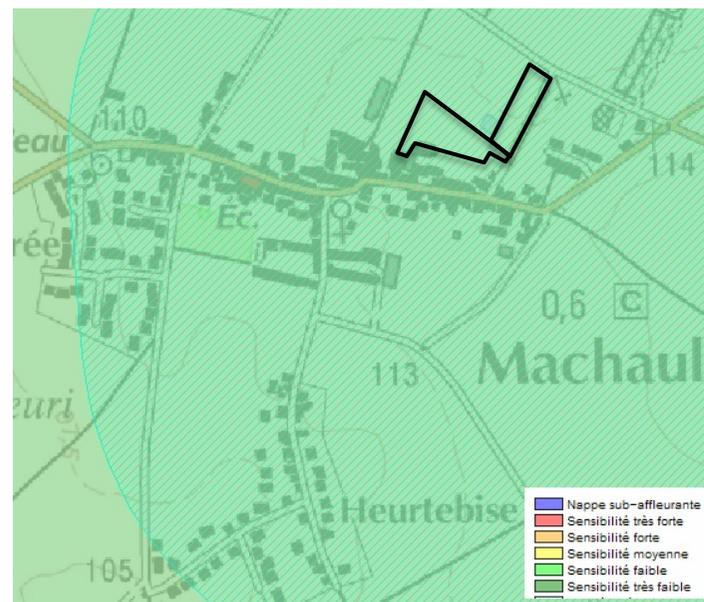


## ANNEXE 1 – LES ENJEUX ET CONTRAINTES DU SECTEUR

1. Présence de zones potentiellement humides : une mare



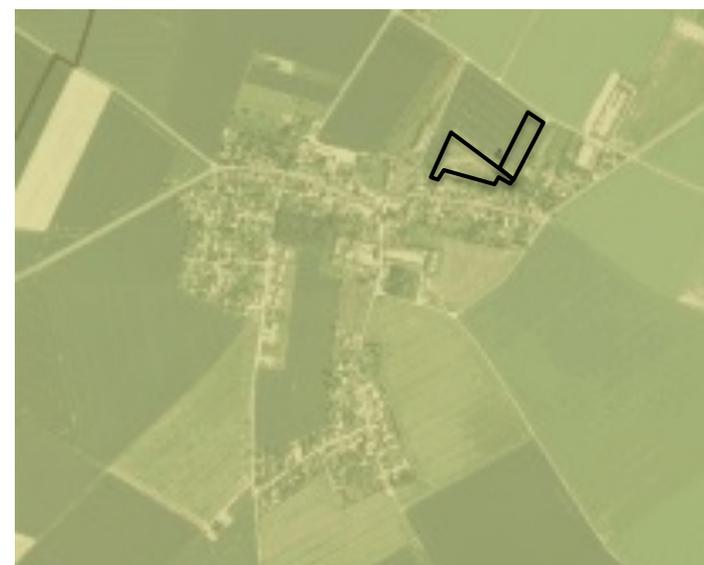
2. Risque lié aux remontées de nappes : faible



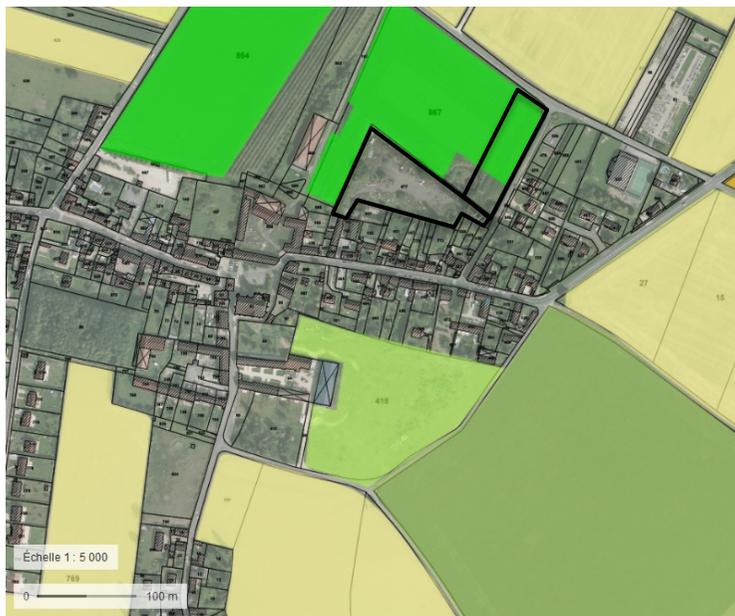
3. MOS 2012 (IAU-IDF)



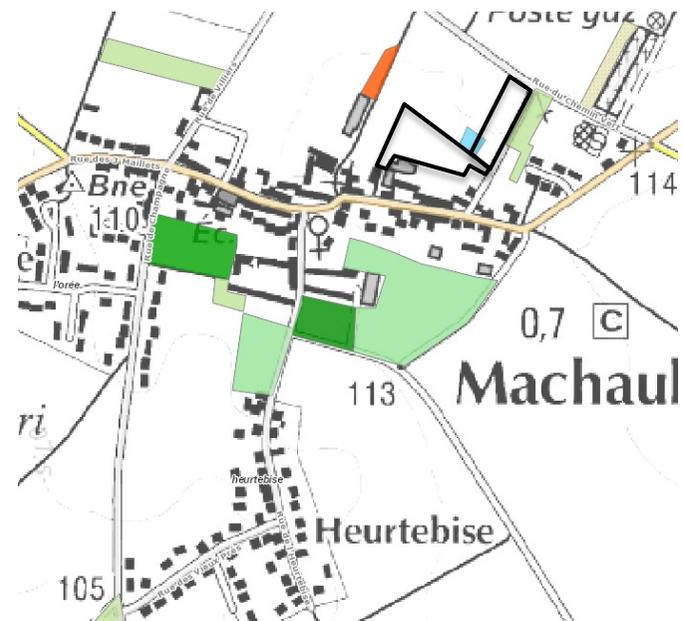
4. Risque lié à l'aléa des argiles : faible



5. Registre parcellaire Graphique (2014)



6. Trame verte (Ecomos)



\*

\*

\*

## **ANNEXE 2 – LES BASES JURIDIQUES**

### **Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation**

**Article L151-6 :** Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

**Article L151-7 :** Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ; → néant ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ; → 1 : rue du Canal des Trous ; 2 : rue de l'Heurtebise et terrain STEP ; 3 : terrain Lepâtre ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; → programme ferme de la rue des Trois Maillets ; aménagement du parking.
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; → terrain Lepâtre et rue du Canal des Trous (continuité des cheminements piétonniers).
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35. Néant.

**Article R151-6 les OAP dites sectorielles :** Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10.

**Article R. 151-7 les OAP dites patrimoniales :** Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

**Article R. 151-8 les OAP dites sectorielles d'aménagement :** Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. → terrain Lepâtre ? ça fige, mais risque de contraintes (versus) sécurité du projet (s'inspirer de la résidence du Clos des Champs).

On peut limiter le nombre de logements dans les opérations. Imposer la rétrocession de la voirie à la Commune et le respect des catalogues de structures de chaussée (avec surveillance du chantier). Inscrire un ER sur le haut de la parcelle 168. Délimiter des zones UE sur les propriétés communales (on attend le plan – vérifier qui est propriétaire du terrain de la STEP).

NOTA : Kerfriden : déterminer les besoins et la surface nécessaire à son exploitation. Doit travailler avec la Chambre d'Agriculture et le Groupement des Agriculteurs Biologiques.

Elles portent au moins sur :

- 1o La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2o La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3o La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4o Les besoins en matière de stationnement ;
- 5o La desserte par les transports en commun ;
- 6o La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

\*

\*

\*