

# Plan Local d'Urbanisme

*MACHAULT*

<b>ELABORATION</b>	<b>1 ère REVISION</b>
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° 1

**PROCÉDURE  
(délibération)**

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

agence d'aménagement et d'urbanisme



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

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 15/01/2020

Référence
<b>02-2020</b>

Objet de la délibération
Approbation du Plan local d'urbanisme

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
15	11	13

Date de la convocation
10/01/2020

Date d'affichage
10/01/2020

Vote
<b>A l'unanimité</b>
Pour : 13
Contre : 0
Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture de MELUN  
Le : 21/01/2020

Et

Publication ou notification du :  
21/01/2020

L' an 2020 et le 15 Janvier à 18 heures 30 minutes , le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué , s' est réuni au nombre prescrit par la loi , dans le lieu habituel de ses séances, Salle du conseil municipal sous la présidence de POTEAU Christian, Maire.

**Présents** : M. POTEAU Christian, Maire, Mmes : BEAUVALLET Anne, BERNIER Magali, NORET Marie-Christine, PICQUE Isabelle, TESTA-MARTIN Sophie, VOTIER Francine, MM : FEUILLETIN Erwan, GOGOT Bernard, ROL MILAGUET Philippe, ROMERO DE AVILA Matéo

**Absent(s) ayant donné procuration** : MM : MARTIN Thierry à Mme TESTA-MARTIN Sophie, ROGER Pascal à Mme VOTIER Francine

**Absent(s)** : MM : DO NASCIMENTO Marc, LACHENAIT Didier

**A été nommé(e) secrétaire** : Mme BEAUVALLET Anne

### **Objet de la délibération : Approbation du Plan local d'urbanisme**

Monsieur le Maire, après avoir entendu Monsieur HENDERYCKSEN Éric de l'Agence d'Urbanisme EU-CRÉAL, pendant la suspension de séance à 18h45 , et après avoir repris la séance à 19H30, en son absence ;

Vu le Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme.

Vu le décret n° 2015-1783 en date du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme.

Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 et son décret d'application n° 85-452 du 23 avril 1985 relatifs à la démocratisation des enquêtes publiques et la protection de l'environnement.

Vu les articles R123-6 à R123-33 du code de l'environnement, et notamment ses articles R123-9 et R123-11.

Vu la délibération du Conseil Municipal de MACHAULT, en date du 12 décembre 2016, prescrivant la révision du plan local d'urbanisme.

Vu le débat mené au sein du Conseil Municipal le 30 juin 2017, définissant les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Vu la lettre de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, en date du 4 avril 2019, dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la révision

du plan local d'urbanisme, en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme.

Vu le contenu du rapport de présentation du plan local d'urbanisme, relatif aux informations environnementales.

Vu la délibération du Conseil Municipal du 15 mai 2019, tirant le bilan de la concertation préalable et arrêtant le plan local d'urbanisme.

Vu la décision en date du 15 juillet 2019, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun, désignant Monsieur Raymond Alexis JOURDAIN, en qualité de Commissaire Enquêteur.

Vu l'ensemble des avis remis sur le projet de plan local d'urbanisme arrêté, annexés au dossier soumis à l'enquête publique.

Vu l'arrêté municipal du 6 août 2019, prescrivant l'enquête publique du plan local d'urbanisme de MACHAULT.

Vu les pièces du dossier de plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique.

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 2 décembre 2019, favorable, mais assorti de deux réserves :

1. La commune devra respecter l'obligation de limiter sa consommation de l'espace dans les proportions prévues par le SDRIF et faire apparaître de manière précise les moyens en densification et la typologie des logements, rappelant que le SDRIF limite jusqu'en 2030, la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier à 5 % de la surface urbanisée recensée en 2013.
2. Les engagements contenus dans la réponse à mon procès-verbal de synthèse devront figurer au document final, et plus particulièrement ceux relatifs à la réglementation du stationnement et les prescriptions en matière de gestion de l'eau et de l'assainissement.

• **CONSIDÉRANT que les avis communiqués sur le projet de P.L.U arrêté le 15 mai 2019 justifient des réponses ou des ajustements ci-après :**

Voir le tableau I annexé à la présente délibération.

• **CONSIDÉRANT que l'enquête publique justifie des réponses ci-après :**

Voir le tableau II annexé à la présente délibération.

**CONSIDÉRANT :**

- Que conformément aux conclusions du commissaire enquêteur, le plan local d'urbanisme a pris en compte les observations des personnes publiques associées et a levé les diverses réserves émises par elles.
- Que le plan local d'urbanisme, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est ainsi prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 21/01/2020

Reçu en préfecture le 21/01/2020

Affiché le

ID : 077-217702661-20200115-02\_2020-DE



**ENTENDU** l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide d'approuver le plan local d'urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente.

**ET DIT :**

- que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie pendant un mois, et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;
- que, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme, le dossier de plan local d'urbanisme est tenu à la disposition du public en mairie de MACHAULT, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'en Préfecture ;
- que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement de la dernière des mesures de publicité et, suivant les dispositions de l'article L153-24 du code de l'urbanisme en l'absence de schéma de cohérence territoriale approuvé, à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat ;
- que la présente délibération sera transmise par le Maire au Préfet de Seine-et-Marne.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme :  
En mairie, le 15/01/2020  
Le Maire  
Christian POTEAU

The image shows a blue circular official seal of the Municipality of Machault, Seine-et-Marne. The seal features a central emblem with a figure and the text 'MAIRIE DE MACHAULT' and '(Seine-et-Marne)'. Overlaid on the seal is a large, stylized handwritten signature in black ink.

**-ANNEXE 1 : LES OBSERVATIONS EFFECTUEES SUITE A LA CONSULTATION DES SERVICES -**

**Pour l'information du public, sont précisées ci-après les réponses que la Commune apporte, après l'enquête publique, aux observations formulées suite à cette consultation sur le PLU arrêté le 15 mai 2019.**

PPA	Avis	Commentaires commissaire enquêteur	Réponse du maître d'ouvrage																
	<p>Il manque deux servitudes d'Utilité Publique : l'1 (hydrocarbures pipelines...) et les permis de recherche hydrocarbure.</p> <p>Non compatibilité avec le SDRIF : fort dépassement de la consommation de l'espace (taux limité à 5 % de la surface urbanisée) + densification des logements à revoir et typologie.</p> <p>Le PDUJF : préciser les obligations de stationnement affectées aux nouveaux logements.</p> <p>Les cours d'eau devront être repérés sur les documents graphiques pour l'application des dispositions réglementaires de leur protection : notamment retrait minimum de 6 mètres des berges, à exiger également pour la zone A.</p> <p>Nécessité de formuler dans le PLU les risques retrait-gonflement argile et mettre à jour la carte des risques ainsi qu'inclure les dispositions de la loi ELAN imposant une étude géologique pour les zones soumises à cet aléa.</p> <p>Le règlement des zones A et N devra être complété pour prescrire les types de constructions autorisées dans les sous-destinations des espaces.</p> <p>Sur la mobilité, des précisions sont nécessaires pour les obligations en matière d'aménagements de voirie et des espaces publics pour les personnes à mobilité réduite, et les compléments en matière de stationnement de véhicules électriques et d'espaces de</p>	<p>Les fournir en réponse au présent PV de synthèse.</p> <p>J'avais noté la non-conformité dès la première lecture du document. Le rapport affirme la compatibilité après avoir donné des chiffres qui prouvent la non-conformité (voir mes commentaires à la suite du présent tableau).</p> <p>A fournir en réponse au Présent PV de synthèse</p> <p>Cette observation est justifiée : à fournir en réponse au Présent PV de synthèse.</p> <p>A fournir en réponse au Présent PV de synthèse. Très utile lors de l'instruction des permis de construire</p> <p>A fournir en réponse au Présent PV de synthèse, par modification du projet de règlement.</p> <p>A fournir en réponse au Présent PV de synthèse par modification du projet règlement.</p>	<p>Ces servitudes sont jointes à l'avis de l'Etat.</p> <p>Voir la réponse donnée en page 5.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>détail calcul du taux motorisation</th> <th>année 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>nombre de ménages</td> <td>289</td> </tr> <tr> <td>1 voiture (32 %)</td> <td>94</td> </tr> <tr> <td>2 voitures et plus (64% x2)</td> <td>370</td> </tr> <tr> <td>Total théorique nombre voitures</td> <td>464</td> </tr> <tr> <td>Taux de motorisation moyen</td> <td>1,61</td> </tr> <tr> <td>Facteur défini par le SDRIF</td> <td>1,5</td> </tr> <tr> <td>Norme applicable</td> <td>2,41</td> </tr> </tbody> </table> <p>Voir la carte jointe (source : Préfecture).</p> <p>Voir la réponse donnée en page 4.</p> <p>Le règlement sera modifié comme suit :                      - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à sauvegarde des espaces naturels et des paysages.                      Le règlement sera complété dans les termes suivants, en pages 18, 32, 45 et 59 :                      - le stationnement des véhicules hybrides électrique respectera les dispositions des articles</p>	détail calcul du taux motorisation	année 2014	nombre de ménages	289	1 voiture (32 %)	94	2 voitures et plus (64% x2)	370	Total théorique nombre voitures	464	Taux de motorisation moyen	1,61	Facteur défini par le SDRIF	1,5	Norme applicable	2,41
détail calcul du taux motorisation	année 2014																		
nombre de ménages	289																		
1 voiture (32 %)	94																		
2 voitures et plus (64% x2)	370																		
Total théorique nombre voitures	464																		
Taux de motorisation moyen	1,61																		
Facteur défini par le SDRIF	1,5																		
Norme applicable	2,41																		

État :  
Préfète

Envoyé en préfecture le 21/01/2020

Reçu en préfecture le 21/01/2020


Affiché le



ID : 077-217702661-20200115-02-2020-DE

	stationnement des vélos couverts et clos.		R111-14-2 et R111-14-3 du CCH, <sup>1</sup> - 2 % des places de stationnement seront dédiées aux personnes à mobilité réduite, - les places de stationnement vélos seront de préférence couvertes.
--	---	--	--

	Avis	Commentaires commissaire enquêteur	Réponse du maître d'ouvrage
<b>CDPEN AF</b>	<p>Consommation de l'espace agricole. Schéma de déplacement des engins agricoles</p> <p>1°) <b>modification du règlement</b> demandée pour les branchements des eaux usées aux articles UA 8, UP8, UX 8 et 1AU.8, A.8 et N8 : desserte par les réseaux permettant la mise en œuvre d'installation conforme et interdisant le mélange des eaux de pluies aux eaux usées.</p> <p>Pour la zone 1AU, article 1AU.7 : nouvelles voies compatibles avec les orientations d'aménagement (tracé et largeur) et obligation de prévoir la desserte par des réseaux eau et assainissement pour les parcelles non desservies, en cas de projet d'aménagement.</p> <p>Pour l'eau potable, le besoin est estimé à 150 l/jour/habitant.<sup>1</sup></p> <p>2°) <b>Au titre du diagnostic</b>, demande de rectifications de données erronées : réseau : longueur, rendement et calibrage ; lieu d'implantation du château d'eau ; l'autorité compétente pour les différentes gestion ; <b>Pour la zone 1AU</b> : absence pour la zone 1AU des réseaux eau potable et eaux usées ; précision sur la prise en charge des extensions et renforcements des réseaux, obligation à la charge du pétitionnaire ; éloignement obligatoire de la construction de tout élément de nature à provoquer des variations d'humidité.</p> <p>3°) <b>au titre des OAP</b> : pour les aménagements rue du Canal des trous et terrain Lepâtre création de réseaux à prévoir pour</p>	<p>Le schéma de déplacement des engins agricoles est utile pour la sécurité routière, mais non exigé réglementairement.</p>	<p>Cette demande est dorénavant habituelle. Le schéma sera présenté dans le PLU après consultation des exploitants concernés.</p>
<b>CdC Rivères et Château</b>		<p>Les observations de la CDC me semblent importantes et nécessitent donc que le document soit modifié dans le sens souhaité.</p>	<p>La réunion interne à la commission (du 13 novembre dernier) n'a pas permis d'effectuer une analyse exhaustive de ces remarques, mais toutes celles qui s'avèreraient fondées feront l'objet des corrections ou compléments demandés.</p>

Envoyé en préfecture le 21/01/2020  
 Reçu en préfecture le 21/01/2020  
 Affiché le   
 ID : 077-217702661-20200115-02\_2020-DE

<sup>1</sup> Que l'on ne rappellera pas in extenso dans le règlement vu la longueur de ces deux textes. 2

	l'aménagement des terrains. Les parcelles d'implantation de la station d'épuration sont propriété de la CdC		
--	---	--	--

	Avis	Commentaires commissaire enquêteur	Réponse du maître d'ouvrage
<b>Département :</b>	Certaines mares n'auraient pas été identifiées, notamment deux mares au nord de la commune.	A Vérifier et fournir la carte modifiée si- besoin. A vérifier avec la cartographie des zones humides.	Les deux mares seront ajoutées sur le plan de zonage (pièce jointe).
<b>CCI</b>	Signaler la présence de deux entreprises artisanales dans le hameau de Villiers et justifier la zone UX dédiée aux activités économiques.	Apporter les modifications si nécessaire et répondre à la CCI positivement ou négativement de façon motivée.	Cette demande fera l'objet des compléments demandés dans le rapport de présentation. On observe que l'avis de la CCI est habituellement accompagné d'une carte (à demander au service compétent).

\*

\*

\*

Envoyé en préfecture le 21/01/2020

Reçu en préfecture le 21/01/2020


Affiché le



ID : 077-217702661-20200115-02\_2020-DE

**- ANNEXE II - LES OBSERVATIONS EFFECTUEES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE – REPONSES DE LA COMMUNE -**

Cette présentation reprend celle du commissaire enquêteur.

Public	Observations/ Propositions/contre-propositions	Réponse du maître d'ouvrage
<p><b>Public</b></p> <p><b>Monsieur Garnier Alain</b> : la commune récupère un espace pour la future école (partie de la parcelle 867) en échange de la constructibilité d'une parcelle agricole, or le choix ne semble pas pertinent en termes d'urbanisation de la commune.</p> <p>Il serait préférable de rendre constructible la zone 1AU (terrain Lepâtre).</p> <p><b>Madame Forest Monique</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'affichage n'est pas conforme à la réglementation.</li> <li>• Transports : le rapport énonce une desserte par 3 lignes, or la ligne 44 ne dessert pas Machault. Aucune des lignes ne rejoint la gare de Fontainebleau, gare principalement utilisée par les habitants de la commune. (joint à l'observation les horaires et dessertes des lignes de bus)</li> <li>• Service de santé insuffisant au vu de l'augmentation de la population.</li> <li>• En matière d'habitat : absence de prise en compte des logements vacants.</li> <li>• Sur le nombre de logements en densification : oubli de la zone UPA 824 : Clos des Champs; hameau de Villiers la ferme cadastrée 1048/1049/1087 à fort potentiel est en vente sans restriction particulière.</li> <li>• La carte aléa retrait-gonflement argile n'est pas conforme à celle du site Géorisques.</li> <li>• Absence d'aires de stationnement vélos au projet.</li> <li>• Rue de Villiers: absence de marquage au sol pour éviter les</li> </ul>	<p>Les terrains en question sont situés en vis-à-vis d'une urbanisation existante, et sont desservis en voirie et réseaux divers. Leur construction va donc retenir l'urbanisation de part et d'autre de cette voie communale, et permettre d'en rentabiliser l'investissement. Par ailleurs, le terrain Lepâtre est identifié en zone constructible.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ce point devrait être argumenté de la part de la requérante.</li> <li>• Une étude en cours va permettre de développer le transport à la demande en direction des lignes régulières.</li> <li>• Une convention a été signée entre la CC et l'ARS pour diligenter une étude à ce sujet.</li> <li>• Ce point est traité dans le calcul du <i>point mort prospectif</i>, en page 142 du rapport de présentation (avec une hypothèse de diminution de 50% des logements vacants).</li> <li>• La zone du Clos des Champs ne représente pas une densification mais une extension. En revanche la création de logements dans la ferme de Villiers peut être prise en compte.</li> <li>• La nouvelle carte (en pièce jointe) sera intégrée dans le PLU. On notera que sa mise en ligne (août 2019) est postérieure à la date d'arrêt du P.L.U.</li> <li>• Les stationnements vélos sont ≈ 15 sur le site des équipements sportifs. En outre, 10 emplacements sont prévus pour l'opération de la ferme des Trois Maillets.</li> <li>• Ce marquage sera réalisé après les derniers travaux (rue de la Vallée et non rue de Villiers, d'ailleurs).</li> </ul>	<p>Envoyé en préfecture le 21/01/2020</p> <p>Reçu en préfecture le 21/01/2020</p> <p>Affiché le </p> <p>ID : 077-217702661-20200115-02_2020-DE</p>



	<p>stationnements sauvages.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Informations insuffisantes sur le projet de station d'épuration. Station prévue pour trois communes, est-ce pertinent eu égard aux enjeux écologiques (amener les eaux usées de Valence en Brie située à 5 km!)</li> <li>L'augmentation du nombre d'habitants entraînera un accroissement de la pollution atmosphérique, du fait du manque de transports alternatifs. Demande de prolongation de l'enquête, avec un affichage conforme pour examiner les points ci-dessus évoqués.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ce choix a fait l'objet d'études, entre plusieurs solutions envisageables, avec tous les services concernés (CCBRC, AESN, Conseil Départemental, Police de l'Eau, etc).</li> <li>La politique des transports conduite par la CC et le Conseil Départemental va permettre d'atténuer cet inconvénient.</li> </ul>
--	--	---

\*

\*

\*

Envoyé en préfecture le 21/01/2020

Reçu en préfecture le 21/01/2020

Affiché le



ID : 077-217702661-20200115-02\_2020-DE