

Departement de Seine-et-Marne

Commune de May-en-Multien

Plan Local d'Urbanisme

PROJET d'AMENAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES

Document n°2

"Vu pour être annexé à la
délibération du

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, 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,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

❖ ***arrête les orientations générales concernant***

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

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

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- ⇒ la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- ⇒ le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,

- ⇒ il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

❖ Inscription du PADD au sein du PLU

**Le PADD qui définit le projet communal
se traduit par :**



*Sur toute la commune,
le règlement comprenant les
documents graphiques
et un document écrit
qui doit être respecté à la lettre*



*Sur certains secteurs
les orientations
d'aménagement et de
programmation
(dont l'esprit doit être respecté)*

I – LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Dotée d'un POS depuis 1994, la commune de May-en-Multien a souhaité, par délibération en date du 9 octobre 2014, engager la révision de son document d'urbanisme et élaborer un PLU afin d'adapter l'urbanisation de la commune aux nouveaux enjeux sociaux, économiques et environnementaux.

Par cette procédure, les élus souhaitent accompagner le développement de la commune tout en préservant le cadre de vie et l'environnement naturel dans le respect des contraintes environnementales et des servitudes qui s'appliquent sur leur territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de May-en-Multien retient comme principales orientations d'urbanisme et d'aménagement, les orientations suivantes :

- Permettre un développement harmonieux de la commune, en particulier au niveau des zones bâties, pour préserver la qualité du cadre de vie,
- Privilégier l'urbanisation de terrains libres à l'intérieur du bourg,
- Prévoir les équipements publics nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants,
- Pérenniser voire développer les activités économiques sur le territoire,
- Protéger les espaces naturels et les zones humides répertoriées sur le territoire.
- Préserver les hameaux de toute nouvelle urbanisation.

II – LES ORIENTATIONS DETAILLEES DU PADD

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

☞ **Objectif : Maintenir la croissance démographique actuelle pour garantir un développement maîtrisé et cohérent en adéquation avec les capacités d'accueil de la commune.**

La population de May-en-Multien est en constante augmentation depuis les années 60, avec une croissance annuelle moyenne de 1,60% entre 1968 et 2014. Depuis 1999, cette croissance s'élève à 0,86% par an, ce qui s'est traduit par un apport de 104 habitants et la construction de 30 logements supplémentaires.

L'attractivité résidentielle de la commune repose principalement sur ses équipements publics, en particulier sur son école (communale) qui bénéficie de l'ensemble des services périscolaires, et sur une structure associative active et diversifiée qui participe pleinement au dynamisme communal.

Cette attractivité est renforcée par une bonne desserte viaire (RD 405) et la proximité des gares ferroviaires de Lizy et de Crouy.

Afin de préserver ce dynamisme et poursuivre le développement de la commune, les élus souhaitent maintenir le rythme de la croissance démographique que connaît la commune depuis une quinzaine d'années.

En comptant une croissance annuelle moyenne de **0,95%** et un taux d'occupation de 2,85¹ personnes par logement, la population atteindrait **1055 habitants** en 2030 soit environ **60 ménages supplémentaires** (8 logements pour le maintien de la population et 52 logements pour l'accueil de nouveaux habitants).

Le PLU permet la réalisation de cet objectif par la mise en œuvre des orientations suivantes :

→ **Poursuivre l'urbanisation des terrains libres et desservis inclus dans la zone urbaine du bourg** : Le bourg abrite quelques terrains libres, pouvant accueillir de nouveaux logements dans le cadre d'opérations individuelles, réalisées au coup par coup en

¹ EN SUIVANT L'EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES ENTRE 1982 ET 2014 (-0,15% PAR AN).

fonction des opportunités foncières, sur des terrains déjà desservis par les réseaux (eau, assainissement, électricité, voirie).



Terrains libres inscrits en zone urbaine dans le bourg de May-en-Multien

- **Ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation dans le centre-bourg** : Les capacités d'accueil existantes dans la zone urbaine actuelle étant insuffisantes pour atteindre les objectifs de développement, un ensemble de terrains libres implantés dans le bourg de May-en-Multien a été identifié en zone à urbaniser afin de permettre la réalisation d'un projet urbain à vocation d'habitat.



Vues sur les terrains en centre-bourg destinés à l'urbanisation

- **Définir des orientations d'aménagement sur des secteurs à enjeux pour le développement urbain de la commune.** Afin de garantir un développement en cohérence avec les objectifs poursuivis par la commune, des Orientations d'aménagement et de programmation sont définis sur plusieurs secteurs afin d'encadrer la constructibilité, de fixer des densités, d'assurer une mixité dans l'offre de logements, de préserver la qualité du cadre de vie et de prévoir des aménagements

en terme d'accès et de voiries, de cheminements doux, de préservation de la biodiversité.

- **Eviter toute extension des hameaux** : Conformément aux objectifs des documents supra-communaux que sont le SDRIF et le SCoT et en prenant en considération les contraintes environnementales présentes sur certaines parties du territoire, les élus ne souhaitent pas renforcer l'urbanisation à l'extérieur de la zone bâtie du bourg. Les hameaux (Vernelle et Marnoue-la-Poterie) et les constructions isolées implantées sur le territoire ne pourront pas accueillir de nouvelles constructions. Seules les extensions limitées des constructions existantes y seront autorisées.



Hameaux de Marnoue-la-Poterie et Vernelle

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

La commune bénéficie d'une bonne desserte routière, de plusieurs lignes de bus et de la proximité de deux gares ferroviaires, implantées sur les communes limitrophes de Lizy-sur-Ourcq et Crouy-sur-Ourcq (à moins de 5 km).

Le PLU prend en compte les problématiques liées aux déplacements en affichant les orientations suivantes :

- **Afficher un règlement adapté pour assurer la sécurisation des accès et de la circulation.** Le règlement fixera des caractéristiques minimum pour les nouveaux accès

et voiries nouvelles pour assurer un dimensionnement et une organisation des voies aptes à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, prise en compte des besoins en stationnement, etc.).

- **Mener une réflexion sur le renforcement de la sécurité routière sur la commune.** Cette orientation peut se traduire par la mise en place d'une nouvelle organisation de la circulation des bus dans les rues du centre-bourg afin d'améliorer les conditions de circulation, par la mise en place d'emplacements réservés destinés à améliorer la visibilité au niveau de carrefours dangereux, par l'absence de densification des constructions dans les cours communes...
- **Mettre en avant les transports en communs et les liaisons avec la gare de Lizy.** Le projet de développement communal participe au développement des transports collectifs dans la mesure où l'urbanisation future est localisée dans le bourg, sur des zones actuellement desservies.
- **Mettre en valeur l'ensemble des cheminements doux** existants sur la commune (sentes en zones urbaines et chemins ruraux qui sillonnent le territoire en lien avec les territoires voisins).



Exemples de sentes piétonnes réparties sur le bourg

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune de May-en-Multien abrite quelques activités artisanales, de commerce et de services. Pour maintenir l'accueil et le développement des entreprises et favoriser la venue de commerces sur le territoire, le PLU prend en compte les besoins et les éventuelles contraintes que peuvent engendrer ces activités et prévoit, au sein du règlement et du zonage, des mesures et orientations qui favorisent l'implantation d'activités sur la commune :

- Autoriser les activités artisanales et commerciales au sein de la zone urbaine dans la mesure où elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Favoriser l'accueil de population pour renforcer la clientèle potentielle d'activités commerciales et des services.



Bar-Restaurant « La Tour de May » et le centre équestre « Les écuries de la Croix »

L'activité agricole représentant la première activité sur le territoire, le projet de développement communal participe à son développement et sa pérennisation en offrant des possibilités d'évolution et de diversification aux exploitations :

- Mise en place d'un zonage et d'un règlement spécifique adaptés aux besoins de l'activité (zones agricoles du PLU).
- Préservation de la ressource foncière en privilégiant l'urbanisation de terrains non agricoles en centre-bourg. Les prélèvements agricoles se limitent aux besoins d'extension de la zone dédiée aux équipements publics.



La Ferme du Terrain, les cressionnières et vue sur les terres cultivées au sud du bourg

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

La commune bénéficie d'un raccordement à la Fibre ce qui permet une très bonne couverture par le réseau numérique.

Le règlement du PLU prévoira la mise en place de fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre dans les futurs travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES LOISIRS

La commune dispose de nombreux équipements publics. Afin de répondre aux besoins actuels et à venir des habitants, les élus envisagent la réalisation des équipements suivants :

- Extension ou transfert de la Mairie vers un nouvel emplacement ;
- Extension de l'école pour répondre à l'augmentation des effectifs scolaires ;
- Réalisation d'un parking aménagé sur la « Place de l'Ecole » ;
- Mettre en place une borne de recharge pour les véhicules électriques ;
- ...



LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Si le bourg s'est implanté sur le rebord du plateau agricole du Multien, le territoire de May-en-Multien s'étend également le long de la vallée de l'Ourcq et de la Gergogne, ce qui crée une diversité paysagère et naturelle qu'il convient de préserver.

- **Préserver les espaces naturels identifiés sur la commune** à savoir les trois ZNIEFF de type 1 et la ZNIEFF de type 2 qui s'étendent sur la vallée et les coteaux de l'Ourcq. Ces espaces, qui abritent notamment les hameaux de Vernelle et Marnoue-la-Poterie, sont préservés de l'urbanisation par un classement en zone naturelle. Seuls les aménagements et extensions des constructions existantes y sont autorisés.
- **Prendre en compte les espaces boisés** qui occupent 30% du territoire communal. Les boisements alluviaux de l'Ourcq et de la Gergogne sont identifiés en Espaces boisés classés afin de préserver la vocation forestière de ces espaces. Les quelques boisements épars présents au sein des espaces agricoles sont également identifiés pour préserver des îlots végétalisés qui participent au maintien de la biodiversité sur le territoire. Ces boisements sont également importants dans la gestion des ruissellements et des coulées de boues notamment au niveau de la vallée de l'Ourcq.
- **Préserver les zones humides identifiées sur le territoire** en les identifiant par un zonage spécifique et en leur appliquant un règlement adapté à leur préservation.
- **Préserver la ressource en eau.** Le développement prévu sur la commune prend en compte les capacités des réseaux existants (alimentation en eau potable et assainissement).
- **Identifier et préserver les éléments paysagers et architecturaux** qui caractérisent la commune et participent à la qualité du cadre de vie (puits, lavoir, arbre remarquable...).

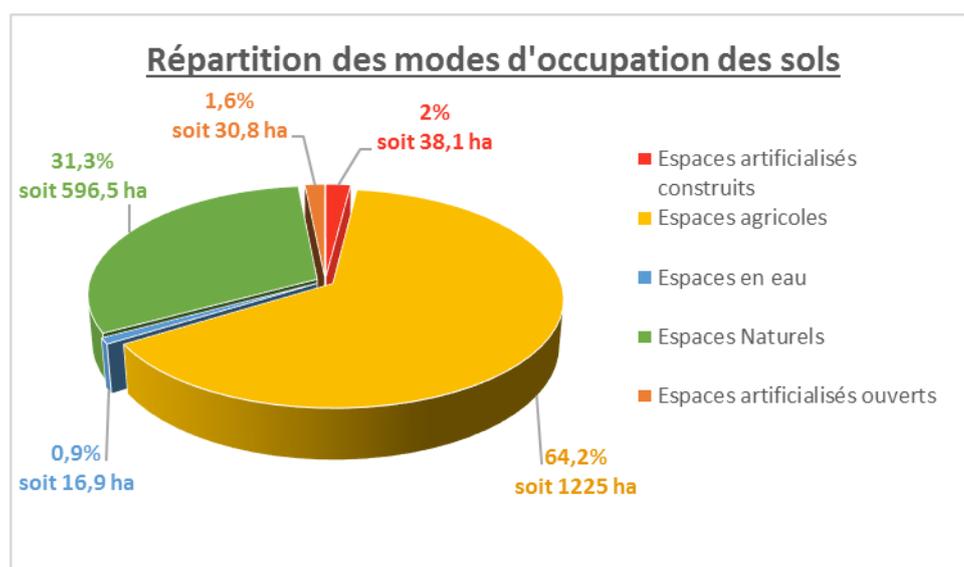


III – LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

OCCUPATION DU SOL EN 2012

Le département de la Seine-et-Marne se caractérise par la prépondérance de l'activité agricole, les caractéristiques des sols et sous-sol étant favorables au développement de cette activité. En 2010, la surface agricole utilisée occupe 56% du territoire départemental. Toutefois, le département subit d'importantes pressions foncières dues à sa proximité immédiate avec l'agglomération parisienne. L'objectif est donc de poursuivre le développement économique et urbain du département en préservant le terroir agricole et naturel en limitant l'artificialisation des sols.

Occupation des sols de May-en-Multien



Répartition des modes d'occupation des sols sur la commune :

Selon la cartographie de l'occupation du sol réalisée par l'IAU-IdF en 2012, la commune de May-en-Multien est occupée à 64% par les terres agricoles, soit 1225 hectares. Les forêts et milieux naturels s'étendent sur 596 hectares, soit 31,3 % du territoire.

Les espaces artificialisés représentent 3,6% du territoire, soit 69 hectares dont 31 constitués par des espaces urbains ouverts de types jardins.

Les espaces en eau occupent quant à eux près de 17 hectares soit 0,9% du territoire.

ÉVOLUTION RECENTE

Le POS affichait quatre zones destinées à l'ouverture à l'urbanisation à court et long termes (INA et 2NA). Sur l'ensemble de ces zones, seule une partie de zone INAb a été urbanisée depuis l'approbation du POS (une construction sur 600 m²), le développement de l'urbanisation s'étant effectué sur des terrains libres et desservis inclus en zone UA. Depuis 1994, la commune s'est donc principalement développé en densifiant la zone urbaine du bourg.

Depuis 2012, la commune a accordé 4 permis pour la construction de nouvelles habitations.

OBJECTIF DANS LE CADRE DU PLU

Afin de répondre aux objectifs de développement communaux, les élus souhaitent ouvrir à l'urbanisation un ensemble de terrains libres implantés dans le bourg, les capacités d'accueil de la zone urbaine étant insuffisantes pour accueillir l'ensemble des futures constructions.

Les terrains concernés par l'urbanisation future n'ont pas de vocation agricole ce qui permet de limiter fortement l'impact du développement urbain sur l'activité.

Par ailleurs, afin de prendre en compte les contraintes environnementales (risques de ruissellement, coulées de boues, zones humides...), il a été décidé de cesser toute urbanisation nouvelle en dehors du bourg. Dans les hameaux de Vernelle et de Marnoue-la-Poterie, seuls les extensions et aménagements des constructions existantes seront autorisés.

Si le projet de PLU affiche un objectif de réduction de la consommation d'espaces par rapport au POS, certains terrains inscrits en zone constructible engendrent une consommation d'espaces pouvant être considérés en « extensions ». Ces espaces ne dépasseront pas 2,3 ha soit 0,12% de l'ensemble du territoire communal.