

**Révision du PLU de Machault**  
**Enquête publique du 4 octobre 2019 au 4 novembre 2019**

**CONCLUSIONS MOTIVEES de Raymond Alexis Jourdain, commissaire enquêteur**

**Autorité organisatrice :** Commune de Machault

**Maître d'ouvrage :** Commune de Machault

**Maître d'œuvre :** Agence d'aménagement et d'urbanisme EU-REAL 77250 ECUELLES

Le projet de révision du PLU de Machault prescrit par délibération du 12 décembre 2016, (les orientations et le PADD ayant été approuvés le 30 juin 2017) a été arrêté par délibération du 15 mai 2019, après concertation avec les habitants.

Le diagnostic a mis en évidence les différents enjeux du territoire en termes d'aménagement de l'espace, d'équipements futurs, les équilibres à préserver dans l'urbanisation par rapport au paysage, les impératifs liés à l'environnement compte tenu de la richesse de Machault en espaces naturels, les ambitions en terme d'habitat pour une démographie qui vise les 1000 habitants à l'horizon 2030, la volonté de développer les communications numériques et les réseaux énergétiques. Ces objectifs doivent respecter la contrainte d'une modération de la consommation de l'espace, encadrée d'ailleurs par les dispositions réglementaires supra-communales.

Le dossier ayant été estimé complet a été mis à l'enquête qui s'est déroulée du 4 octobre 2019 au 4 novembre 2019, soit 31 jours. En l'absence d'évaluation environnementale, l'obligation de la durée de l'enquête était d'au moins 15 jours.

#### **Exposé des conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête publique :**

**I La procédure :** Ainsi qu'exposé à la page 20 du rapport, la procédure de publicité a été respectée, y compris par internet sur le site de la commune. Il doit être signalé néanmoins que la taille des affiches portant l'avis d'enquête était de format A3, au lieu du format réglementaire A 2, néanmoins la taille des caractères indiquant l'organisation de l'enquête publique était conforme à la réglementation, les affiches étant visibles de la voie publique. En outre la publicité a été effectuée sur un grand panneau lumineux d'information situé en centre bourg, informant de l'enquête et des dates des permanences du commissaire enquêteur. Le registre a été ouvert par mes soins le premier jour de l'enquête et tenu à disposition du public aux heures ouvrables de la mairie. Une adresse électronique était également à la disposition du public pendant la durée de l'enquête. La procédure du déroulement de l'enquête a été respectée.

**II La consultation du public :** L'enquête a été ouverte par mes soins à la date prévue. Le dossier complet a été mis en ligne et à disposition du public pendant la durée de l'enquête. Malgré les corrections non apportées au rapport (corrections demandées d'erreurs matérielles, et meilleure lisibilité), le dossier était compréhensible du public, et sur le fond, bien argumenté.

Au cours de l'enquête, bien que le dossier ait été demandé de nombreuses fois à la consultation en mairie, je n'ai reçu que trois visites, et seules deux observations ont été enregistrées au registre. J'ai adressé un courrier à deux propriétaires dont la constructibilité des terrains pouvaient être impactée du fait de l'obligation de limitation de la consommation des terres agricoles, suite à l'avis de l'État. Aucune réponse ne m'est parvenue.

La faiblesse des réactions s'explique sans doute par la bonne information préalable des habitants dans une commune de la taille de Machault, et une adhésion relative au projet, dont les modifications par rapport au PLU portent principalement sur la constructibilité de nouveaux terrains et la création d'espaces réservés pour des cheminements ou de la voirie ainsi que des équipements publics.

Une observation reçue conteste la constructibilité d'une partie de la parcelle 867, actuellement en zone A, rue du canal des Trous, une autre observation porte sur des aspects généraux tel l'affichage, le respect du PDUI, l'habitat et la densification, ...

<b>Argumentaire préalable à la motivation</b>
-----------------------------------------------

**I Cohérence entre les enjeux et les objectifs définis lors de la prescription du PLU et le projet mis à l'enquête :** Compte tenu du dossier et des réponses apportées au PV de synthèse par le maître d'ouvrage aussi bien aux avis émis par les personnes publiques associées que du public, j'estime que le PLU respecte les objectifs définis au Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

- a) **Au titre de l'objectif du renforcement du rôle stratégique de la commune en tant que pôle rural :** le projet met l'accent sur le développement du bourg par l'apport de services, du développement de la fibre optique, de liaisons douces, et de la volonté exprimée par des actions pour renforcer les liaisons avec les lignes régulières du département (transport à la demande notamment).
- b) **Le maintien de la dynamique positive de la population tout en assurant sa « durabilité » :** il s'agit de prévoir une augmentation de la population modérée pour atteindre l'objectif de 1000 habitants en 2030. Deux actions sont prévues à ce titre : la densification et la création de nouvelles constructibilités. Or l'intervention de l'État, s'appuyant sur le respect de la réglementation du SDRIF, pourrait freiner l'atteinte de l'objectif. Néanmoins à y regarder de près, les conséquences suite à la suppression d'une OAP, telle que proposée par l'administration, ne devraient pas entraîner de conséquences importantes. En effet des marges de manœuvre existent en densification, et la suppression ne vise guère que 6 logements. Pour respecter l'objectif à la fois affirmé au projet d'une consommation modérée de l'espace et les prescriptions du SDRIF, il appartiendra au maître d'ouvrage de restreindre le zonage U du PLU révisé. Un choix à ce titre se pose entre la suppression de la constructibilité d'une partie de la parcelle 867, rue du canal des trous, ou de la parcelle 737, rue de l'Heurtebise. Or la suppression de la constructibilité de la parcelle N° 737 (OAP rue de l'Heurtebise) me semble plus pertinente, car plus éloignée du centre-bourg, l'urbanisation interrompue par une zone naturelle ou jardin, présente une discontinuité d'agglomération, ce qui n'est pas le cas pour la partie de la parcelle N° 867, dont l'urbanisation en cohérence avec les aménagements du centre-bourg, et la constructibilité d'une autre parcelle mitoyenne, dite terrain Lepâtre (voir mon rapport p. 30 et notamment schéma p. 31). **En tout état de cause, l'objectif du projet de limiter la consommation de l'espace naturel et agricole doit être respecté**, cohérent au demeurant avec les dispositions du SDRIF. Il manque également en ce qui concerne l'évolution démographique et l'habitat des orientations sur la densification, insuffisantes au dossier. Il me semble qu'il faille détailler les actions prévues pour atteindre l'objectif (remise sur le marché de logements après rénovation, transformation d'usage, constructibilité à l'intérieur de l'espace aggloméré,...); un recensement préalable s'impose, ainsi que des indications sur la typologie des logements. Il conviendra de compléter les documents définitifs sur ces points. L'objectif de durabilité dans la gestion de la population impacte également la politique des transports et des services. Les éléments fournis au titre du respect du PDUIF correspondent à l'atteinte des objectifs pour les transports. Le développement de la fibre optique, la réalisation d'une maison des services en centre-bourg, les prescriptions écologiques,... marquent la volonté de développement durable de la commune.
- c) **La préservation du patrimoine naturel, agricole et forestier :** les dispositions du règlement sur la protection et la préservation de l'espace naturel, de la biodiversité, des zones humides et boisées, me paraissent bien encadrer les activités qui pourraient porter atteinte au patrimoine naturel, agricole et forestier.

**II Les conformités aux documents supra-communaux :** ainsi qu'exposé dans les pages 31, 32 et 33 de mon rapport, les conformités au PDUIF, au SDAGE, au SRCE, sous réserve d'appréciation par le juge, me semblent respectées. Un problème peut être soulevé pour la

conformité au SDRIF :

**1) La conformité au SDRIF** : Le projet présenté à l'enquête posait le principe de conformité au SDRIF, alors même que le zonage proposé dépassait la consommation de l'espace limité à 5% de la surface urbaine entre fin 2013 et 2030. Le projet avait notamment omis une surface de 1,60 ha urbanisée après décembre 2013. La prise en compte de cette consommation est contestée par le maître d'ouvrage, mais, sous réserve de l'appréciation du juge, elle me semble devoir être comptée dans les 5 % autorisés à l'urbanisation de Machault. Le maître d'ouvrage, dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, indique attendre mon avis pour se prononcer définitivement. Je confirme donc que le projet doit intégrer dans son potentiel d'urbanisation à horizon 2030, les 1,60 ha consommés entre décembre 2013 et la date de prescription du PLU. En effet, si l'on appréciait la consommation d'espace qu'à partir des dates de prescription des documents d'urbanisme, les surfaces urbanisées entre décembre 2013 et ces prescriptions augmenteraient d'autant la surface consommée et la limite de 5 % entre 2013 et 2030 perdrait de son utilité. Pour se conformer à cet objectif, la solution abordée par le service technique de l'État de la limitation à l'urbanisation de l'une des parcelles 737 ou 867 correspond, pour moi, à une solution de conformité au SDRIF. Le document devra également être complété par des informations plus précises sur les typologies de logements, les remises sur le marché prévisionnelles suite à rénovation ou changements d'usage.

**2) La conformité au PDUIF** : pour les communes rurales éloignées des gares, la conformité au PDUIF se traduit par l'incitation au co-voiturage, la création d'un parc de vélos adapté à la démographie, les liaisons entre les bourgs, hameaux et gares, le développement des moyens de transports alternatifs,... Le rapport est complété dans la réponse à la synthèse par le calcul du taux de motorisation qui détermine le nombre plafond de véhicules par logement, ce taux est pour Machault de 2,41 (taux de motorisation moyen de la commune X 1,5 facteur SDRIF). Les articles 6 du règlement régissent le nombre d'emplacements par logements, plusieurs cas sont identifiés, pour chacun, le nombre d'emplacements est inférieur au plafond autorisé. En outre des précisions sont apportées par le maître d'ouvrage en réponse au PV de synthèse sur les déplacements, les possibilités de transports à la demande pour rejoindre un point de transport public ; mais les solutions sont pour une grande part externes au maître d'ouvrage. Enfin une précision en réponse au PV de synthèse communique que deux parkings de vélos seront prévus au PLU, l'un à la ferme des trois maillets, futur centre des services publics en centre-bourg, l'autre existant déjà sur le site des équipements sportifs. Le règlement n'impose pas leur couverture, mais indique que les places de parking vélos seront « de préférence couvertes ».

En outre sont ajoutées des dispositions au règlement en conformité avec les articles R 111-14-2 et R111-14-3 du CCH pour le stationnement des véhicules électriques, et le respect de la réglementation pour le stationnement des personnes à mobilité réduite.

**3) La conformité au SDAGE** : le repérage des cours d'eau absent au dossier mis à l'enquête est porté en réponse au PV de synthèse par la fourniture d'une carte les répertoriant, sachant que cette carte sert d'appui à l'obligation de retrait de 6 mètres de part et d'autres des rus et rivières prévu au règlement. Pour le reste les zones humides mares, et points d'eau sont répertoriés, la carte a été revue par l'adjonction des deux mares manquantes initialement (en réponse à l'observation du département). Les prescriptions relatives à la gestion des eaux usées seront revues en concertation avec la Communauté de Communes Rivières et Châteaux.

**4) La conformité au SRCE** : ainsi que démontré dans mon rapport page 32, (le représentant de l'État dans son avis, énonce d'ailleurs cette conformité), le projet, dans ses orientations et par son règlement, prend en compte les trame verte et bleue, les milieux sensibles et prévoit des obligations en matière énergétique.

**III La gestion des risques** : La carte de retrait-gonflement d'argile étant ancienne, la carte la plus récente est jointe au projet en réponse au PV de synthèse. Le règlement pose les prescriptions pour la construction dans les zones exposées à ce risque.

**IV Les servitudes** : le représentant de l'État avait observé l'absence de deux servitudes au projet,

le dossier a été complété en réponse au PV de synthèse par les servitudes RTE et Vermillon, et le diagnostic par le signalement de deux entreprises absentes au projet, après que la CCI aura communiqué les éléments d'information suffisants.

Ainsi, il ressort du dossier soumis à l'enquête et des documents venus le compléter en réponse au PV de synthèse, qu'au delà de ces obligations réglementaires, **le projet me semble répondre aux enjeux du projet du PLU de Machault correspondant aux objectifs arrêtés par délibération du 30 juin 2017**, à partir des trois axes : renforcement de la commune en tant que pôle rural, maintien positif de la population, et préservation de patrimoine naturel, agricole et forestier sur le territoire communal, du fait de sa cohérence entre les divers documents composant le projet : rapport, PADD, OAP, règlement et documents graphiques. Le développement de l'urbanisation maîtrisée dans le bourg, avec la création d'activités socio-culturelles et de services et la densification répond aux objectifs de centralité rurale et de croissance démographique modérée à l'horizon 2030. La préservation du patrimoine architectural culturel, écologique, et naturel est garanti par les dispositions contenues dans le règlement et par le zonage qui n'autorise aucune urbanisation en dehors du bourg de la commune.

#### Motivations :

Bien que le dossier transmis au personnes publiques associées eût mérité des corrections d'erreurs matérielles et des améliorations dans sa présentation et sa lisibilité, j'observe que ce dossier était complet, aussi bien celui transmis aux avis extérieurs que celui mis à l'enquête publique et qu'il a valablement présenté et argumenté les enjeux et objectifs du projet, repris dans les règlements écrit et graphique, permettant au public de prendre pleinement connaissance du projet ;

Je considère que la publicité a été complète, et le public informé du déroulement de l'enquête, malgré la taille des affiches de l'avis au format A3 au lieu d'A2 ; en effet la publicité réglementaire a été doublée par une annonce sur un panneau lumineux de grande taille, dont les inscriptions ne pouvaient échapper au regard du passant. Au surplus dans une commune rurale de la taille de Machault, l'information circule par d'autres moyens non officiels, mais tout aussi efficace ;

Je considère que le projet est conforme, sous l'appréciation du juge, aux documents supra-communaux, à l'exception de la consommation de l'espace, limitée en surface à 5 % de la surface urbaine à l'horizon 2030, et que la prise en considération de 1,60 ha en consommation d'espace antérieure à la prescription de la révision du PLU, mais postérieure à 2013, ne peut, pour ma part, qu'être rejetée aux motifs exposés plus haut ; le maître d'ouvrage est libre bien-entendu de choisir la manière dont il limitera la consommation de l'espace dans le projet définitif, je considère néanmoins, contrairement à l'affirmation d'un pétitionnaire, que l'urbanisation d'une partie de la parcelle 867 est pertinente et répond aux orientations du PADD, ainsi que démontré page 31 de mon rapport.

En outre les réponses au procès-verbal de synthèse en ce qui concerne les modifications au règlement sur le stationnement, la cartographie des cours d'eau et des mares, les prescriptions en matière d'eau potable et d'eaux usées, correspondent aux nécessaires compléments à faire figurer au document final.

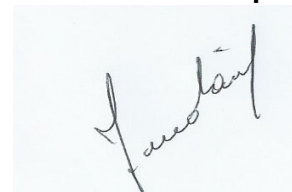
Enfin le projet est cohérent dans son articulation, il répond aux enjeux et objectifs posés par la délibération du 30 juin 2017, approuvant les orientations et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

**Avis :**

Pour les motifs ci-avant exposés, j'émet **un avis favorable à la révision du PLU de Machault** sous les réserves suivantes :

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.

**Le commissaire enquêteur**



**Raymond Alexis Jourdain**