

COMMUNE DE HAUTEFEUILLE

ENQUÊTE PUBLIQUE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Commissaire enquêteur titulaire : M. Jackie TONUS

**Enquête publique n° E17000022 / 77
du 17 juin 2017 au 17 juillet 2017**

Le présent procès-verbal de synthèse des observations est dressé en application de l'article R.123-18 du code de l'environnement.

Il reprend les 8 observations recueillies pendant l'enquête. Aucune observation n'a été adressée par courrier papier ou par courrier électronique.

Par ailleurs, j'ai ajouté en tant que commissaire enquêteur 7 observations supplémentaires.

A) Observations figurant sur le registre d'enquête

Observation n°1

Mme Claudine TOULON, demeurant 1 route de Courbon, propriétaire de la parcelle 215, projette de vendre 380 m² 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.

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.

Observation n°3

M. et Mme PREVOST (Résidence Les Gérards, parcelle 250) regrettent que leur terrain de 1560 m² 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.

Observation n°4

M. et Mme CLÈRE signalent que le chemin qui figure sur le plan et pris pour 600 m² 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.

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 ?

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 m² 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 m² 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.

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.

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.

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.

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).

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.

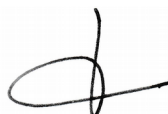
De même l'enveloppe d'alerte zone humide de classe 2 identifiée au nord du secteur Nc n'est pas prise en compte.

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.

Fait au Mez le 21 juillet 2017

Le commissaire enquêteur



Jackie TONUS