



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

#### PIECE N°2

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



**Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme**  
5, Boulevard Saint-Exupéry  
58000 NEVERS

# SOMMAIRE

|                                                                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Introduction.....</i>                                                                                           | <i>3</i>  |
| <i>Axe 1 Promouvoir un développement urbain maîtrisé.....</i>                                                      | <i>4</i>  |
| Constat.....                                                                                                       | 4         |
| Actions .....                                                                                                      | 4         |
| 1- Maîtriser son développement démographique .....                                                                 | 4         |
| 2- Favoriser l'urbanisation dans les espaces libres et dans l'enveloppe urbaine existante .....                    | 6         |
| 3- Ouvrir progressivement de nouvelles zones à l'urbanisation .....                                                | 6         |
| 4- Prendre en compte la capacité des réseaux .....                                                                 | 6         |
| 5- Promouvoir la mixité sociale .....                                                                              | 7         |
| <i>Axe 2 - Maintenir et améliorer le cadre de vie des habitants.....</i>                                           | <i>8</i>  |
| Constats : .....                                                                                                   | 8         |
| Actions : .....                                                                                                    | 8         |
| 1-Préserver la qualité architecturale de la commune .....                                                          | 8         |
| 2- Poursuivre la mise en valeur paysagère des entrées du village et leur sécurisation .....                        | 8         |
| 3- Favoriser le développement d'activités sur le territoire communal.....                                          | 9         |
| 4-Créer des espaces de convivialité sur le territoire communal.....                                                | 9         |
| 5- Prendre en compte le ruissellement des eaux pluviales et assurer la mise en valeur de la ressource en eau ..... | 10        |
| <i>Axe 3 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel.....</i>                                            | <i>11</i> |
| Constat : .....                                                                                                    | 11        |
| Actions : .....                                                                                                    | 11        |
| 1- Protéger les espaces boisés présents sur la commune ainsi que les lisières des bois.....                        | 11        |
| 2- Conserver les vergers, les arbres isolés et les bosquets .....                                                  | 11        |
| 3- Maintenir et prolonger la ceinture verte située autour du village.....                                          | 12        |
| 4- Préserver les chemins d'exploitations et de randonnées présents autour du village.....                          | 12        |
| 5- Préserver les cônes de vue.....                                                                                 | 12        |

## *Introduction*

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document politique exprimant les objectifs et projets de la commune de Montmachoux en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 15 ans.*

*C'est à partir de ces objectifs qu'a été établi le règlement (écrit et graphique) du PLU qui porte sur l'utilisation des sols et les principes de construction.*

*Le PADD, partie intégrante du PLU, s'articule avec les documents de planification existant à l'échelle supracommunale qui fixe les évolutions en terme de développement (SDRIF, PLH...).*

*Trois documents doivent être cohérents avec le P.A.D.D. :*

-  *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter ou à restructurer.*
-  *Le règlement graphique (ou zonage)*
-  *Le règlement écrit.*

### **Article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme**

Modifié par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 \(V\)](#)

*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.*

## *Axe 1 Promouvoir un développement urbain maîtrisé*

### **Constat**

La croissance démographique de Montmachoux est continue depuis 1975. En 2006, la population totale de la commune atteint 230 habitants soit quasiment le même nombre d'habitants qu'en 1911 (238 personnes recensées en 1911).

Cette évolution démographique s'explique dans un premier temps par l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune. Puis le solde migratoire positif depuis 1975 s'est accompagné à partir de 1982 d'un solde naturel positif.

L'attractivité de la commune s'explique par :

- o sa proximité avec des pôles urbains importants en terme de services et d'emplois (Montereau-Fault-Yonne, Sens, Fontainebleau, Melun...), mais également de communes disposant de services de proximité (Voulx, Villeneuve la Guyard)
- o la présence d'infrastructures routières et ferroviaires à proximité (RD 606, Autoroute A5, gares SNCF Montereau-Fault-Yonne et Moret-Veneux-les-Sablons),
- o un habitat ancien bien conservé composant le patrimoine architectural communal,
- o un habitat groupé, pas de hameau, donc des réseaux uniquement concentrés sur le bourg.

### **Actions**

#### **1- Maîtriser son développement démographique**

En se fixant comme objectif de croissance le seuil de 300 habitants à l'horizon 2025, la municipalité souhaite maîtriser son développement. Son objectif est de créer environ deux logements par an, soit environ 30 logements (constructions neuves et réhabilitations) à créer pour accueillir 70 habitants supplémentaires en 2025.

Au travers de son document d'urbanisme, la commune souhaite maîtriser son développement démographique afin de répondre aux problématiques :

- de renouvellement de sa population.
- de capacité de ses réseaux, notamment la station d'épuration d'une capacité de 275 équivalents habitants.
- de préservation du cadre naturel et paysager de son territoire.

### **Les évolutions communales**

| Population par année de recensement | Valeur      | Variation %     | Var. ann. % |
|-------------------------------------|-------------|-----------------|-------------|
| 1982                                | 158         |                 |             |
| 1990                                | 167         | +5.70 %         | + 0.69 %    |
| 1999                                | 220         | + 31.74 %       | + 3.11 %    |
| 2009                                | 229         | + 4.09 %        | + 0.24%     |
| <b>Depuis 1982</b>                  | <b>+ 71</b> | <b>+ 32.0 %</b> |             |

| Logement par année de recensement | Valeur       | Variation %     | Var. ann. % |
|-----------------------------------|--------------|-----------------|-------------|
| 1982                              | 101          |                 |             |
| 1990                              | 103          | + 1.98%         | + 0,25 %    |
| 1999                              | 103          |                 |             |
| 2009                              | 109          | + 5.83 %        | + 0.63 %    |
| <b>Depuis 1982</b>                | <b>+ 463</b> | <b>+ 7.34 %</b> |             |

| Résidences principales par année de recensement | Valeur      | Variation %     | Var. ann. % |
|-------------------------------------------------|-------------|-----------------|-------------|
| 1982                                            | 57          |                 |             |
| 1990                                            | 61          | + 7.02 %        | + 0.85%     |
| 1999                                            | 79          | + 29.51 %       | + 2.91 %    |
| 2009                                            | 88          | + 11.39%        | + 1.21 %    |
| <b>Depuis 1982</b>                              | <b>+ 31</b> | <b>+35.23 %</b> |             |

| Résidences secondaires par année de recensement | Valeur      | Variation %      | Var. ann. % |
|-------------------------------------------------|-------------|------------------|-------------|
| 1982                                            | 34          |                  |             |
| 1990                                            | 34          |                  |             |
| 1999                                            | 20          | - 41.18 %        | -5.73 %     |
| 2009                                            | 17          | -15.00 %         | -1.79%      |
| <b>Depuis 1982</b>                              | <b>- 17</b> | <b>- 50.00 %</b> |             |

| Logements vacants par année de recensement | Valeur     | Variation %      | Var. ann. % |
|--------------------------------------------|------------|------------------|-------------|
| 1982                                       | 10         |                  |             |
| 1990                                       | 8          | -20, 00 %        | - 2.75 %    |
| 1999                                       | 4          | - 50.00 %        | -7.41 %     |
| 2009                                       | 4          |                  |             |
| <b>Depuis 1982</b>                         | <b>- 6</b> | <b>- 60,00 %</b> |             |

| Taille des ménages par année de recensement | Valeur        | Variation %    |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|
| 1982                                        | 2,77          |                |
| 1990                                        | 2,74          | -0.16 %        |
| 1999                                        | 2,75          | +0.05 %        |
| 2009                                        | 2,63          | - 0.49 %       |
| <b>Depuis 1982</b>                          | <b>- 0,42</b> | <b>- 17,96</b> |

|                      | Prévisions |       |
|----------------------|------------|-------|
| Année                | 2015       | 2025  |
| Nombre d'habitants   | 260        | 300   |
| Taux d'accroissement | 12%        | 15.4% |

## ***2- Favoriser l'urbanisation dans les espaces libres et dans l'enveloppe urbaine existante***

Montmachoux a su préserver la silhouette du village. Si la plupart des nouvelles habitations se sont implantées dans les dents creuses laissées libres dans le village, certaines se sont réalisées aux extrémités. Il s'agit à travers l'élaboration du document d'urbanisme de préserver la morphologie du village en comblant les espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine actuelle et en stoppant l'extension linéaire de l'urbanisation le long des voies de communication.

Montmachoux est une commune rurale disposant d'un bâti agricole important, composé d'anciens corps de fermes, offrant de nombreuses possibilités de transformations en maisons d'habitation et un potentiel non négligeable pour accueillir de nouveaux habitants.

Ainsi, l'accueil de nouvelle population passera en priorité par la réhabilitation des anciennes maisons et la commune ne consommera donc que peu d'espace pour construire de nouvelles habitations et n'ouvrira qu'un hectare à l'urbanisation.

***3- Ouvrir progressivement de nouvelles zones à l'urbanisation*** sur la commune afin de prendre en compte la pression foncière présente sur les pôles urbains situés à proximité de Montmachoux.

Ce classement sera également accompagné d'orientations d'aménagement afin que ces projets s'intègrent dans leur environnement et répondent aux objectifs communaux. (Création de cheminements doux, limitation de l'imperméabilisation, obligation de créer des espaces verts, morphologie du bâti...)

## ***4- Prendre en compte la capacité des réseaux***

À travers la réalisation de son document d'urbanisme, la municipalité souhaite optimiser l'utilisation des réseaux existants. Il s'agit pour la commune de limiter la création de nouveaux réseaux en privilégiant des secteurs déjà desservis. Cet objectif se traduira dans le zonage en favorisant un développement du bourg dans son tissu bâti actuel.

L'apport de population doit se faire en adéquation avec les capacités des réseaux présents sur la commune et notamment la prise en compte de la station d'épuration. C'est pourquoi, l'élaboration du PLU a permis une réflexion sur le dimensionnement de cet équipement afin de pouvoir accueillir 300 habitants à l'horizon 2025.

Par ailleurs, il s'agit de prendre en compte les mobilités à l'intérieur du village en favorisant les déplacements doux, en s'appuyant sur un réseau de chemins existants. Il s'agit sur Montmachoux de prévoir dans les futures opérations d'ensemble la création de cheminements piétons, reliant ces nouveaux secteurs aux chemins existants afin de créer un maillage sur le territoire communal et celui des communes limitrophes.

### ***5- Promouvoir une mixité d'occupation***

Le Plan Local d'Urbanisme devra, par sa mise en place, favoriser la mixité sociale.

Cela 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 pavillonnaires. La faible superficie et le caractère privé de ces parcelles privilégiant naturellement ce type de logements

Ainsi, le PLU mettra en avant la mixité sociale dans les types d'occupation des sols.

## *Axe 2 - Maintenir et améliorer le cadre de vie des habitants*

### **Constats :**

La commune de Montmachoux se caractérise par sa qualité architecturale et patrimoniale.

Une des particularités de la commune vient du fait qu'il n'existe ni écart ni hameau, l'ensemble des constructions étant présentes dans le bourg. Contrairement aux communes voisines, il n'y a pas eu de lotissements ou d'extensions linéaires d'importance le long des voies de communication.

### **Actions :**

#### **1-Préserver la qualité architecturale de la commune**

Il convient d'agir sur le règlement en instaurant des règles respectant les logiques d'implantations, les hauteurs de constructions, les teintes pour les toitures, les façades...

Aujourd'hui, une harmonie se dégage dans les couleurs et les hauteurs des constructions, permettant de mettre en valeur l'église qui surplombe l'ensemble du village et visible depuis les entrées de la commune. Les élus souhaitent préserver cette identité et ainsi éviter toute construction qui pourrait la remettre en cause.

L'ensemble du bâti est inclus dans le périmètre de protection des monuments historiques (église et croix), qui permet une bonne intégration des nouvelles constructions, mais également des rénovations de qualité sur le bâti existant, grâce à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La préservation du cadre bâti peut être assurée par la réalisation d'un inventaire au titre de la loi paysage (article L123-1-7 du code de l'urbanisme) afin de recenser les éléments du patrimoine bâti qu'il convient de préserver, notamment les anciens corps de ferme non transformés, les murs en pierres ou bien encore les porches d'entrée ...

Si le diagnostic a permis de mettre en avant la qualité du bâti et des espaces verts présents dans les parties urbanisées, il a signalé que cette qualité se retrouve altérée par la présence de certains réseaux aériens. Afin de participer à l'embellissement du village, le règlement du PLU imposera l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication.

#### **2- Poursuivre la mise en valeur paysagère des entrées du village et leur sécurisation**

Ces dernières années des aménagements routiers et paysagers ont été réalisés à différentes entrées de la commune permettant d'améliorer leur sécurisation et une meilleure intégration du bâti dans le paysage.

Les élus souhaitent continuer cette politique en protégeant notamment la végétation bordant les voies (bois, vergers haies bocagères...) et en réfléchissant sur des aménagements permettant d'améliorer la sécurité routière sur la commune.

### **3- Favoriser le développement d'activités sur le territoire communal**

Il convient à travers l'élaboration du document d'urbanisme de permettre la pérennité des exploitations agricoles implantées sur la commune et d'offrir des possibilités d'évolutions par un zonage et un règlement agricole dédié: mise aux normes de constructions, édification de bâtiments neufs, développement ou reprise d'exploitation...

Aussi, il s'agit de développer les capacités d'hébergement touristique présentes sur la commune en favorisant la réhabilitation du patrimoine bâti rural et la diversification de l'activité agricole (gîtes, chambres d'hôtes, fermes pédagogiques, camping à la ferme...)

Les communes rurales peuvent connaître des demandes d'installations d'artisans ou d'entreprises qui souhaitent établir leur habitation à côté d'un local d'activités. Cette occupation du sol répond à un des principes de la loi S.R.U, soit la mixité de l'occupation du sol et offre la possibilité à la commune d'assurer un dynamisme économique sur son territoire.

Dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme, les élus souhaitent autoriser par le biais du règlement, l'implantation de locaux d'activités non nuisant, compatible avec le voisinage d'habitation.

Pour rapprocher l'emploi de l'habitat, il est indispensable de mettre en place les infrastructures d'appui pour accueillir des activités économiques sur le territoire communal, notamment la mise en place d'un réseau haut débit.

En effet, les élus veulent développer le réseau de fibre optique pour bénéficier d'un meilleur débit internet.

De plus, ils souhaiteraient développer les réseaux de téléphonie mobile afin de résoudre les importantes zones blanches du territoire communal.

Dans le cadre du développement de l'équipement commercial de la commune, les élus soutiendront les initiatives locales pour diversifier le tissu marchand.

La création d'un multiservice rural serait en effet appropriée.

### **4-Créer des espaces de convivialité sur le territoire communal**

Le village, de par ses caractéristiques urbaines et architecturales, présente une certaine densité. Il est nécessaire de créer des espaces de respiration au cœur du bâti et d'aménager des lieux de convivialité.

Ces espaces jouent un rôle social important, car ce sont des lieux de rassemblement de la population et donc facteur de mixité et de cohésion sociale. La commune souhaite également aménager ou créer un local qui deviendra un point de rassemblement et de rencontre pour les habitants.

## **5- Prendre en compte le ruissellement des eaux pluviales et assurer la mise en valeur de la ressource en eau**

Compte tenu de la topographie de la commune, les eaux pluviales s'écoulant depuis la colline sur laquelle est implantée l'église ruissellent le long de celle-ci.

Cet écoulement naturel a pour conséquence une fragilisation de la colline et le dépôt d'alluvions dans les rues en contrebas. C'est pourquoi les élus souhaitent mettre en place des aménagements permettant de limiter ce ruissellement et d'envisager la collecte de ces eaux pluviales afin de pouvoir les réutiliser.

Il convient également de préserver la végétation située en amont ainsi que les mares existantes sur la commune qui permettent une régulation naturelle.

Par ailleurs, pour limiter l'imperméabilisation des sols et le rejet des eaux pluviales sur le domaine public, le Conseil Municipal souhaite encourager la mise en place de système de récupération des eaux pluviales.

## **6- Développer les réseaux de transport en commun**

Afin d'accompagner le développement de la commune, la municipalité souhaiterait développer les réseaux de transport en commun et mettre en place une ligne régulière qui pourrait permettre aux personnes n'ayant pas de moyens de transport de se déplacer. Ce réseau pourrait se mettre en place avec le concours du Syndicat des transports auquel appartient la commune.

Par ailleurs, les élus souhaitent mettre en place un réseau de transport à la demande, toujours en faveur du déplacement des personnes n'ayant pas de véhicules. Ce réseau de transport à la demande pourrait se mettre en place avec la Communauté de communes.

Enfin, des actions pour inciter au covoiturage pourront être réalisées par les pouvoirs publics communaux.

## *Axe 3 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel*

### **Constat :**

Une des caractéristiques du paysage de Montmachoux consiste en la présence d'espaces boisés, disposés essentiellement en limite communale.

Par ailleurs, le diagnostic du territoire a permis de mettre en avant la présence d'une ceinture verte autour du bourg, composée de vergers, d'arbres de hautes tiges ou de bosquets.

L'environnement naturel et paysager d'un territoire communal fait partie, d'une part, de l'identité de la commune et d'autre part, participe au cadre de vie des résidents. Dans cet esprit, le plan local d'urbanisme peut préciser les moyens mis en œuvre pour maintenir les principales caractéristiques paysagères et naturelles d'un territoire suivant deux principes :

- **principe d'équilibre** : les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions permettant l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.

- **principe de respect de l'environnement** : les documents d'urbanisme doivent veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à la maîtrise de l'urbanisation et de la circulation automobile et à la prise en compte des risques de toute nature.

### **Actions :**

#### **1- Protéger les espaces boisés de qualité présents sur la commune ainsi que les lisières des bois**

Les boisements constituent les poumons verts de la commune et participent fortement au cadre de vie des habitants. Actuellement, ces parties naturelles du territoire communal sont soumises à une forte pression urbanistique et agricole.

Dans un souci de préservation des milieux naturels, de valorisation et du maintien des fonctions de la forêt, la commune souhaite protéger les boisements et leurs lisières afin d'éviter tout grignotage ou disparition excessive.

#### **2- Conserver les vergers, les arbres isolés et les bosquets**

Le paysage de la commune est marqué par la présence de vergers en fond de parcelles ou en lisière de bois. Par ailleurs, les arbres isolés et les bosquets font également partie des caractéristiques de Montmachoux. Il conviendra donc d'identifier ce patrimoine naturel et de le protéger à travers l'élaboration du PLU en

proposant un classement en zone naturelle et pour les plus remarquables de les inventorier au titre de la loi paysage.

### **3- Maintenir et prolonger la ceinture verte située autour du village**

La végétation est omniprésente à l'intérieur du village, mais également aux abords de celui-ci. Cette végétation crée en quelque sorte une ceinture verte, que les élus souhaitent protéger et maintenir, car elle participe à la bonne intégration des constructions dans leur environnement. Elle joue également un rôle de corridor écologique et assure une continuité avec les espaces boisés présents sur et autour de la commune.

### **4- Préserver les chemins d'exploitations et de randonnées présents autour du village**

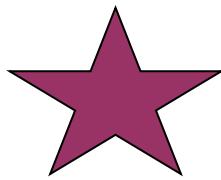
Il s'agit de veiller à la préservation de ces chemins en prenant les dispositions nécessaires pour qu'ils ne se transforment pas en chemins d'accès pour les habitations. Ces chemins permettent aux exploitants de contourner le bourg et d'accéder à leurs terres (difficulté d'accès compte tenu des largeurs de voies, problème de stationnement sur le domaine public à l'intérieur du bourg, problème d'entretien de la voirie...).

De plus, la commune souhaite poursuivre la réalisation d'itinéraires de promenade (Sentier des Croix) et créer des interconnexions avec ceux des communes voisines. Une réflexion pourrait être menée pour faire découvrir le patrimoine naturel et les particularités des territoires traversés. Il est donc nécessaire de maintenir et mettre en valeur ces chemins.

### **5- Préserver les cônes de vue**

Plusieurs cônes de vue sur Montmachoux et sur l'environnement naturel sont perceptibles depuis et autour de la commune. En effet, la topographie du territoire communal offre des vues ouvertes où le regard est porté naturellement au loin, seuls les espaces boisés venant rompre cette unité. La commune souhaite préserver ces sites remarquables et les cônes de vue associés, grâce à une interdiction de toute construction pouvant altérer le caractère paysager du secteur.

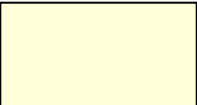
 Préserver la morphologie et l'enveloppe urbaine de la commune  
Assurer une gestion économe des réseaux existants.  
Permettre l'installation d'activités au sein des zones bâties.  
Créer des lieux de convivialité

 Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural.  
Imposer l'enfouissement des réseaux aériens

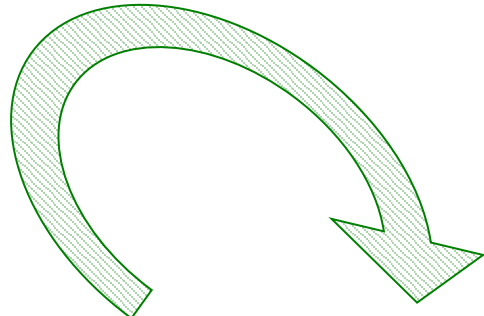
 Stopper l'extension linéaire de l'urbanisation le long des voies de communication.  
Poursuivre la qualité paysagère des entrées du village et leur sécurisation.



Maintenir et permettre le développement des activités agricoles



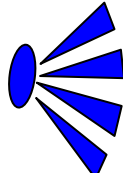
Préserver les boisements et les lisières



Maintenir et continuer la ceinture verte autour du village.  
Protéger les vergers, les arbres isolés, les bosquets



Préserver les chemins d'exploitations et de randonnées



Préserver les cônes de vue



Prendre en compte le ruissellement des eaux pluviales

