

**COMMUNE DE HAUTEFEUILLE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**RAPPORT  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Commissaire enquêteur titulaire : M. Jackie TONUS**

**Enquête publique n° E1700022 / 77  
du 17 juin 2017 au 17 juillet 2017**

## SOMMAIRE

	Page
<b>1. Le projet soumis à l'enquête</b> .....	3
1.1. Préambule .....	3
1.1.1. Présentation de la commune.....	3
1.1.2. Document d'urbanisme en vigueur .....	5
1.2. Objet de l'enquête .....	5
1.3. Cadre juridique .....	5
1.4. Nature et principales caractéristiques du projet soumis à l'enquête .....	5
1.4.1. Le projet d'aménagement et de développement durables .....	5
1.4.2. Les orientations d'aménagement et de programmation .....	8
1.4.3. Le règlement .....	8
1.4.4. Les incidences du projet de PLU .....	9
1.4.5. Le bilan de la concertation .....	15
1.5. Composition du dossier d'enquête .....	15
<b>2. Organisation et déroulement de l'enquête</b> .....	17
2.1. Désignation du commissaire enquêteur .....	17
2.2. Arrêt des modalités de l'enquête et communication du projet .....	17
2.3. Information effective du public .....	17
2.3.1. Mesures de publicité.....	17
2.3.2. Permanences du commissaire enquêteur .....	18
2.3.3. Consultation du dossier en dehors des permanences .....	18
2.4. Contacts pris pour les besoins de l'enquête .....	18
<b>3. Avis recueillis avant l'enquête sur le projet arrêté</b> .....	18
3.1. Avis des personnes publiques associées .....	19
3.2. Avis des personnes publiques consultées .....	21
3.3. Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers - CDPENAF .....	22
3.4. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France .....	22
<b>4. Analyse des observations recueillies pendant l'enquête</b> .....	22
<b>5. Conclusions du rapport</b> .....	29
<b>Annexes</b> .....	31

## 1. Le projet soumis à l'enquête

### 1.1. Préambule

#### 1.1.1. Présentation de la commune

La commune de Hautefeuille fait partie de la communauté de communes du Pays de Coulommiers, qui compte plus de 45 000 habitants et rassemble 24 communes.

Le territoire communal présente un faible relief dans son ensemble, en pente légère vers le Sud. Bien que structurants, les rus ne marquent pas particulièrement le relief du territoire.

Les bois et forêts y occupent une place prépondérante (52%) avec la forêt de Crécy et la forêt de Malvoisine, la grande culture occupant pour sa part 43 %.

La perception visuelle de Hautefeuille est ainsi structurée à la fois par un écrin boisé, constitué par les lisières des deux forêts, et par le tracé de la RD 20 E, très rectiligne, qui traverse l'ensemble du territoire communal en passant par les terres agricoles et le village, suivant un axe Nord-Sud.

L'implantation dans l'axe de la RD 20 E du manoir appartenant au Domaine Emmanuel assure une approche remarquable du village, en venant du Pézarches.

A l'exception de l'extrême Nord-Est, l'ensemble du territoire communal repose sur des Argiles vertes, Glaises à Cyrènes et/ou Marnes vertes et blanches (Argiles vertes de Romainville). Ce qui explique la présence de très nombreuses mares, qui présentent un intérêt majeur en termes d'hydrologie et de biodiversité.

Le réseau hydrographique de surface est constitué principalement de deux rus :

- dans le sens Nord-Sud, par le ru des Tournelles, affluent de l'Yerres en aval de Pézarches ;
- dans le sens Est-Ouest, par le ru des Marnières, rejoignant le ru des Tournelles.

La commune se trouve ainsi en tête du bassin versant de l'Yerres, qui de sa source jusqu'à Chaumes-en-Brie, est intégrée dans le réseau Natura 2000, en tant que zone spéciale de conservation (FR 1100812).

La commune est également concernée par le SAGE de l'Yerres dont la mise en œuvre est portée par le SyAGE à travers des actions dont les maîtres mots sont : sensibiliser, animer, protéger et agir.

De 1975 à 1990, la population communale n'a cessé de croître avant de connaître un léger recul entre 1990 et 1999. Entre 1999 et 2006, la population a fortement augmenté et se stabilise depuis à un niveau environ 2 fois supérieur à celui de 1975. Cette évolution est en partie due au développement de l'ESAT Domaine Emmanuel. La population totale était de 324 habitants en 2013.

Compte tenu des incertitudes démographiques imputables à la présence des entreprises socio-éducatives (le Domaine Emmanuel et Les Tournelles), le projet de PLU est basé sur la seule

population des résidences principales, soit 163 habitants en 2013, avec un taux d'occupation des logements de 2,76 habitants/logement supérieur à la moyenne nationale et à la moyenne départementale.

En termes d'emploi, il est à noter que la commune offre plus d'emplois qu'il n'y a d'actifs. Cependant, la part des actifs ayant un emploi travaillant dans la commune ne cesse de diminuer. Cette proximité du lieu de travail permet à une grande part des actifs d'effectuer leurs déplacements à pied (41% environ). De plus, plus de 11% des actifs n'ont pas de transport pour se rendre sur leur lieu de travail puisque logés sur place.

L'ESAT Domaine Emmanuel représente environ 120 emplois.

En 2013, il y avait 7 entreprises sur le territoire communal. Il n'y a pas eu de création d'entreprise en 2013, et deux ont été créées en 2012. Les entreprises sont plutôt stables puisque que hormis les deux créées en 2012, elles ont toutes au moins cinq ans d'existence.

Le faible niveau d'équipement de la commune est à souligner, mais à relativiser compte tenu de sa proximité avec les agglomérations de Rozay-en-Brie et Coulommiers, qui centralisent la quasi-totalité des commerces et services nécessaires. La proximité de ces agglomérations lui permet également de bénéficier de ces équipements scolaires, sanitaires et administratifs. De plus, il est à noter que le nombre d'équipements est en constante augmentation.

Il est important de noter cependant la présence de services itinérants, alimentation générale, boucherie-charcuterie et pain.

Le territoire communal n'est traversé par aucun axe routier important. Mais la commune dispose d'un réseau de transport en commun puisque deux lignes régulières la desservent :

- la ligne 39 Guérard - Rozay-en-Brie (lycée)
- la ligne 28 Fontenay-Trésigny - Coulommiers (cité scolaire)

De plus, une station multimodale de covoiturage est implantée au carrefour des RD 231 et 402 sur la commune de Pézarches (moins de 4 km du centre de Hautefeuille). Cette station est desservie par les lignes 1 et 50 du réseau Seine-et-Marne Express.

Les gares SNCF les plus proches sont celles de Mortcerf (5 km), Faremoutiers-Pommeuse (5 km), Mouroux (8 km), La Houssaye-en-Brie (8 km) et Crécy-la-Chapelle (11 km). Des lignes de bus permettent d'effectuer un rabattement vers ces gares.

La commune de Hautefeuille dispose d'un réseau collectif d'adduction d'eau qui est géré par la commune et fourni par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement (SIAEPA) de la Houssaye-en-Brie. La qualité des eaux distribuées est conforme depuis 2012.

Afin de sécuriser son alimentation en eau potable, la commune s'est associée à un projet d'interconnexion qui vise à interconnecter les ressources issues de la Seine et de la Marne, afin de remplacer la ressource actuelle par une ressource plus fiable.

La commune de Hautefeuille ne dispose d'aucun réseau d'assainissement d'eaux usées. L'ensemble des constructions est donc actuellement équipé de systèmes d'assainissement individuels. Le réseau d'eaux pluviales est représenté par plusieurs fossés, certains étant busés.

La commune n'est pas concernée par un risque d'inondation par débordement connu. La sensibilité aux remontées de la nappe phréatique est globalement très faible à faible, mais avec quelques zones très sensibles (nappe affleurante ou sub-affleurante).

Malgré un socle géologique presque exclusivement composé d'argile, seulement la moitié du territoire est concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles, le reste du territoire étant classé en aléa faible. Ce risque de mouvement de terrain est le risque naturel auquel la commune est le plus exposée.

#### 1.1.2. Document d'urbanisme en vigueur

Depuis le 27 mars 2017, le plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 22 décembre 2001 est caduc, et la commune est soumise au règlement national d'urbanisme (RNU), jusqu'à ce que le futur plan local d'urbanisme (PLU) devienne pleinement exécutoire.

### 1.2. Objet de l'enquête

La présente enquête publique porte sur le projet de PLU, qui remplacera lorsqu'il sera pleinement exécutoire, l'ancien POS.

Le conseil municipal a arrêté le projet de PLU soumis à la présente enquête le 21 octobre 2016.

### 1.3. Cadre juridique

L'élaboration du PLU est régie par le code de l'urbanisme : articles L.151-1 et suivants, notamment l'article L.153-19, d'une part, et articles R.151-1 et suivants, notamment l'article R.153-8, d'autre part.

Le PLU doit notamment être compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du bassin de vie de Coulommiers.

En application de l'article L.153-19 susvisé, la présente enquête est régie par les articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants, du code de l'environnement.

Le PLU étant susceptible d'affecter de manière significative par ses effets un site Natura 2000 (en l'occurrence l'Yerres), il fait l'objet d'une évaluation de ses incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée "Evaluation des incidences Natura 2000", en application de l'article L.414-4 du code de l'environnement.

### 1.4. Nature et principales caractéristiques du projet soumis à l'enquête

#### 1.4.1. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD rappelle les objectifs de l'élaboration du PLU, axée sur les points suivants, comme précisé dans la délibération du 19 février 2015 :

- Conforter et favoriser le développement urbain.
- Maîtriser quantitativement et qualitativement les formes de son développement urbain.
- Encourager la diversité de l'habitat.

Le PADD définit les caractéristiques essentielles des enjeux de l'urbanisme pour la commune.

#### A. En termes d'urbanisme

1 - Une « trame verte » omniprésente, représentée par les espaces cultivés (420 ha) et des boisements et forêts (505 ha).

- Enjeu identifié : préserver ces caractéristiques, valoriser les espaces naturels.

2 - Une « trame résidentielle » à densité végétale variable, représentée principalement par les quartiers d'habitat individuel (les lotissements) qui participent de la trame verte, en termes d'ambiance paysagère.

- Enjeu : gérer une relative densification du tissu construit, tout en préservant les coeurs d'îlots et le fonctionnement urbain.

3 - Des discontinuités dans l'urbanisation : représentées par les grands espaces de jardins interstitiels, lesquels confèrent au village son caractère rural et participent aussi de la trame verte.

- Enjeu : préserver les « coeurs verts » dans le tissu construit.

4 - Une trame bleue qui traverse le territoire, avec la vallée de l'Yerres et ses cours d'eau affluents.

- Enjeu : valoriser et protéger les berges, pour préserver le fonctionnement hydrologique (et leur valeur biologique)

5 - Peu d'éléments de développement économique, en dehors de « l'économie sociale et solidaire » : la taille de la commune, comme la composition du tissu construit, ne se prêtent pas à l'émergence d'une centralité forte.

- Enjeu : préserver et renforcer l'offre artisanale, commerciale et de services.

6 - Une accessibilité routière « moyenne », qui représente un facteur de tranquillité pour les habitants, mais qui soulève des questions de sécurité comme de stationnement, avec la RD 20E et un réseau communal souvent étroit.

- Enjeu identifié : améliorer les conditions d'accès, de sécurité, d'une part, et de stationnement, d'autre part.

#### B. En termes de développement urbain et de démographie

De 1975 à 1990, la population communale n'a cessé de croître avant de connaître un léger recul entre 1990 et 1999. Entre 1999 et 2006, la population communale a fortement augmenté et se stabilise depuis à un niveau environ 2 fois supérieur à celui de 1975, soit 320 habitants.

Cette évolution est en partie due au développement du centre d'accueil du domaine Emmanuel. En effet, la population des ménages en 2011 n'atteignait pas son niveau maximal atteint en 1990 (163 habitants).

En conséquence, le PADD définit les objectifs suivants :

1.1 - L'aménagement de l'espace :

- Préserver le cadre de vie actuel et les bâtiments remarquables.

- Conserver un village peu construit et verdoyant.
  - Maintenir des relations de proximité (le lien social, le caractère de vie dans un village).
- 1.2 - L'équipement de la commune :
- Permettre la création d'une deuxième classe et d'une crèche (sous gestion privée).
  - Mettre en adéquation le niveau d'équipement avec l'objectif démographique retenu.
- 1.3 - L'urbanisme :
- Limiter les constructions nouvelles dans les parcs des châteaux.
  - Anciennes fermes : autoriser les aménagements internes sans porter atteinte à l'aspect architectural.
  - Limiter l'usage de logement au 1/3 de la surface bâtie des fermes, avec une taille minimale des logements.
  - Préserver l'esthétique architecturale des abords de l'église / mairie.
- 1.4 - Paysages et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers:
- Protéger l'ensemble des espaces naturels, et notamment des espaces agricoles, forestiers et zones humides, ainsi que des mares existantes.
- 1.5 - Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques :
- Préserver les continuités existantes et la biodiversité locale.
- 2.1 - L'habitat :
- Pour les fermes, se limiter à 25 logements au maximum. Se limiter à 15 terrains à bâtir dans le tissu et 8 en extension.
- 2.2 - Les transports et les déplacements :
- Aménager les rues du village pour la circulation piétonne et les personnes à mobilité réduite.
  - Développer le transport à la demande
- 2.3 - Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques
- La desserte en fibre optique est prévue 2018 – 2020.
- 2.4 - L'équipement commercial
- Permettre le développement commercial et de services, de proximité.
- 2.5 - Le développement économique et les loisirs :
- Remise en état et évolution de l'aire de loisirs communale.
  - Permettre et réglementer la mutation de la propriété des Tournelles et du Domaine Emmanuel, dans le domaine de la formation, de l'activité liée au médico-social, et de l'événementiel (location de salles), ainsi que de l'hébergement hôtelier.
  - Autoriser les changements de destination des hangars en relation avec la mise en valeur de la nature, le tourisme et les activités directement liées à leur exploitation.

En termes de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, l'objectif de la commune est de favoriser une densification encadrée par le règlement, et de limiter (avec environ 1,7 ha) l'extension du village à une valeur compatible avec ses objectifs démographiques, comme avec les nécessités de développement des entreprises implantées localement : les Tournelles et l'ESAT Domaine Emmanuel.

En termes de population des résidences principales, l'objectif est de 240 habitants en 2030, avec un taux d'occupation de 2,50.

La présence des Domaines Emmanuel et des Tournelles représente une inconnue au regard des évolutions futures de la population communale. Le PADD envisage néanmoins une population communale de 360 habitants à l'horizon 2030.

#### 1.4.2. Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent les circulations douces.

Le principal objectif de la commune réside dans la réalisation d'un cheminement piétonnier-cycles entre le village et le hameau de Courtesoupe (avec l'inscription d'un emplacement réservé de 5 m d'emprise).

Il s'agit de disposer du foncier nécessaire pour réaliser un aménagement sécurisé. Cet itinéraire ne correspond à aucun itinéraire du PDIPR, mais il s'agit ici d'un cheminement fonctionnel davantage que d'un cheminement de loisirs.

Par ailleurs la commune a programmé l'aménagement du côté Est de la route de Pézarches, depuis le chemin des Bois jusqu'à la place de la mairie (arrêt de cars, école).

#### 1.4.3. Le règlement

Les zones d'un plan local d'urbanisme se divisent en deux catégories :

- les zones urbaines dites zones U (UA, UB, UE), qui présentent comme caractéristique essentielle d'être correctement desservies en voirie et réseaux divers, au regard des projets envisageables ;
  - les zones agricoles ou naturelles (A et N) qui sont insuffisamment desservies en V.R.D, ou bien qui doivent être protégées en raison de leur richesse agricole ou paysagère.
- La zone UA : Il s'agit du centre aggloméré existant, à dominante de bâti ancien, affecté essentiellement à l'habitat, aux services et activités (mairie, salle des fêtes, église) qui en sont le complément normal. Il présente une densité très variable et les constructions anciennes sont, en règle générale, édifiées en ordre continu, sur l'alignement des voies. Ces caractères doivent être maintenus.
  - La zone UB : Il s'agit de la périphérie du centre ancien, à forte dominante de constructions individuelles, édifiées en règle générale sur des terrains présentant une superficie élevée, mais elle comporte aussi d'anciens bâtiments agricoles qui marquent fortement le paysage construit. Le règlement vise à maintenir les faibles densités actuelles et les caractéristiques morphologiques des bâtiments, ainsi que la qualité des constructions anciennes ou contemporaines.

Cette zone présente trois secteurs distincts :

- le secteur UB a, caractérisé par des implantations au coup-par-coup ;
- le secteur UB b, qui correspond à des opérations de lotissement ;
- le secteur UB c, caractérisé par de grandes propriétés comportant notamment d'anciens bâtiments agricoles et des superficies non bâties importantes (plusieurs hectares en surfaces cumulées).



- La zone UE : Il s'agit d'une zone où sont principalement implantés des équipements publics ou collectifs. La nature des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.) et qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée. Il s'agit d'une partie de la propriété du Domaine Emmanuel, affectée à un établissement et service d'aide par le travail (ESAT ex CAT), et qui représente une superficie substantielle vis-à-vis de celle de l'agglomération.

- La zone A : Il s'agit de la zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales, de culture ou d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement, ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

La zone A comporte un secteur Azh, de zones humides fonctionnelles protégées, identifiées par le SyAGE.

- La zone N : Il s'agit d'une zone non équipée, constituant un espace naturel qui doit être protégé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, notamment les vastes espaces boisés.

Cette zone comporte quatre secteurs :

- N, de protection totale du site (bois et forêts de Crécy et de Malvoisine, ainsi que leurs lisières) ;
- Nb, correspondant aux bâtiments existants dans l'emprise du parc des Tournelles ;
- Nc, correspondant aux équipements sportifs communaux ;
- Nd, identifiant à l'intérieur de la propriété du Domaine Emmanuel, le parc du château et les limites des périmètres rapproché et éloigné du captage d'eau potable de Hautefeuille.

La zone N comporte également un secteur Nzh, de zones humides fonctionnelles protégées, identifiées par le SyAGE.

Les zones Nb et Nc sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

#### 1.4.4. Les incidences du projet de PLU

Rappelons que le futur PLU doit être compatible, entre autres, avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du bassin de vie de Coulommiers, lui-même étant compatible avec le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF).

Dans le SCOT, la commune de Hautefeuille est identifiée comme pôle de proximité.

##### A) Sur la maîtrise de l'urbanisation

En termes de développement démographique, le projet de PLU est dimensionné pour porter la population de 163 habitants en 2013 à environ 240 habitants à l'horizon 2030, avec une hypothèse

de 2,50 habitants par logement en moyenne. Ce taux est inférieur au taux actuel (2,76), qui est supérieur à la moyenne nationale et à la moyenne départementale, mais dont la tendance est à une baisse régulière.

Il faut rappeler que compte tenu des incertitudes démographiques imputables à la présence des entreprises socio-éducatives (l'ESAT Domaine Emmanuel et Les Tournelles), le raisonnement ne porte que sur la population des résidences principales.

En termes de besoins de logements, en tenant compte des logements réalisables en théorie dans les zones UA et UB, hors extension de l'espace urbanisé actuel, la population serait d'environ 225 habitants. Pour atteindre l'objectif de 240 habitants à l'horizon 2030, une extension des zones constructibles par rapport à l'espace urbanisé de référence du mode d'occupation des sols de l'IAURIF (MOS) s'avère nécessaire.

Aussi le projet de PLU retient 3 secteurs d'extension possible (en blanc sur le plan ci-dessous) :

- chemin de la Celle au Nord ;
- dans le Domaine Emmanuel à l'Est, pour lui permettre de développer son activité ;
- à l'Ouest pour refermer l'urbanisation sur la limite actuelle du village.



L'espace urbanisé de référence est ainsi augmenté de 1,69 ha, soit de moins de 5 %.

Il y a lieu de remarquer que l'espace urbanisé résultant du projet de PLU n'est pas supérieur à l'espace urbanisé prévu par l'ancien POS, et qu'il n'y a pas de consommation de terres cultivées.

Pour atteindre l'objectif de 240 habitants, le projet de PLU limite le nombre de logements en réhabilitation des anciennes fermes à 25 logements au maximum, à 15 terrains à bâtir dans le tissu urbain et à 8 terrains en extension .

Dans les anciens bâtiments agricoles uniquement, l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants, est admis pour un usage de logements, de bureaux, de commerce ou de service, d'artisanat et agricole, à condition que la surface nouvellement affectée à usage de logement soit limitée au tiers des surfaces totales à réhabiliter pour chaque propriété existante.

Selon le rapport de présentation, le potentiel d'augmentation de la densité humaine nette est ainsi de l'ordre de 12 % et l'augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat de 39 %.

## B) Sur les activités économiques

La politique communale en matière de développement économique repose, à travers le PLU sur deux axes :

- Permettre et réglementer la mutation de la propriété des Tournelles (zone N) et du Domaine Emmanuel (zone UE), dans le domaine de la formation, de l'activité liée au médico-social, et de l'événementiel (location de salles), ainsi que de l'hébergement hôtelier ;
- Autoriser les changements de destination des hangars en relation avec la mise en valeur de la nature, le tourisme et les activités directement liées à leur exploitation.

Par ailleurs sont admis en zone UA et UB, les commerces et activités de service à l'exception des casse-autos, y compris dans les anciens bâtiments agricoles.

## C) Sur les milieux naturels

L'environnement naturel est la caractéristique la plus prégnante du territoire communal.

### C-1) Sur les bois et forêts

La quasi-totalité des bois et forêts (52 % du territoire communal), y compris la forêt domaniale de Malvoisine, est classée en EBC au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

De même, les bois et forêts sont classés en zone naturelle N, à l'exception toutefois de quelques bosquets isolés au sein de terres agricoles, et englobés de ce fait dans la zone A. Ces bosquets étant par ailleurs classés, à juste titre, en EBC, il serait plus judicieux de les classer en zone N, puisqu'ils ne peuvent être défrichés pour être cultivés.

De plus, conformément au SCOT du bassin de vie de Coulommiers, dans son document d'orientation et d'objectifs, le règlement du projet de PLU reprend l'orientation réglementaire du SDRIF à propos de la protection des lisières des espaces boisés : "En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares".

Le corridor fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité qui figure sur la carte des composantes de la trame verte et bleue de la région Ile-de-France, au sud du village, bien que non figuré sur les documents graphiques du projet de PLU, n'est pas impacté.

Le hameau de Courtesoupe, qui est situé en lisière de la forêt de Crécy, est entièrement classé en zone N (et pour partie en Nzh). Aucune nouvelle construction n'y est autorisée.

## C-2) Sur le milieu aquatique

Le contexte géologique de la commune est propice à la présence de nombreuses mares, qui sont protégées dans le règlement du projet de PLU : "Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite."

Des erreurs de repérage, des représentations imprécises ou des manques peuvent toutefois être constatés sur le document graphique.

Dans le cadre de la protection de l'ensemble des espaces naturels, le PADD prévoit d'identifier également les mares qui ont été rebouchées. Ce repérage qui figurait dans l'ancien POS n'a pas été repris dans le projet de PLU. La mémoire de ces mares comblées pouvant s'avérer très utile (en cas d'extension ultérieure de l'urbanisation par exemple), le projet de PLU devra être complété.

Le territoire communal est traversé par le ru des Marnières et le ru des Tournelles, ce dernier étant intégré dans le site Natura 2000 de l'Yerres (de sa source à Chaumes-en-Brie).

L'étude des incidences du projet de PLU sur le site Natura 2000 n'a conclu à aucun effet notable. En particulier, toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 20 m par rapport au rebord de la berge du ru des Tournelles, cette disposition s'appliquant aux constructions admises dans le parc du château des Tournelles.

Le rapport de présentation reproduit la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides en Ile-de-France réalisée par la DRIEE Ile-de-France. Le territoire communal est concerné par des enveloppes de classe 2 (zone humide avérée) et des enveloppes de classe 3 (forte probabilité de présence d'une zone humide, à confirmer néanmoins).

Tout d'abord on peut noter que les 2 zones humides avérées (mares) et figurant dans une enveloppe d'alerte de classe 2 ne sont pas clairement identifiées et donc protégées.

Ensuite, on peut remarquer que le village au sein duquel se concentre l'essentiel du potentiel d'urbanisation n'est pas concerné par les enveloppes d'alerte de classe 3.

Le hameau de Courtesoupe est en partie concerné par une enveloppe de classe 3, mais aucune nouvelle construction n'y est autorisée.

Les deux STECAL, Nb (bâtiments existants dans l'emprise du parc des Tournelles) et Nc (équipements sportifs communaux), sont en tout ou partie inclus dans des enveloppes de classe 3.

Par ailleurs, le SyAGE a identifié sur le territoire du SAGE de l'Yerres des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires. Ces unités fonctionnelles ont été reprises dans le règlement du projet de PLU, et protégées par un zonage approprié, Azh ou Nzh selon le cas.

Ainsi sont interdits en zones Azh et Nzh :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- les comblements, affouillements, exhaussements ;
- la création de plans d'eau artificiels ;
- le drainage, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers ;
- le défrichement des landes ripisylves pour tout autre motif que l'entretien courant ;
- l'imperméabilisation des sols ;
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

La partie du hameau de Courtesoupe concernée par une de ces unités fonctionnelles prioritaires (ru des Tournelles) est classée en zone Nzh.

Le hameau des Tournelles est quant à lui classé en zone Nb (STECAL) et en Azh. On peut remarquer que le classement en zone Azh n'est pas approprié puisqu'il ne s'agit pas de terrains consacrés à l'agriculture, un classement en zone Nzh serait plus opportun.

Le cas du parc du château des Tournelles en zone Nb demande un examen particulier, puisqu'il se trouve à la fois dans une enveloppe de classe 3 et dans une unité fonctionnelle de zones humides prioritaires (ru des Tournelles).

En effet dans le parc du château des Tournelles sont admises "les constructions nouvelles à usage d'hébergement hôtelier, touristique, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, bureau, dans la limite globale de 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher."

Or la préconisation 1.5.2 du plan d'aménagement et de gestion durable du SAGE de l'Yerres stipule que les zones humides doivent être préservées de tout nouvel aménagement. Et notamment le remblaiement, le retournement, le drainage des zones humides doivent être proscrits.

Et l'article 1 du règlement du SAGE précise que toute zone humide de plus de 1000 m<sup>2</sup> (de classe 1 ou 2 et de classe 3 après vérification de son caractère humide) ne doit pas faire l'objet d'un remblaiement, d'un drainage, d'une mise en eau ou d'un assèchement sauf cas particuliers. Il en est évidemment de même à l'intérieur des unités fonctionnelles prioritaires identifiées par le SyAGE.

Il faut également rappeler que, quelles que soient les dispositions du PLU, la rubrique 3.3.1.0. de la nomenclature des opérations soumises à autorisation (A) ou à déclaration (D) en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du code de l'environnement est applicable :

3.3.1.0. Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant :

- 1° Supérieure ou égale à 1 ha (A) ;
- 2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha (D).

Il paraît donc judicieux d'ajouter à l'article N.1.2.2 du règlement du projet de PLU, une condition à l'autorisation de nouvelles constructions dans le parc du château des Tournelles, à savoir que pour tout projet, le pétitionnaire devra justifier au préalable, par une étude botanique et pédologique conforme à la réglementation, que son projet n'impacte pas plus de 1000 m<sup>2</sup> de zone humide.

#### D) Sur le paysage

Le projet de PLU protège, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les fonds d'un certain nombre de parcelles bâties, en zones UBa et UBb, au nord et au sud du village, afin d'en conserver l'intérêt écologique et l'aspect paysager à l'approche du village.

Au titre de ce même article, le projet protège 3 perspectives identifiées sur les documents graphiques du règlement, à savoir la vue sur l'entrée Sud du village, la vue sur le hameau de Courtesoupe et la vue sur le château des Tournelles.

Par ailleurs les règles adoptées dans le règlement, notamment le coefficient de biotope ou les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété, sont de nature à conserver au village son caractère rural, tout en participant de la trame verte.

#### E) Sur l'assainissement et l'eau potable

La commune de Hautefeuille ne dispose actuellement d'aucun réseau d'assainissement des eaux usées. L'ensemble des constructions est donc équipé de systèmes d'assainissement individuels.

Seule une mise aux normes des installations d'assainissement non collectif est envisagée.

Le réseau d'eaux pluviales est représenté par plusieurs fossés, certains étant busés.

Les ressources en eau potable sont suffisantes pour garantir l'approvisionnement futur, avec un château d'eau d'une capacité de 150 m<sup>3</sup>. Mais il est indiqué dans l'annexe sanitaire, que le château des Tournelles est alimenté par une conduite de diamètre 75 mm, insuffisante pour la protection incendie, alors que ce secteur (Nb dans le règlement du projet de PLU) peut sensiblement évoluer.

#### F) Sur les déplacements

Le projet prévoit dans les orientations d'aménagement et de programmation, la réalisation d'un cheminement piétons-cycles reliant le hameau de Courtesoupe au village, ainsi que l'aménagement de l'accotement Est de la rue de Pézarches depuis le chemin des Bois jusqu'à la place de la mairie.

#### G) Sur la prise en compte des risques et des nuisances

Aucune règle particulière n'est édictée pour la prise en compte d'un risque naturel, à l'exception de l'interdiction des sous-sols en raison des risques de remontée de la nappe phréatique.

L'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles dû à la nature argileuse du sous-sol ne concerne pas le village. Il ne donne lieu à aucune prescription d'urbanisme. Le rapport de présentation rappelle (page 165) les règles de construction à respecter en présence d'un aléa retrait-gonflement des argiles.

#### 1.4.5. Le bilan de la concertation

Le bilan de la concertation figure dans la délibération du conseil municipal du 21 octobre 2016 qui arrête le projet de PLU.

Pour la concertation, la commune a mis à la disposition du public des documents et a organisé 2 réunions publiques :

- le 6 novembre 2015 pour exposer le contexte et les objectifs du PLU ;
- le 1<sup>er</sup> juillet 2016 pour présenter les dispositions du projet de PLU.

La concertation n'a donné lieu qu'à une seule demande émanant d'un des propriétaires de la résidence Les Gérards, qui souhaite diviser sa propriété. Les choix de la commune sont justifiés dans la délibération.

### 1.5. Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête, consultable en mairie, comprenait les pièces suivantes :

#### Projet de PLU

- Pièce 0 Notice explicative
- Annexe à la notice explicative : observations des services et réponses qui seront apportées dans le PLU
- Pièce 1 Procédure (délibération du 21 octobre 2016 tirant le bilan de la concertation préalable et arrêtant le projet de PLU)
- Pièce 2.1 Projet d'aménagement et de développement durables
- Pièce 2.2 Rapport de présentation
- Pièce 2.3 Orientations d'aménagement et de programmation
- Pièce 3.1 Document graphique : Zonage d'ensemble au 1/4000<sup>e</sup>
- Pièce 3.2 Document graphique : Zonage au 1/2000<sup>e</sup> (village et hameaux)
- Pièce 4. Règlement
- Pièce 5.A Liste des emplacements réservés
- Pièce 5.C.1.1 Notice annexe sanitaire eau potable
- Pièce 5.C.1.2 Plan annexe sanitaire eau potable
- Pièce 5.C.2.1 Notice annexe sanitaire assainissement
- Pièce 5.C.3 Annexe sanitaire ordures ménagères
- Pièce 5.D.1 Tableau des servitudes d'utilité publique
- Pièce 5.D.2 Plan des servitudes d'utilité publique au 1/4000<sup>e</sup>

### Avis des personnes publiques associées (PPA)

- Avis de la direction départementale des territoires de Seine-et-Marne du 13 septembre 2016<sup>1</sup>
- Avis de la chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne du 28 février 2017
- Avis du conseil départemental de Seine-et-Marne du 6 mars 2017
- Avis du sous-préfet de Meaux du 10 mars 2017
- Avis du conseil régional d'Ile-de-France du 7 avril 2017

### Avis des personnes publiques consultées (PPC)

- Avis de Seine-et-Marne Environnement du 12 janvier 2017
- Avis du centre régional de la propriété forestière d'Ile-de-France et du Centre-Val de Loire du 17 janvier 2017

### Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)

- Accusé de réception de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France relatif à la saisine pour avis de l'autorité environnementale, du 16 janvier 2017
- Note d'information relative à l'absence d'observation de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Hautefeuille arrêté le 21 octobre 2016

### Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

- Avis de la CDPENAF du 2 mai 2017

### Parutions

- Extraits du journal Le Parisien (31 mai 2017) et du journal Le Pays Briard (2 juin 2017)
- Extraits des journaux Le Parisien et Le Pays Briard du 20 juin 2017

### Pièces annexes

- Délibération du conseil municipal du 19 février 2015 lançant la procédure de transformation du POS en PLU
- Délibération du conseil municipal du 23 décembre 2015 concernant le débat relatif au projet d'aménagement et de développement durables
- Décision du tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur
- Arrêté du maire du 29 mai 2017 prescrivant l'enquête publique
- Avis d'enquête

---

1. Il s'agit en fait d'un porté à connaissance complémentaire de l'Etat (contribution du conseil départemental de Seine-et-Marne)



## **2. Organisation et déroulement de l'enquête**

### **2.1. Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision du 16 mars 2017 n° E17000022 /77, Mme la vice-présidente déléguée du tribunal administratif de Melun m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête (cf. annexe 1).

### **2.2. Arrêt des modalités de l'enquête et communication du projet**

Le 29 mars 2017, j'ai rencontré en mairie de Hautefeuille, M. Joël CHAUVIN, maire, afin de prendre connaissance du dossier et d'arrêter les modalités de l'enquête.

Par la suite, j'ai été associé à la rédaction de l'arrêté de prescription de l'enquête et de l'avis d'enquête, par échange de courriels.

L'arrêté du maire de Hautefeuille du 29 mai 2017 prescrit la mise à l'enquête du projet de PLU (cf. annexe 2).

Cet arrêté fixe la durée de l'enquête à 31 jours consécutifs, du 17 juin 2017 au 17 juillet 2017 inclus, et prévoit 3 permanences du commissaire enquêteur en mairie de Hautefeuille, à savoir les :

- samedi 17 juin 2017 de 9h00 à 12h00 ;
- samedi 1<sup>er</sup> juillet 2017 de 10h00 à 12h00 ;
- lundi 17 juillet 2017 de 14h00 à 17h00.

Il prévoit que le dossier d'enquête ainsi qu'un registre soient déposés en mairie et consultables aux jours et heures habituels d'ouverture au public, à savoir :

- les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 13h30 à 17h00 ;
- le samedi de 9h00 à 12h00.

De plus les observations et propositions du public pourront être adressées au commissaire enquêteur par courrier postal ou par courrier électronique à une adresse internet dédiée, [enquete.plu.hautefeuille@laposte.net](mailto:enquete.plu.hautefeuille@laposte.net), indiquée dans l'avis d'enquête.

La mairie ne dispose pas d'un site internet, mais le dossier d'enquête sera mis en ligne sur le lien suivant : <http://www.hautefeuille.fr/PLU/>

### **2.3. Information effective du public**

#### **2.3.1. Mesures de publicité**

L'avis d'enquête publique a été publié :

- le 31 mai 2017 dans le journal "Le Parisien" ;
- le 2 juin 2017 dans le journal "Le Pays Briard" ;
- le 20 juin 2017 dans le journal "Le Parisien" ;
- le 20 juin 2017 dans le journal "Le Pays Briard".

Les attestations de parution figurent en annexe 3, et la parution du 2 juin 2017 dans le journal "Le Pays Briard" figure en annexe 4 à titre d'exemple.

L'avis d'enquête a été affiché sur le panneau d'affichage habituel de la commune, route de Pézarches, et en mairie, à partir du 1<sup>er</sup> juin 2017 jusqu'à la fin de l'enquête (cf. annexe 5).

J'ai pu constater personnellement cet affichage sur le panneau d'affichage, route de Pézarches, le 7 juin lors de ma visite des lieux, le 11 juin, ainsi que les jours de permanences (cf. annexe 6).

Par ailleurs, une information concernant l'enquête publique a été déposée dans les boîtes à lettres avant le démarrage de l'enquête (cf. annexe 7).

#### 2.3.2. Permanences du commissaire enquêteur

Mes permanences ont été tenues en mairie, sans incident :

- samedi 17 juin 2017 de 9h00 à 12h00 ;
- samedi 1<sup>er</sup> juillet 2017 de 10h00 à 12h00 ;
- lundi 17 juillet 2017 de 14h00 à 17h00.

Lors de mes permanences, j'ai reçu 6 personnes, la dernière étant la plus fréquentée.

#### 2.3.3. Consultation du dossier en dehors des permanences

Un registre et un dossier ont été déposés en mairie et étaient consultables aux heures habituelles d'ouverture au public, à savoir :

- les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 13h30 à 17h00 ;
- le samedi de 9h00 à 12h00.

Le dossier a été également mis en ligne sur le lien internet indiqué dans l'avis d'enquête <http://www.hautefeuille.fr/PLU/>, dès le début de l'enquête (cf. annexe 8).

### 2.4. Contacts pris pour les besoins de l'enquête

J'ai contacté la direction départementale des territoires de Seine-et-Marne, l'Office national des forêts, et le centre régional de la propriété forestière d'Ile-de-France et du Centre-Val de Loire, sur différents points du dossier et notamment sur le classement des espaces boisés en EBC.

### 3. Avis recueillis avant l'enquête sur le projet arrêté

Les avis recueillis sont joints au dossier d'enquête. Une synthèse de ces avis ainsi que les réponses envisagées par la commune figurent en annexe à la notice explicative : Observations des services et réponses qui seront apportées dans le PLU (cf. annexe 9).

Compte tenu de ces avis et des réponses envisagées, certains points particuliers appellent de ma part les appréciations ci-dessous.

### 3.1. Avis des personnes publiques associées

➤ L'avis de la chambre de métiers et de l'artisanat de Seine-et-Marne

Avis favorable sans réserve sur le projet de PLU arrêté.

➤ L'avis de la chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne

- La CCI estime qu'en dessous de 50 m<sup>2</sup> de plancher d'activité commerciale, il pourrait ne pas être demandé de réalisation d'aire de stationnement.

Réponse du maire de Hautefeuille

Cette suggestion mérite d'être prise en compte. Ce point sera discuté après l'enquête publique.

*Appréciation du commissaire enquêteur :*

*Je ne vois pas d'objection à cette proposition de la chambre de commerce et d'industrie, compte tenu de la faible pression de stationnement dans la commune. A noter toutefois que sauf sur la place de la mairie, actuellement le stationnement sur le domaine public n'est pas organisé dans le village.*

➤ L'avis du conseil départemental de Seine-et-Marne

Le président du Conseil départemental émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte d'un certain nombre de remarques jointes à son courrier, auxquelles la commune répond partiellement. Je retiens néanmoins les remarques suivantes :

- Certaines mares, mentionnées page 22 du rapport de présentation, semblent avoir été oubliées sur les documents graphiques.

*Appréciation du commissaire enquêteur :*

*Cette question a été également abordée par l'Etat. Effectivement tant en ce qui concerne l'emplacement des mares que leur représentation graphique, une vérification des documents graphiques s'impose.*

*Voir également l'observation n° 11 du procès verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête.*

- Le plan inséré en page 6 des OAP (et page 161 du rapport de présentation) est difficilement lisible.

*Appréciation du commissaire enquêteur :*

*De plus, en absence d'échelle, il est difficile de relier ce plan au schéma de la page 7, pour ce qui concerne la route de Pézarches.*

- Il est recommandé de joindre dans l'annexe sanitaire assainissement, la délibération, les cartes de zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales avec leurs notices explicatives respectives.

*Appréciation du commissaire enquêteur :*

*L'article R.151-53 du code de l'urbanisme dispose que, "figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les zones délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités locales".*

*Le zonage d'assainissement de la commune, puisqu'il a été approuvé en 2005, doit effectivement être annexé au PLU.*

*Outre l'aspect réglementaire, l'annexion du zonage d'assainissement est d'autant plus indispensable que le règlement (articles 8) du PLU n'exclut pas l'existence d'un réseau collectif eaux usées ou d'un réseau collectif eaux pluviales, alors que le zonage d'assainissement ne prévoit aucun réseau d'assainissement collectif. D'ailleurs, dans ces conditions, est-il nécessaire d'imposer que les dispositifs d'assainissement individuel soient conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, afin que la construction puisse être directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé ?*

➤ L'avis de L'Etat

Le Sous-Préfet de Meaux émet un avis favorable au projet de PLU sous réserve de prendre en compte les diverses observations formulées. Il ne m'appartient pas de revenir sur chacune de ces observations qui sont majoritairement d'ordre réglementaire. Je retiens cependant les observations suivantes.

- Concernant le plan de zonage, il y a un problème avec le figuré des mares.

*Appréciation du commissaire enquêteur :*

*Je souscris à cette observation, en particulier pour la localisation de certaines mares qui ne correspond pas à la réalité du terrain ou encore pour la représentation de leur contour.*

*De plus, certaines mares ne sont pas représentées, et notamment la mare de la parcelle 30 (Champ*

*Bazile) qui devrait être protégée par un secteur Azh (dans la logique du projet de PLU) puisque cette mare figure dans une enveloppe d'alerte zone humide de classe 2 délimitée par la DRIEE Ile-de-France. Elle figure d'ailleurs sur les cartes des pages 32 et 147 du rapport de présentation.*

- L'ONF émet un avis défavorable au classement en EBC de la forêt domaniale de Malvoisine, car ce dispositif engendre de fortes contraintes pour l'entretien des espaces forestiers, notamment la création et l'entretien des chemins d'accès forestiers.

*Appréciation du commissaire enquêteur :*

*Cette remarque est traitée par l'observation n° 7 du procès verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête.*

➤ L'avis du conseil régional d'Ile-de-France

La vice-présidente du conseil régional d'Ile-de-France émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte d'un certain nombre de remarques.

### **3.2. Avis des personnes publiques consultées**

➤ L'avis de Seine-et-Marne Environnement

Cet organisme note avec satisfaction le parti pris de la commune de préserver les zones humides.

➤ L'avis du centre régional de la propriété forestière d'Ile-de-France et du Centre-Val de Loire

- Ce service note que les forêts sont majoritairement classées en EBC et fait remarquer que sur la commune presque 700 ha de bois sont privés. Il demande que le classement en EBC de l'ensemble des boisements soit justifié. Est jointe à son avis une note sur la prise en compte des espaces boisés dans les PLU et les SCOT d'Ile-de-France.

Réponse du maire de Hautefeuille

Cette suppression d'espaces boisés classés ne peut être conditionnée à un « plan de gestion », qui est d'une durée limitée (ne peut être inférieure à 10 ans et supérieure à 20 ans).

La commune a déjà exprimé le souhait de conserver la protection d'espaces boisés classés.

*Appréciation du commissaire enquêteur :*

*La note jointe à l'avis du CRPF rappelle qu'en application de l'article R.421.23.2 du code de l'urbanisme, la déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres dans un espace boisé classé en application de l'article L.113.1 du même code n'est pas requise :*

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

*Aussi, en présence d'un plan simple de gestion, le classement en EBC ne semble pas présenter d'intérêt. Mais, d'une part les plans simples de gestion ont une durée nécessairement limitée, et d'autre part il n'est pas certain que tous les bois privés relevant du code forestier soient dotés de plans simples de gestion pendant la période de validité du PLU.*

*Il est donc difficile de gérer cette situation à l'échelle du PLU.*

### **3.3. Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers - CDPENAF**

La commission, réunie le 27 avril 2017, a rendu un avis favorable sur le projet de PLU, au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Elle a rendu également un avis favorable au titre du règlement des zones A et N, ainsi qu'au titre des STECAL.

### **3.4. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAE)**

Par la note d'information n° MRAE 2017-26, la MRAE informe la commune que le projet de PLU ne donne lieu à aucune observation de sa part.

## **4. Analyse des observations recueillies pendant l'enquête**

Toutes les observations recueillies pendant l'enquête ont été portées sur le registre d'enquête.

Aucune observation n'a été adressée par courrier papier ou par courrier électronique.

Le 21 juillet 2017, j'ai remis le procès-verbal de synthèse des observations à M. le maire de Hautefeuille, qui était accompagné de M. Eric HENDERYCKSEN du bureau d'études EU-CRÉAL (cf. annexe 10).

Il reprend les 8 observations recueillies pendant l'enquête. Par ailleurs, j'ai ajouté en tant que commissaire enquêteur 7 observations supplémentaires.

Monsieur le Maire m'a fait part en retour de ses réponses par courriel le 26 juillet 2017.

## A) Observations figurant sur le registre d'enquête

### **Observation n°1**

Mme Claudine TOULON, demeurant 1 route de Courbon, propriétaire de la parcelle 215, projetée de vendre 380 m<sup>2</sup> de ladite parcelle pour la construction d'une maison d'habitation. Mme TOULON demande quel est le minimum de façade à respecter sur la voie publique, et quelle est la profondeur minimale du terrain à respecter.

#### ◆ Réponse du maire de Hautefeuille :

Il n'y a pas de façade définie ni de profondeur minimale à proprement parler. Mais les marges de recul imposées sont d'au moins 4 m sur au moins une limite latérale et d'au moins 16 mètres sur les autres limites (le fond de la parcelle).

Il serait vivement souhaitable, toutefois, en raison des nécessités d'un assainissement individuel, que la parcelle constructible présente une superficie plus proche de 600 m<sup>2</sup> que de 380 m<sup>2</sup>.

*Appréciation du commissaire enquêteur :*

*Pas de remarque particulière.*

### **Observations n°2**

M. Olivier BOURJOT fait deux observations, qui concernent l'article A.1.2.1. du projet de règlement :

1) La première concerne les Tournillons en zone A : M. BOURJOT a l'intention de démolir un bâtiment inutilisable en l'état, et de ne pas le reconstruire à l'identique. M. BOURJOT demande s'il est possible d'autoriser une reconstruction dans la limite de la surface initiale ou inférieure, et avec une modification sérieuse d'aspect, ce que n'autorise pas une reconstruction à l'identique ?

2) La deuxième concerne la possibilité de construire une habitation pour l'exploitant et une habitation pour un salarié sur une même exploitation, qui n'est pas clairement exprimée. M. BOURJOT demande que ce point soit précisé.

#### ◆ Réponse du maire de Hautefeuille :

1) S'agissant d'une construction à usage agricole, c'est le droit commun de la zone qui va s'appliquer, non le cas d'une reconstruction à l'identique.

2) On autorise : « Les constructions nécessaires à l'activité agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux et aux ouvriers agricoles, etc. »

Le cas est donc prévu. La lecture combinée avec l'alinéa suivant, dans le règlement, interdit cependant d'édifier deux constructions, l'une pour l'exploitant, l'autre pour l'ouvrier (on ne peut en revanche interdire deux logements dans une même construction ...).

Il convient toutefois que la présence permanente sur l'exploitation soit nécessaire.

*Appréciation du commissaire enquêteur :*

*La réponse du maire de Hautefeuille reprend la jurisprudence du Conseil d'Etat, selon laquelle la possibilité de construire une habitation principale ou un logement de fonction pour une exploitation agricole est basée sur la justification du demandeur de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.*

*Je suggère donc pour éviter toute ambiguïté lors de l'application du règlement du PLU, que les 2 alinéas soient confondus, et que la condition principale pour la délivrance d'un permis de construire pour une habitation soit la nécessité d'une présence permanente et rapprochée pour le bon fonctionnement de l'exploitation agricole.*

### **Observation n°3**

M. et Mme PREVOST (Résidence Les Gérards, parcelle 250) regrettent que leur terrain de 1560 m<sup>2</sup> ne puisse être divisé. Ce terrain possédant une façade importante sur la rue de Courbon, une nouvelle construction ne dénaturerait en aucun cas le caractère du lotissement. Cette division irait dans le sens de la loi SRU (densification sans empiéter sur des terres agricoles). M. et Mme PREVOST souhaitent donc que le projet de PLU soit revu dans ce sens.

◆ Réponse du maire de Hautefeuille :

C'est un choix du maître d'ouvrage du P.L.U, en termes d'esthétique. En outre, il n'apparaît pas souhaitable d'augmenter le nombre d'accès sur la RD en entrée de village (disposition applicable au nord comme au sud sur la RD 20<sup>E</sup>).

*Appréciation du commissaire enquêteur :*

*Je note également que la commune a souhaité protéger les fonds des parcelles de la résidence Les Gérards et des 3 propriétés au Nord, par l'application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, et notamment pour conserver l'aspect naturel de ce secteur.*

*Pour conserver cette trame urbaine, relativement éloignée du centre du village, il paraît difficile d'accéder à la requête de M. et Mme PREVOST.*



#### **Observation n°4**

M. et Mme CLÈRE signalent que le chemin qui figure sur le plan et pris pour 600 m<sup>2</sup> en terrain constructible sur leur lot n'a pas lieu d'être utilisé pour desservir d'autres propriétés. M. et Mme CLÈRE demandent donc qu'une autre solution soit trouvée pour ne pas toucher à leur propriété.

◆ Réponse du maire de Hautefeuille :

La limite Ouest de la propriété de M. et Mme CLÈRE sera reclassée en zone constructible, de même que toutes celles situées en limite Ouest du village, s'agissant de fonds de parcelles. Ce tracé (fictif sur les plans du cadastre) ne peut toutefois représenter une voie de desserte.

L'article UB 7 dispose en effet que : *Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.*

*Appréciation du commissaire enquêteur :*

*La réponse du maire de Hautefeuille est de nature à clarifier le statut de ce qui semblait être un chemin sur les documents graphiques du projet de PLU, et qui en fait ne l'est pas.*

#### **Observations n°5**

Mme Michèle MITTAUD fait trois observations :

- 1) En zone UBc, la surface nouvellement affectée à usage de logement des anciens bâtiments agricoles est limitée au tiers des surfaces totales à réhabiliter pour chaque propriété existante. Mme MITTAUD estime que vouloir d'une part préserver le bâti ancien en autorisant l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants, et d'autre part limiter sa transformation en logements n'est pas réaliste, puisque l'aménagement pour un usage de bureaux ou d'activités artisanales est difficilement envisageable à Hautefeuille, et la cohabitation peut s'avérer nuisible ;
- 2) Il faudrait prévoir un emplacement réservé pour un cheminement piétonnier - cyclable entre le centre du village et Les Tournelles, comme pour Courtesoupe, puisque le nombre de logements y est supérieur ;
- 3) La hauteur maximale des murs de clôture est limitée à 2 m en bordure de rues : pourquoi ne pas se baser sur la hauteur des murs anciens, environ 2,5 m ?

◆ Réponse du maire de Hautefeuille :

- 1) La création de logements est sans doute davantage crédible au plan de l'économie d'un tel projet, mais des exemples réussis prouvent que le développement sous forme d'activités peut fonctionner.
- 2) Ce cheminement est prévu au schéma départemental des itinéraires cyclables (page 82 du rapport de présentation).
- 3) La hauteur maximale de 2 mètres ne va s'appliquer que pour les nouvelles clôtures et non en cas de réfection d'une clôture existante.

*Appréciation du commissaire enquêteur :*

*1) Il me paraît effectivement nécessaire de conserver la possibilité à des activités de s'implanter à Hautefeuille.*

*2) L'inscription de cet itinéraire dans le schéma départemental des itinéraires cyclables de Seine-et-Marne est de nature à répondre, à court ou moyen terme, à la préoccupation exprimée par Mme MITTAUD.*

*3) Néanmoins, les clôtures existantes du côté Ouest de la route de Pézarches présentent un aspect caractéristique, dû aux anciennes fermes. Je suggère que le projet de règlement soit modifié pour conserver une harmonie des clôtures de ce côté.*

## **B) Observations du commissaire enquêteur**

### **Observation n°6**

Le PADD rappelle que l'un des objectifs de l'élaboration du PLU fixés par la délibération du 19 février 2015, était d'encourager la diversité de l'habitat.

De fait, selon le rapport de présentation, "en termes de composition du parc de logements, les données indiquent une forte dominance et augmentation des maisons individuelles (60% en 1990 et 92% en 2011). La tendance ne semble pas vouloir s'inverser. Il y a donc peu de diversité de l'offre de logements puisque 57% des logements sont composés d'au moins 5 pièces et seulement 6% sont composés de 1 à 2 pièces. De plus, la part de logements en location n'est que de 13% en 2011 (la tendance est plutôt à la baisse puisqu'elle était de 28% en 1999)".

Mais le projet de règlement du PLU fixe, pour toutes les zones, une superficie minimale de 50 m<sup>2</sup> pour tout nouveau logement. Ce seuil exclut de facto les logements de type T1, et est supérieur au minimum requis par la réglementation pour un logement de type T2.

Ce seuil de 50 m<sup>2</sup> va me semble-t-il à l'encontre de l'objectif affiché de diversification de l'habitat, et n'est pas de nature à inverser la tendance mise en évidence dans le rapport de présentation.

#### ◆ Réponse du maire de Hautefeuille :

Dans plusieurs cas (PLU en cours), il a été possible de réduire cette superficie à 40 m<sup>2</sup>, ce qui autoriserait les logements T2. La Commune souhaite toutefois conserver la limite actuelle, à 50 m<sup>2</sup>, qui autorise les logements T3 (seulement 14 % des résidences principales, en 2013).

*Appréciation du commissaire enquêteur :*

*Je pense néanmoins que le seuil de 40 m<sup>2</sup> n'est pas rédhibitoire, et qu'il serait de nature à améliorer la mixité de l'habitat.*

### **Observation n°7**

Le classement de la forêt domaniale de Malvoisine en EBC au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme n'est pas utile, le statut de forêt domaniale me paraissant être une protection suffisante, puisque sa gestion relève du régime forestier défini par le code forestier.

En effet le document d'aménagement de la forêt doit prendre en compte les objectifs de gestion durable, notamment la contribution actuelle et potentielle de la forêt à l'équilibre des fonctions écologique, économique et sociale du territoire où elle se situe, ainsi que les caractéristiques des bassins d'approvisionnement des industries du bois.

De plus en application de l'article R.421-23-2, 2° du code de l'urbanisme une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages en forêt domaniale.

Par ailleurs, le document d'orientation et d'objectifs du SCOT du bassin de vie de Coulommiers n'exige pas pour les cœurs de biodiversité annexes un classement en EBC. En compatibilité avec les dispositions du SDRIF, les espaces boisés appellent des mesures de préservation visant à garantir leur pérennité et leur intégrité, mais pas nécessairement un classement en EBC.

Le projet de PLU me semble donc être conforme au SDRIF et au SCOT en classant la forêt domaniale de Malvoisine en zone N, sans qu'il soit nécessaire d'y superposer un classement en EBC, qui peut représenter pour la gestion de la forêt une contrainte inutile notamment pour l'entretien et la création des chemins d'accès forestiers.

◆ Réponse du maire de Hautefeuille :

On n'imagine mal classer un bosquet isolé dans la plaine, ou une forêt privée, et non une forêt domaniale. Quoi qu'il en soit, on ne peut supprimer XX hectares d'EBC à ce stade de la procédure (après l'enquête publique).

*Appréciation du commissaire enquêteur :*

*Je note cette impossibilité de supprimer des EBC à ce stade de la procédure.*

### **Observation n°8**

Les espaces boisés isolés au sein des zones agricoles devraient être classés en zone N, notamment lorsqu'ils sont classés en EBC, donc indéfrichables en vue d'une éventuelle mise en culture. De plus, un classement en zone N serait plus cohérent avec les articles R.151-22 et R.151-24 du code de l'urbanisme, qui définissent respectivement les espaces pouvant être classés en zone A et en zone N.

◆ Réponse du maire de Hautefeuille :

D'accord pour un reclassement en zone N des bosquets isolés dans l'espace agricole.

*Appréciation du commissaire enquêteur :*

*Je prends note de cet accord.*

### **Observation n°9**

Selon le document graphique du règlement, la propriété du château des Tournelles est concernée par la zone A, des secteurs Azh, la zone N et un secteur Nb.

Tout d'abord, puisque le règlement édicte une règle particulière pour le parc du château des Tournelles, au sein du secteur Nb, il y aurait lieu de délimiter précisément ledit parc du château des Tournelles.

Ensuite, il n'y a semble-t-il aucune terre agricole exploitée sur les parcelles 110, 263, 287 et 327. Sur ces parcelles, les secteurs Azh, qui protègent la zone humide fonctionnelle du ru des Tournelles devraient être en fait des secteurs Nzh.

◆ Réponse du maire de Hautefeuille :

D'accord pour la délimitation d'un secteur dédié au château des Tournelles dans le secteur Nb et pour un reclassement en secteur Nzh des parcelles du parc du château (classée en Azh).

*Appréciation du commissaire enquêteur :*

*Je prends note de cet accord.*

### **Observation n°10**

Sur les documents graphiques du POS figuraient les mares protégées, mais également les mares comblées, comme par exemple la mare de la parcelle 57 (Pré de Hautefeuille).

Les emplacements de ces anciennes mares, comblées aujourd'hui, ne doivent pas disparaître de la mémoire collective, car l'usage des sols peut en dépendre, notamment en vue d'une éventuelle urbanisation.

Aussi, le futur PLU devrait reprendre ces informations, après vérification de leur validité. Je fais d'ailleurs remarquer que ce repérage est prévu par le PADD (page 11).

◆ Réponse du maire de Hautefeuille :

Le PLU a repris les protections réglementaires du SyAGE. On peut ainsi se demander pour quelle raison le SyAGE n'avait pas tenu compte des protections figurant au POS. On complétera toutefois l'identification des mares ...

*Appréciation du commissaire enquêteur :*

*Je prends note de cet engagement qui figure, je le rappelle, dans le PADD.*

### **Observation n°11**

Certaines mares ne sont pas représentées, et notamment la mare de la parcelle 30 (Champ Bazile) qui devrait être protégée par un secteur Azh (dans la logique du projet de PLU) puisque cette mare figure dans une enveloppe d'alerte zone humide de classe 2 délimitée par la DRIEE Ile-de-France. Elle figure d'ailleurs sur les cartes des pages 32 et 147 du rapport de présentation.

De même l'enveloppe d'alerte zone humide de classe 2 identifiée au nord du secteur Nc n'est pas prise en compte.

◆ Réponse du maire de Hautefeuille :

Le PLU complétera aussi l'identification des zones humides avec les zones de classe 2 de la DRIEE.

*Appréciation du commissaire enquêteur :*

*Je prends note de cet engagement.*

### **Observation n°12**

Le règlement du secteur UBc stipule que toutes les constructions devront se desservir en voirie et réseaux divers sur la route de Pézarches. Cette règle est compréhensible pour le secteur UBc situé à l'ouest de la route de Pézarches. En revanche elle n'est pas adaptée au secteur UBc situé à l'est, puisque les parcelles concernées sont desservies par le chemin de la Celle et la rue des Jardins.

◆ Réponse du maire de Hautefeuille :

Le règlement du secteur UBc sera corrigé.

*Appréciation du commissaire enquêteur :*

*Je prends note de cet engagement.*

## **5. Conclusions du rapport**

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, avec notamment le dossier d'enquête en ligne par un lien internet, et la possibilité d'écrire au commissaire enquêteur par

courrier électronique (aucune observation reçue). A signaler également la distribution de l'avis d'enquête dans les boîtes à lettres, par les soins de la mairie, avant le début de l'enquête.

Le registre d'enquête comporte 8 observations, auxquelles j'ai ajouté 7 observations en propre : aucune observation n'est défavorable au projet de PLU dans sa globalité ; elles portent sur des points particuliers du règlement. Une proposition a été faite pour que le PLU prévoit un cheminement piétons-cycles entre le village et le hameau des Tournelles.

Fait au Mez le 3 août 2017

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' followed by a horizontal line and a vertical stroke, all enclosed within a light gray rectangular box.

Jackie TONUS

## **Annexes**

1. Décision de désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Melun
2. Arrêté du maire de Hautefeuille prescrivant l'ouverture de l'enquête
3. Attestations de parution de l'avis d'enquête dans les journaux "Le Parisien" et "Le Pays Briard"
4. Parution du 2 juin 2017 dans le journal "Le Pays Briard"
5. Certificat d'affichage
6. Avis d'enquête affiché
7. Information déposée dans les boîtes à lettres avant l'enquête
8. Capture d'écran du 2 juin 2017 (site <http://www.hautefeuille.fr/PLU/>)
9. Synthèse des avis des personnes publiques associées
10. Procès-verbal de synthèse des observations du 21 juillet 2017