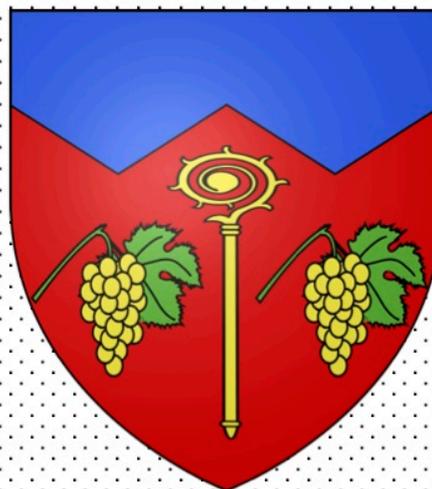


# Plan Local d'Urbanisme

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° 2.1  
**PROJET  
D'AMENAGEMENT  
ET DE  
DEVELOPPEMENT  
DURABLES**

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtél entreprises, rue Marchévert, 77250 HOUJELLES  
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

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

- 15 janvier 2020 -



## Sommaire

INTRODUCTION .....	4
Axe 1 – Renforcer le rôle stratégique de la commune en tant que « pôle rural ».....	5
A. Développer l'offre en équipements pour répondre également aux besoins des communes voisines, tout en améliorant le cadre de vie du village. ....	5
B. Maintenir le tissu économique et commercial existant, en favorisant l'implantation de petites entreprises et artisans, ainsi que d'activités liées à la mise en place de « circuits courts ». ....	5
C. Préserver la qualité paysagère du site construit, ainsi que les éléments faisant partie du patrimoine local.....	5
Axe 2 – Maintenir la dynamique positive de la population, tout en assurant sa « durabilité ».....	7
A. Poursuivre une croissance démographique permettant de maintenir les commerces en place et d'optimiser l'usage des équipements en projet, dans l'objectif d'atteindre 1000 habitants en 2030. ....	7
B. Promouvoir le développement de la mobilité douce dans le village et le hameau.....	7
C. Réduire l'empreinte écologique de la commune, via la réduction des dépenses énergétiques des bâtiments, l'utilisation de sources renouvelables, la valorisation des déchets. ....	7
D. Assurer l'accessibilité à la fibre optique. ....	7
Axe 3 – Préserver le patrimoine naturel, agricole et forestier, atout du territoire de Machault .....	9
A. Protéger la trame verte du territoire. ....	9
B. Protéger la trame bleue du territoire. ....	9
C. Préserver l'essentiel des terres agricoles du territoire, en limitant la consommation d'espaces 1,9 ha. ....	9
ANNEXE 1 : Rappel du rôle du PADD dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme .....	11
ANNEXE 2 : Justifications des objectifs retenus dans le PADD .....	12

## INTRODUCTION

D'après la **délibération du 12 décembre 2016**, la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Machault répond aux **objectifs** suivants :

- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements, d'emplois et d'équipements.
- Favoriser le développement du centre-village et le développement économique.
- Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation.
- Poser les bases d'un plan de déplacements et de stationnement.

En poursuivant ces orientations générales, à la lumière des constats et des évolutions prévisibles mis en évidence par le diagnostic et après plusieurs discussions au sein de la Commission d'Urbanisme, la Municipalité souhaite exprimer dans le PADD ses objectifs prioritaires à mettre en œuvre dans le PLU.

→ La politique communale exprimée dans le PLU est ainsi centrée sur 3 axes :

**Axe 1** : Renforcer le rôle stratégique de la commune en tant que « pôle rural ».

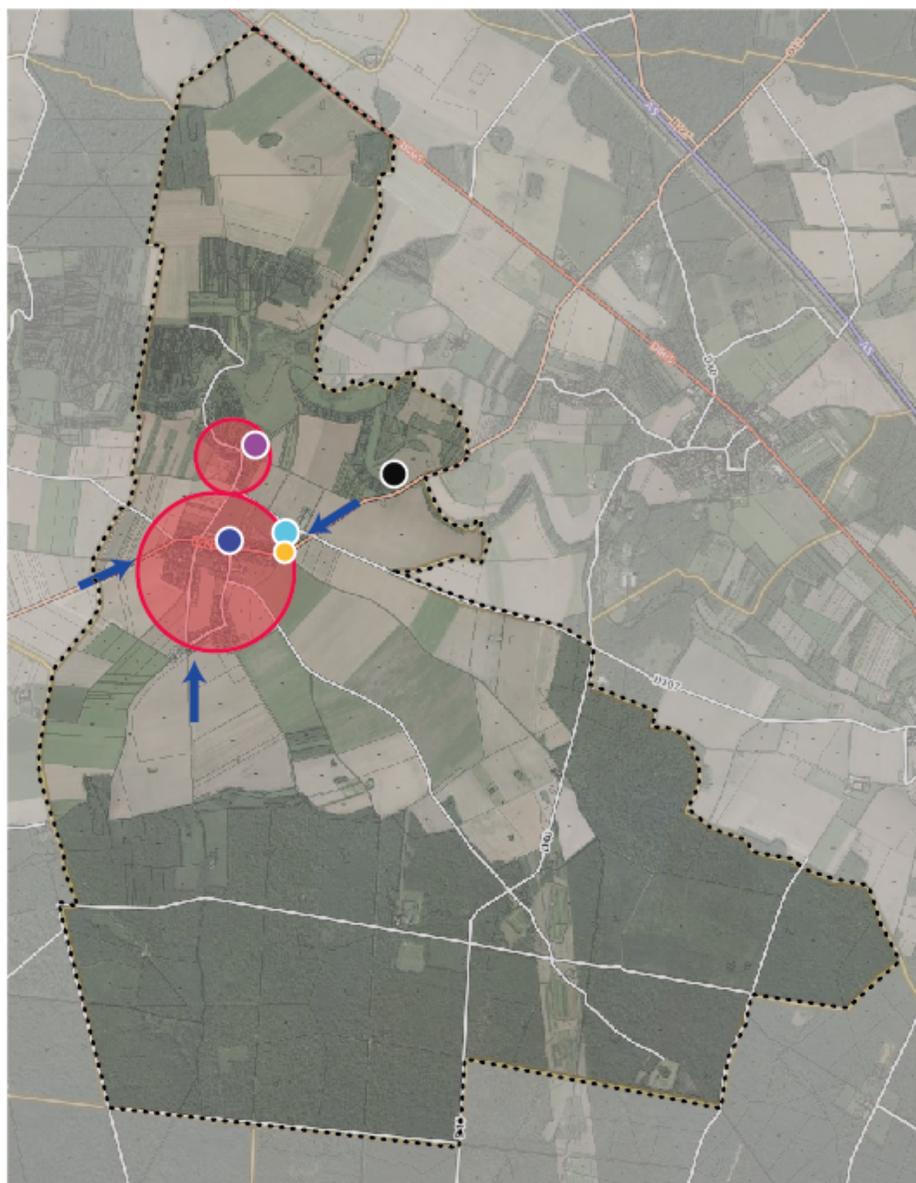
**Axe 2** : Maintenir la dynamique positive de la population, tout en assurant sa durabilité.

**Axe 3** : Préserver le patrimoine naturel, agricole et forestier, atout du territoire de Machault.





## AXE 1 : Renforcer le rôle stratégique de la commune en tant que « pôle rural »



NOTA : seuls les objectifs et moyens pouvant être spatialisés à l'échelle communale sont représentés.

### A. Développer l'offre en équipements pour répondre également aux besoins des communes voisines, tout en améliorant le cadre de vie du village.

- - Projet de restructuration des équipements scolaires, par réaménagement de la ferme située face à l'église (rue des Trois Maillets). Projet d'implantation d'une crèche, pouvant satisfaire les besoins des habitants de la commune et des territoires voisins Sud de l'Intercommunalité.-
- - Projet de nouvelle station d'épuration (...).
- - Projet de city stade en face du cimetière, accompagné par la requalification des espaces publics et la création d'une liaison douce avec le bourg.
- - Aménager une zone de retournement des véhicules de collecte des déchets ménagers en bas de la rue de Bailly, pour des raisons de sécurité.
- - Prévoir un emplacement de conteneurs de déchets à l'entrée du lotissement de la Croix Blanche.

### B. Maintenir le tissu économique et commercial existant, en favorisant l'implantation de petites entreprises et artisans, ainsi que d'activités liées à la mise en place de circuits courts.

- - Dans le cadre du réaménagement de la ferme (rue des Trois Maillets), sont prévus des projets d'ouverture d'une boulangerie, de distribution en circuit court de produits locaux, de nouvelles salles à disposition des professionnels (...).
- Réflexion sur la mise en valeur de l'ENS de la Vallée Javot (en concertation avec le Département et l'intercommunalité).
- - Favoriser, dans le règlement du PLU, l'implantation d'artisans, services à la personne, gîtes et petites activités dans le territoire communal.

### C. Préserver la qualité paysagère du site construit, ainsi que les éléments faisant partie du patrimoine local

- Identifier et préserver des éléments du patrimoine local.
- Préserver la vocation paysagère et d'espace vert de certains sites aux abords du tissu construit.
- ➡ - Aménager les entrées de ville afin d'améliorer leur qualité paysagère (projet de plantation sur l'entrée ouest sur la RD 227 à court terme)

## **Axe 2 – Maintenir la dynamique positive de la population, tout en assurant sa « durabilité »**

Il s'agit de poursuivre la tendance démographique observée dans les dernières années, tout en orientant ce développement vers des modes de vie durables (tant en termes de mobilité que maîtrise de nouveaux besoins énergétiques).

### **A. Poursuivre une croissance démographique permettant de maintenir les commerces en place et d'optimiser l'usage des équipements en projet, dans l'objectif d'atteindre 1000 habitants en 2030.**

- Moyens :**
- Projet de réalisation de 31 nouveaux logements à court terme, et projets d'urbanisations à vocation d'habitat à moyen terme, pour soutenir la croissance de la population dans le temps.
  - Permettre, dans le règlement, une certaine diversification de l'habitat.
  - Bien gérer la densification, en interdisant la création de nouveaux accès sur des voies présentant des problèmes de sécurités (par exemple dans la rue du Puits) et en prenant la capacité de desserte en VRD comme facteur limitant.

### **B. Promouvoir un développement de la mobilité douce dans le village et le hameau.**

- Moyens :**
- Inscrire des ER au hameau de Villiers afin d'aménager des voiries et des parkings, ainsi que des espaces verts.
  - Etablir un schéma des circulations douces, en intégrant les projets en cours, prévus et souhaités. Mettre en œuvre les dispositions du PAVE.
  - Réfléchir à une solution vis-à-vis de la circulation de transit sur la RD 227 (par exemple une déviation poids lourds via des itinéraires alternatifs).

### **C. Réduire l'empreinte écologique de la commune, via la réduction des dépenses énergétiques des bâtiments, l'utilisation de ressources renouvelables, la valorisation des déchets.**

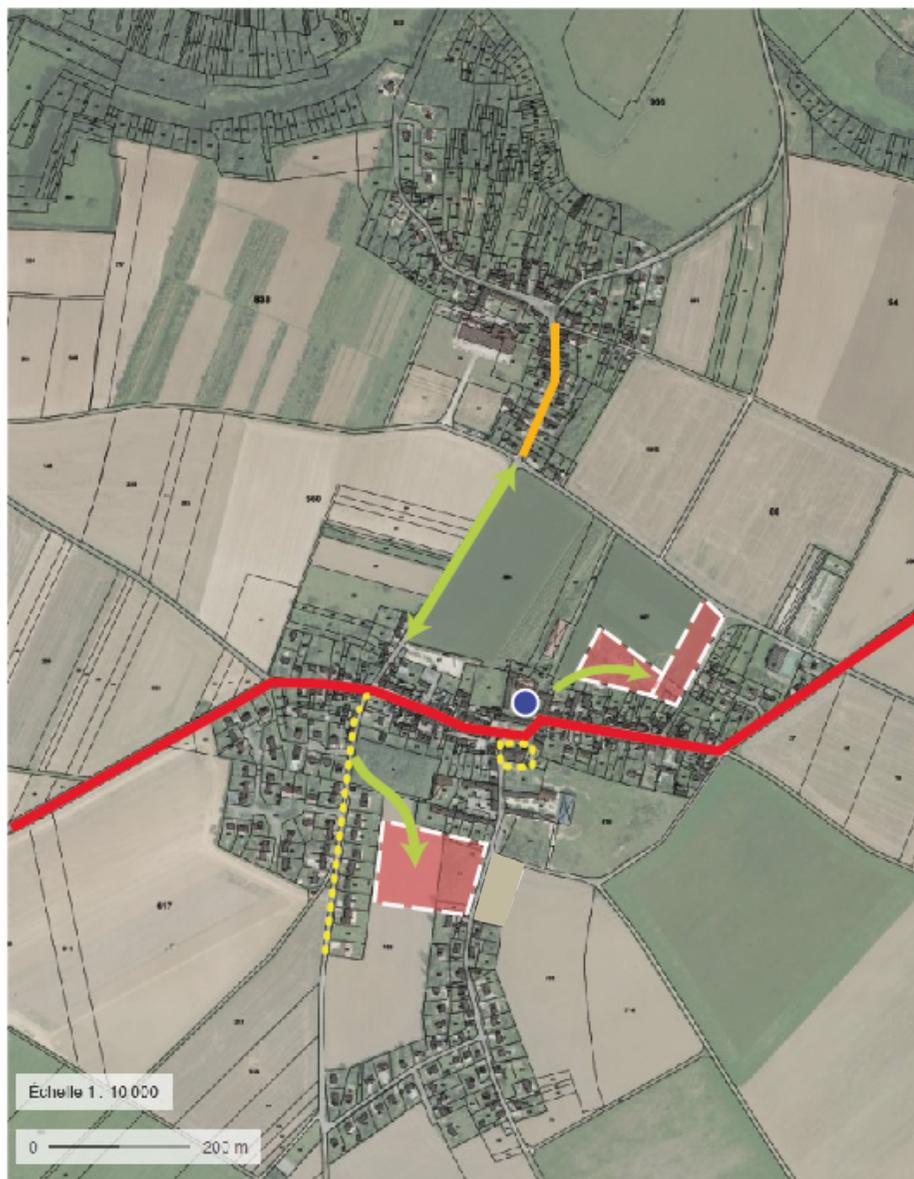
- Moyens :**
- Autoriser, dans le règlement, les panneaux photovoltaïques individuels.
  - Projet de renouvellement des éclairages publics par des LED (terrain de tennis, place de l'église, rue de Champagne, rue du Champ Fleuri).
  - Projet de toiture photovoltaïque dans le cadre de la rénovation de la ferme des Trois Maillets (≈ 1000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques).
  - Imposer de nouvelles opérations avec des performances énergétiques et environnementales élevées.
  - Projet de valorisation des boues de la future STEP pour produire du bio-gaz (dans une unité de méthanisation située à Dammarie-les-Lys).

### **D. Assurer l'accessibilité à la fibre optique.**

- Moyens :**
- Le déploiement de la fibre optique à Machault est prévu en 2019 (les études de faisabilité vont débuter en 2017).
  - La desserte, dans les nouvelles opérations, sera gérée uniquement avec un réseau de fibre optique.
  - Projets d'enfouissement des réseaux dans certaines rues, pour des raisons esthétiques et de sécurité.



## AXE 2 : Maintenir la dynamique positive de la population, tout en assurant sa « durabilité »



NOTA : seuls les objectifs et moyens pouvant être spatialisés à l'échelle communale sont représentés.

### A. Poursuivre une croissance démographique permettant de maintenir les commerces en place et d'optimiser l'usage des équipements en projet, dans l'objectif d'atteindre 1000 habitants en 2030.

- Projet de réalisation de 31 nouveaux logements à court terme, et projets d'urbanisations à vocation d'habitat à moyen terme, pour soutenir la croissance de la population dans le temps.
- Permettre, dans le règlement, une certaine diversification de l'habitat.
- Bien gérer la densification, en interdisant la création de nouveaux accès sur des voies présentant des problèmes de sécurités (rue du Puits) et en prenant la capacité de desserte en VRD comme facteur limitant.

### B. Promouvoir le développement de la mobilité douce dans le village et le hameau.

- Inscrire des ER au hameau de Villiers afin d'aménager des voiries et des parkings, ainsi que des espaces verts.
- Etablir un schéma des circulations douces, en intégrant les projets en cours, prévus et souhaités. Mettre en œuvre les dispositions du PAVE.
- Réfléchir à une solution vis-à-vis de la circulation de transit sur la RD 227 (...).

### C. Réduire l'empreinte écologique de la commune, via la réduction des dépenses énergétiques des bâtiments, l'utilisation de sources renouvelables, la valorisation des déchets.

- Autoriser, dans le règlement, les panneaux photovoltaïques individuels.
- Projet de renouvellement des éclairages publics par des LED (...).
- Projet de toiture photovoltaïque dans le cadre de la rénovation de la ferme des Trois Maillets (≈ 1000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques).
- Imposer de nouvelles opérations avec des performances énergétiques et environnementales élevées.
- Projet de valorisation des boues de la future STEP pour produire du bio-gaz (dans une unité de méthanisation située à Dammarie-les-Lys).

### D. Assurer l'accessibilité à la fibre optique.

- Le déploiement de la fibre optique à Machault est prévu en 2019 (...).
- La desserte, dans les nouvelles opérations, sera gérée uniquement avec un réseau de fibre optique.
- Projets d'enfouissement des réseaux dans certaines rues, afin d'améliorer l'esthétique du village et du hameau.

## Axe 3 – Préserver le patrimoine naturel, agricole et forestier, atouts du territoire de Machault

En s'appuyant sur l'étude de la trame verte et bleue effectuée à l'échelle de l'intercommunalité, il s'agit d'identifier ces espaces à l'échelle communale et de les protéger. Les espaces agricoles ont aussi leur rôle à jouer, en termes d'économie comme de paysage.

### A. Protéger la trame verte du territoire.

**Moyens :**

- Protéger les espaces naturels et forestiers, via le classement en zone N et/ou en EBC.
- Préserver le cœur vert au centre du village, tout en permettant son évolution et accessibilité de la part du public (aménagement de circulations, d'espaces récréatifs, de sentiers piétons, de parkings,...).

### B. Protéger la trame bleue du territoire.

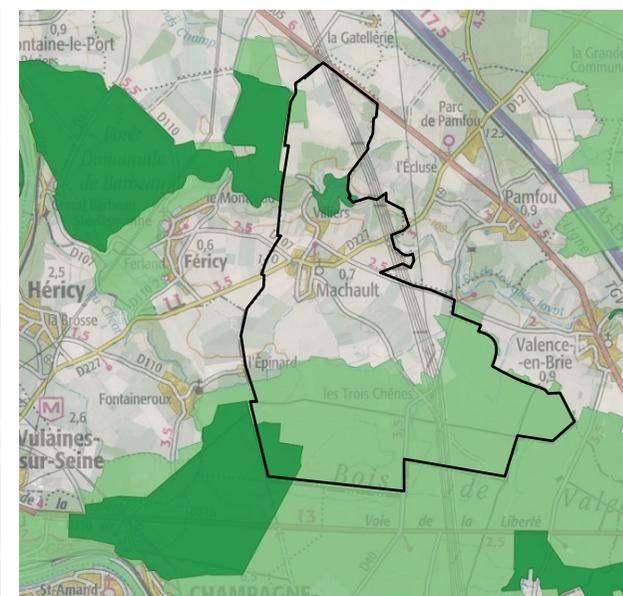
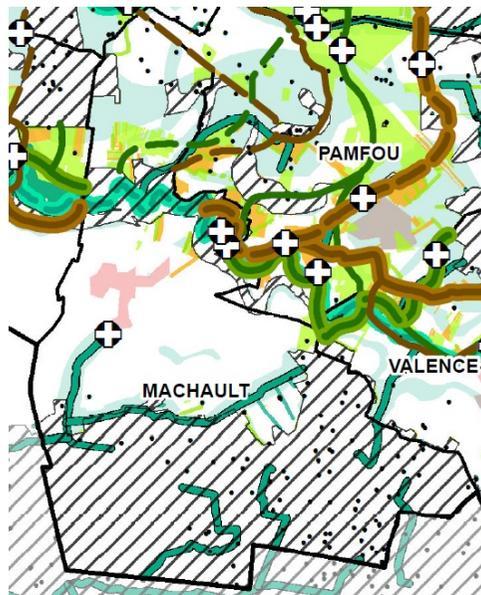
**Moyens :**

- Rappeler dans le règlement l'importance de préserver et entretenir les mares, noues et fossés (par les propriétaires), au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique.
- Préserver les zones humides avérées via un règlement et un zonage adaptés.

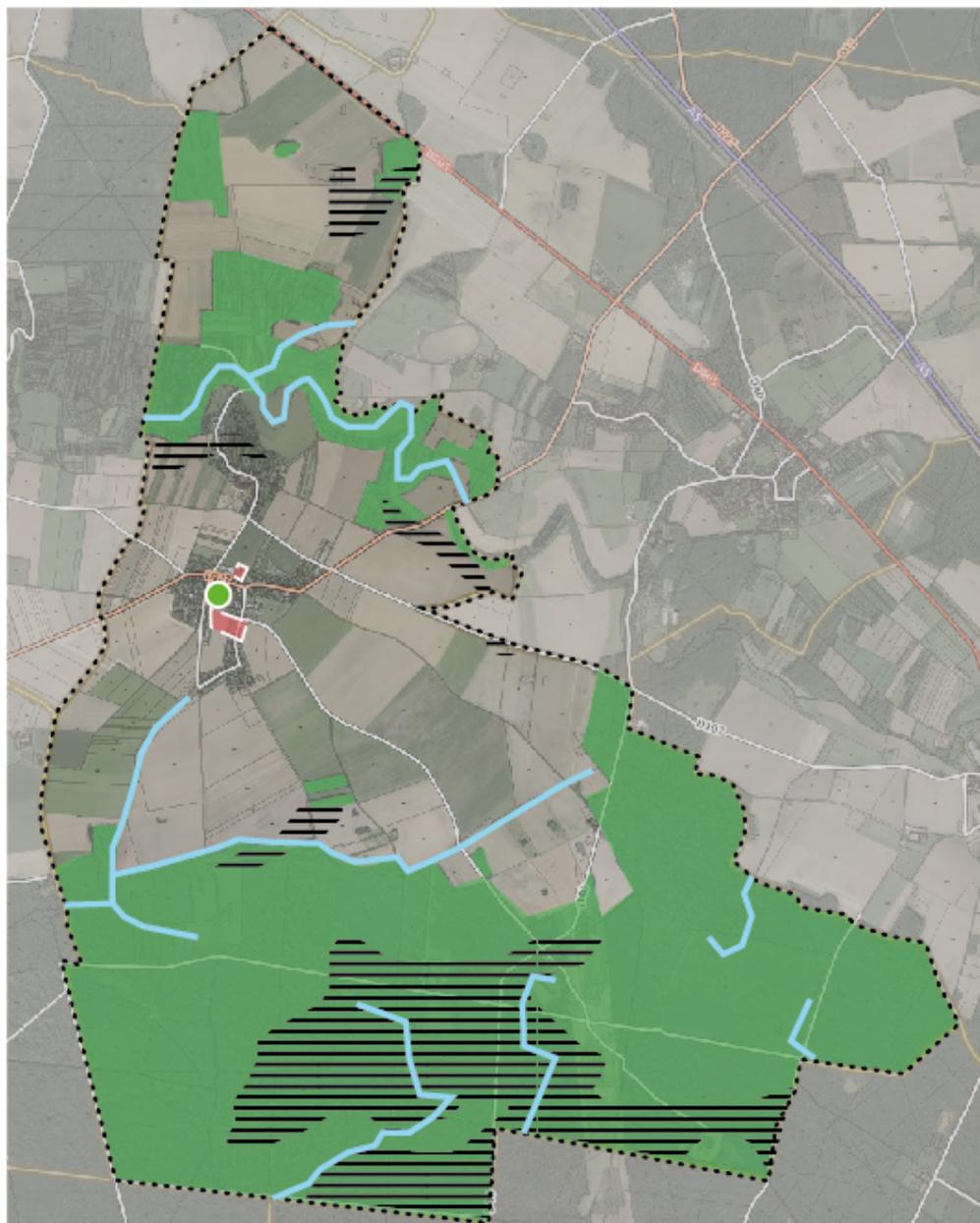
### C. Préserver l'essentiel des terres agricoles du territoire, en limitant la consommation d'espaces à environ 2 ha.

**Moyens :**

- Protéger la plupart des espaces agricoles, via le classement en zone A.
- N'autoriser qu'environ 2 ha d'extensions (zones U et AU), en compatibilité avec les orientations du SDRIF.



## AXE 3 : Préserver le patrimoine naturel, agricole et forestier, atouts du territoire de Machault



### A. Protéger la trame verte du territoire.

-  - Protéger les espaces naturels et forestiers, via le classement en zone N et/ou EBC.
-  - Préserver le cœur vert au centre du village, tout en permettant son évolution et accessibilité de la part du public (...).

### B. Protéger la trame bleue du territoire.

-  - Rappeler dans le règlement l'importance de préserver et entretenir les mares, noues et fossés (par les propriétaires), au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique.
-  - Préserver les zones humides avérées via un règlement et un zonage adaptés.

### C. Préserver l'essentiel des terres agricoles du territoire, en limitant la consommation d'espaces à environ 1,9 ha.

-  - Protéger la plupart des espaces agricoles, via le classement en zone A.
-  - N'autoriser que environ 2 ha d'extensions, en compatibilité avec les orientations du SDRIF.

NOTA : seuls les objectifs et moyens pouvant être spatialisés à l'échelle communale sont représentés.

## ANNEXE 1 : Rappel du rôle du PADD dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme

Le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* est l'élément central du PLU. Il définit « les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement » pour l'ensemble de la commune. **Il exprime donc une volonté politique locale concernant le devenir du territoire communal.** Il peut comporter des schémas, cartes, photos. Une circulaire ministérielle du 31 juillet 2003 invite ses responsables à rédiger un document simple, court, non technique, apte à le mettre à la portée de tous les citoyens. Le PADD n'est pas opposable directement aux autorisations d'occuper le sol. (R.123-1)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :

- **d'aménagement,**
- **d'équipement,**
- **d'urbanisme et du paysage,**
- **de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,**
- **et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :

- **l'habitat,**
- **les transports et les déplacements,**
- **le développement des communications numériques,**
- **les réseaux d'énergie,**
- **l'équipement commercial,**
- **le développement économique et les loisirs,**

retenues pour l'ensemble de la commune.

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

Le PADD est la **clef de voute du PLU**. Il doit définir les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune. Il doit être la traduction d'un projet politique assumé et motivé.

Il doit être conçu dans le but de le rendre concis et pédagogique afin que l'ensemble de l'information concernant le projet politique retenu puisse être massivement communiquée.

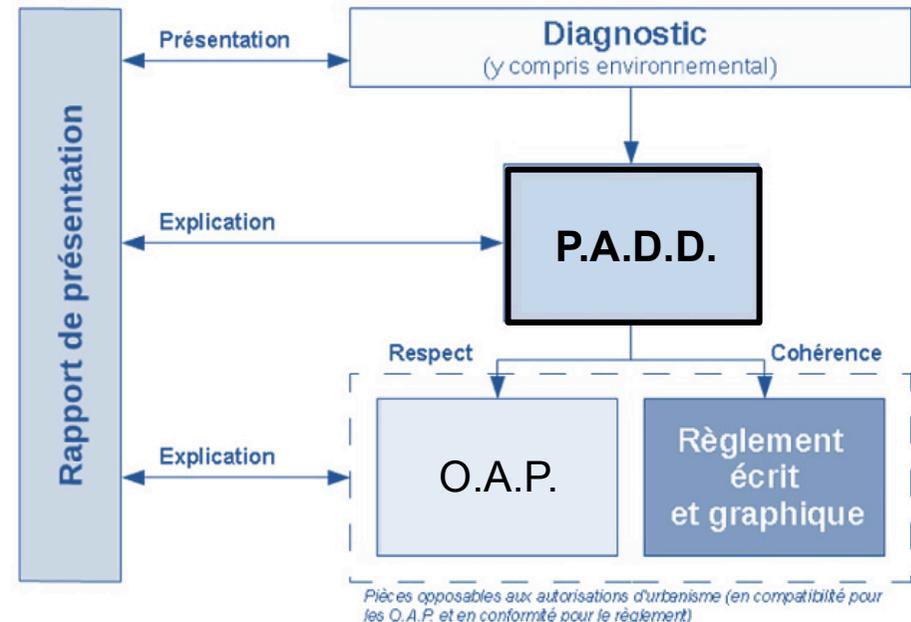


Schéma des relations entre le PADD et les autres documents du PLU  
(source : Fiche n°3 - Le contenu du PADD, Certu, 2013)

## **ANNEXE 2 : Justifications des objectifs retenus dans le PADD**

### **1. Aménagement**

Machault a un rôle stratégique à jouer, en termes de services et équipements pour les communes du sud de l'intercommunalité. La Commune a la volonté de sauvegarder le caractère rural tout en apportant des services aux habitants et aux communes voisines.

La Commune est située au cœur d'un espace très touristique (Melun, Fontainebleau, Montereau, Blandy-les-Tours, Moret-sur-Loing), ce qui légitime son aspiration à renforcer son attraction en termes de services de loisir et d'activités de découverte du territoire.

### **2. Equipements**

Les effectifs scolaires sont en hausse et vont encore augmenter, au vu de l'évolution prévisible de l'habitat (une trentaine de logements en cours de réalisation) et de la natalité des habitants. C'est pour cette raison qu'une restructuration des équipements scolaires paraît nécessaire.

Cette volonté est aussi liée à l'objectif de renforcer le rôle de polarité de Machault, en étoffant son offre en matière d'équipements sportifs, scolaires, socio-culturels,... via la réalisation de différents projets.

Le RPI avec Féricy génère des déplacements importants pour les scolaires de Machault. Le choix de développer les équipements scolaires communaux, n'exclut pas une convention avec Féricy, mais sans déplacement des élèves de Machault, et donc sans structure de type regroupement pédagogique.

### **3. Développement économique, commercial et des loisirs**

Concernant le développement économique, cette orientation doit être poursuivie à l'échelle de l'intercommunalité, et ne peut pas relever du seul territoire communal. C'est pour cette raison que Machault s'engage dans un développement économique modéré, en favorisant l'installation d'artisans et petites entreprises, sans toutefois aspirer à devenir un pôle économique important (ce rôle étant déjà assuré par d'autres communes proches telles que le Châtelet-en-Brie, Melun, ...).

Il s'agit en outre de profiter des synergies avec les pôles économiques amenés à se développer. La Commune est par exemple adhérente à l'association l'Abeille (avec le projet de Parc Napoléon) : l'objectif est de développer l'artisanat, en relation avec les besoins de maintenance de ce projet.

### **4. Urbanisme et paysage**

La spécificité du tissu construit, le caractère rural du village, le style briard, la présence d'espaces verts dans le bourg,... constituent autant d'atouts du territoire, qu'il convient de préserver. Les entrées de ville méritent elles aussi une attention toute particulière.

### **5. Habitat**

A l'horizon 2030, on retiendra 1.000 habitants comme valeur maximale, au vu des opérations engagées et des taux d'accroissement constatés aux périodes intercensitaires antérieures (2008 – 2013).

Cet objectif démographique ambitieux se justifie car la Commune sera plus attractive d'ici 2-3 ans. Avec 200 habitants supplémentaires, Machault bénéficiera de nouveaux équipements, tout en conservant son caractère rural.

Le développement de la commune devra certes s'inscrire dans une démarche de densification de l'habitat, sans toutefois compromettre le cadre de vie et le bon fonctionnement du village (notamment vis-à-vis de la capacité résiduelle des réseaux, des besoins en stationnement, de la sécurité des accès,...).

En outre, il paraît nécessaire de veiller au maintien de la multitude d'espaces verdoyants et ouverts, qui font le charme du village.

## **6. Mobilité et transports**

La CC travaille sur un développement des transports en commun, à l'échelle de son territoire et des territoires voisins, et dispose également de la compétence « transport à la demande ».

Plutôt que sur ces thématiques de portée plus générale, les réflexions de la commune se sont concentrées sur le développement d'une mobilité locale plus durable, via notamment la mise en place de liaison douce et la priorisation des déplacements piétonniers dans le bourg et le hameau.

Concernant la thématique du co-voiturage, des aires de co-voiturage ont été aménagées aux Ecrennes et à Châtillon-la-Borde, à l'échelon communautaire. Une expérience d'organisation du covoiturage et de mise à disposition du mini-bus communal avait été testée par la commune, mais elle n'a pas connu de succès escompté. C'est pour ces raisons que la question du covoiturage n'a pas été retenue dans les objectifs du PADD.

Concernant les itinéraires cyclables, il faut souligner que le projet de piste cyclable Féricy-Machault ne sera possible que dans le cadre d'une commune nouvelle, avec l'assistance financière de l'Etat et une surface budgétaire plus importante (un des freins étant la nécessité d'acquérir des terres et d'engager des coûts de réalisation importants).

## **7. Réseaux d'énergie**

La Municipalité a engagé plusieurs réflexions en matière de transition énergétique, à partir de l'adaptation des bâtiments publics (réduction des besoins énergétiques, installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables,...). Elle est également favorable à l'essor des panneaux photovoltaïques individuels.

Concernant l'énergie éolienne, une étude a été conduite avec la Compagnie du Vent : un champ éolien serait rentable à Machault, mais la présence de la balise aérienne pose problème (entre Machault et Féricy). La Compagnie du Vent travaille sur une possibilité de « pales furtives » (réflexions à long terme).

Concernant la ressource géothermique : la commune n'envisage pas de produire de l'énergie par le biais de la géothermie en raison du coût d'investissement trop important par rapport aux besoins constatés.

## **8. Communications numériques**

Le déploiement de la fibre optique étant prévu à l'horizon 2019, la Commune pourra bénéficier de cette infrastructure et maintenir ainsi son attractivité vis-à-vis des résidents et entreprises.

## **9. Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des continuités écologiques**

La commune comporte plusieurs espaces protégés (ZNIEFF de type I et II, ENS Départemental,...). Son territoire, composé à 95 % d'espaces naturels, agricoles et forestiers, accueille de nombreux réservoirs de biodiversité et continuités écologiques, qu'il convient de préserver dans le PLU.

L'opportunité de renforcer l'accessibilité et la fonction récréative de certains espaces naturels (notamment ceux aux abords du village) constitue également une priorité de la Municipalité.

Prendre en compte dans le plan local d'urbanisme le réseau hydrographique représenté par le ru de la Vallée Javot et par le réseau de mares, ru et de fossés des espaces forestiers.

## **10. Maitrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain**

La volonté de protéger les espaces agricoles de l'étalement urbain, se confronte toutefois aux aspirations communales en matière de développement démographique et des équipements, ainsi qu'avec son rôle de polarité intermédiaire.

La consommation d'espaces cultivés sera limitée (de l'ordre de grandeur de 5 % de l'espace urbanisé de 2012), et elle sera faite en toute continuité du tissu déjà bâti, dans des terrains déjà desservi. Ces extensions permettent ainsi de répondre à l'objectif démographique : celui-ci ne peut pas être réalisé entièrement en densification du village, étant donné aussi la volonté de préserver un caractère rural au bourg.

\*

\*

\*