

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

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° 0

**NOTICE
EXPLICATIVE**

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

agence d'aménagement et d'urbanisme



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

Révision du Plan Local d'Urbanisme de MACHAULT

- NOTICE EXPLICATIVE -

I - GESTION DU DOCUMENT D'URBANISME

• La délibération du [12 décembre 2016](#) précise que la révision du P.L.U. 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.

Ces objectifs se concrétisent dans les orientations suivantes :

- 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.

Le porter à la connaissance du Préfet a été adressé en Mairie en date du 23 avril 2018.

Le débat, mené au sein du Conseil Municipal le 30 juin 2017 a défini les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le contexte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

Les résultats de la concertation menée sur le plan local d'urbanisme ont permis d'arrêter le projet de P.L.U, avec notamment mise à disposition de documents et deux réunions publiques :

- le 10 novembre 2017, exposant le contexte et les objectifs du P.L.U,
- le 28 avril 2018, de présentation du projet de plan local d'urbanisme,

Les comptes rendus des réunions de commission relatent les différentes étapes de cette étude, et notamment celle, avec les personnes publiques associées et consultées, en date du :

- du 8 janvier 2018, de discussion sur les dispositions du projet de plan local d'urbanisme.

II - PARTI D'AMÉNAGEMENT :

2.1 : Principes de zonage

- Le parti d'aménagement a été défini de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites.

Il trouve son expression détaillée dans le zonage exposé ci-après (pages 159 et suivantes du rapport de présentation).

Pour répondre à une nécessaire évolution du village, a été retenu le principe d'une extension limitée de la zone urbaine (le lotissement du Clos des Champs).

La commune de MACHAULT souhaite conserver un caractère rural en imposant pour les nouvelles constructions une implantation et des volumes en harmonie avec l'existant.

Les principes du parti d'aménagement retenu sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune, avec la réalisation de nouvelles constructions, la réhabilitation des fermes, etc. [et à la mise en valeur de l'Espace Naturel Sensible](#).

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : zone urbaine dense centrale,
 - zone UP : zone urbaine peu dense, à caractère résidentiel,
 - zone UX : zone artisanale existante,
 - zone 1AU : zone à urbaniser,
 - zone N : zone naturelle protégée,
 - zone A : zone naturelle agricole.
- Les principales modifications du zonage par rapport au PLU de 2015
 - Suppression des zones Ab, Nb, Na, Nf et Ni (ne correspondant plus aux possibilités réglementaires issues de l'ordonnance du 23 septembre 2015).
 - Suppression de la zone UF, avec reclassement dans la zone UA (de manière à homogénéiser les règles d'urbanisme).
 - Créations de zones Azh, Nzh (zones humides), As, Ns (en Espace Naturel Sensible) et UPa (lotissement en cours de réalisation : ex zone 1AU).
 - Création d'une zone 1AU dans le village de Machault (sur le côté Ouest de la rue du Canal des Trous, en complément de la zone 1AU existante).
 - Réduction de la zone N localisée au Nord du périmètre communal et agrandissement de la zone A (au regard de l'occupation réelle du sol : l'agriculture).

*

* *

2.2 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable

• Le PADD (débattu au sein du conseil municipal le 30 juin 2017) a permis de faire émerger **les objectifs suivants**, dans le contexte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 :

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

Il s'agit d'affirmer le rôle de « polarité » de Machault vis-à-vis des territoires limitrophes de l'extrémité sud de l'intercommunalité, en termes services, équipements, commerces de proximité, tourisme. Ce développement, toutefois, ne devra pas compromettre le caractère rural de la commune.

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

Moyens

- 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, qui va traiter les effluents de Machault, Pamfou et Valence-en-Brie.
- 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.

→ Justifications : 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 loisirs et d'activités de découverte du territoire.

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 Regroupement Pédagogique Intercommunal 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.

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 ».

Moyens

- 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 de santé et autres praticiens.
- 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.

→ Justifications : 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.

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

Moyens

- 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).

→ Justifications : 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.

• **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.

→ Justifications : 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.

B. Promouvoir le 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).

→ Justifications : 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 « transports 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).

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.

- 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 m2 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).

→ Justifications : 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 « palesfurtives » (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.

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.

→ Justifications : 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.

• **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 piétonniers, de parkings,...).

→ Justifications : 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.

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.

→ Justifications : 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.

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 que environ 2 ha d'extensions (zones U et AU), en compatibilité avec les orientations du SDRIF.

→ Justifications : 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.

→ Ces superficies sont suffisantes pour permettre un niveau de construction cohérent avec les besoins d'un accroissement démographique modéré (répondre aux besoins imputables au « point mort » démographique tout en développant la démographie à hauteur de 1.000 habitants en 2030).

Les cartes qui présentent les délimitations relatives aux densifications et aux extensions sont en page 177 du rapport de présentation.

*

* *