

COMMUNE DE HAUTEFEUILLE

ENQUÊTE PUBLIQUE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**CONCLUSIONS MOTIVÉES
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Commissaire enquêteur : M. Jackie TONUS

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

SOMMAIRE

	Page
1. Déroulement de l'enquête	3
2. Rappel du projet	3
3. Conclusions	5
4. Recommandations	8
5. Avis	8

1. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 17 juin au 17 juillet 2017, en mairie de Hautefeuille, soit pendant 31 jours consécutifs, en application de l'arrêté du maire de Hautefeuille, daté du 29 mai 2017, prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de plan local d'urbanisme (PLU).

L'avis d'enquête a fait l'objet d'un affichage sur le panneau municipal habituel, et d'une publicité dans les journaux "Le Parisien" et "Le Pays Briard". Il a également été distribué dans les boîtes à lettres avant le début de l'enquête.

La mairie ne dispose pas d'un site internet, mais le dossier d'enquête était disponible sur internet avec le lien suivant, indiqué sur l'avis d'enquête : <http://www.hautefeuille.fr/PLU/>

Les observations et propositions pouvaient être déposées sur le registre d'enquête mis à la disposition du public en mairie, être adressées au commissaire enquêteur par courrier postal ou par courrier électronique à une adresse dédiée, enquete.plu.hautefeuille@laposte.net, indiquée dans l'avis d'enquête.

Conformément à l'arrêté susvisé, j'ai tenu 3 permanences en mairie de Hautefeuille :

- samedi 17 juin 2017 de 9h00 à 12h00 ;
- samedi 1^{er} juillet 2017 de 10h00 à 12h00 ;
- lundi 17 juillet 2017 de 14h00 à 17h00.

Le registre d'enquête comporte 8 observations. Aucune observation n'a été envoyée par courrier papier ou courrier électronique. J'ai reçu 6 personnes lors des permanences, la dernière étant la plus fréquentée. Par ailleurs, j'ai ajouté en tant que commissaire enquêteur 7 observations supplémentaires.

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis à Monsieur le maire de Hautefeuille le 21 juillet 2017. Monsieur le Maire m'a fait part en retour de ses observations par courriel du 26 juillet 2017.

2. Rappel du projet

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

Le territoire est également marqué par 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 population totale de la commune était de 324 habitants en 2013. Mais compte tenu des incertitudes démographiques imputables à la présence des entreprises socio-éducatives (l'ESAT Domaine Emmanuel et Les Tournelles), le projet de PLU est basé sur la seule population des résidences principales, soit 163 habitants en 2013.

En termes d'emploi, il est à noter que la commune offre plus d'emplois qu'il n'y a d'actifs, du fait de la présence de l'ESAT Domaine Emmanuel.

Le PADD rappelle les objectifs de l'élaboration du PLU, axée sur les points suivants :

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

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 habitants par logement.

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 totale de 360 habitants à l'horizon 2030.

Les zones du règlement du projet de PLU 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 est le noyau villageois de Hautefeuille, correspondant au noyau villageois du XIX^e siècle.

La zone UB, en périphérie du centre ancien, à forte dominante de constructions individuelles, mais qui comprend aussi d'anciennes fermes, 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 correspond en partie à la propriété du Domaine Emmanuel, affectée à un ESAT.

La zone A est consacrée aux terres à vocation agricole.

La zone N correspondant principalement aux espaces boisés, comporte quatre secteurs :

- N, de protection totale du site (bois et forêts de Crécy et de Malvoisine, ainsi que leurs lisières, y compris le hameau de Courtesoupe) ;
- 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.

Les zones A et N comportent respectivement des secteurs Azh et Nzh, de zones humides fonctionnelles prioritaires, identifiées par le SyAGE.

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

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

- 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) ;
- 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).

3. Conclusions

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 sur tout ou partie du projet de PLU ; 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.

Au vu du projet de PLU soumis à l'enquête publique, des visites effectuées dans les différentes parties du territoire communal, des avis recueillis lors de la consultation administrative préalable à l'enquête, des observations du public et des réponses apportées par M. le maire de Hautefeuille, et sans reprendre in extenso les différentes appréciations émises dans mon rapport, je retiens en guise de conclusions les points suivants.

a) Sur la maîtrise de l'urbanisation

Les objectifs d'augmentation de la population et d'extension de l'espace urbanisé semblent cohérents avec la situation de la commune.

Le projet s'inscrit dans une logique de développement avec une croissance relative importante mais néanmoins faible en valeur absolue, et un enjeu de préservation du paysage et de la forme bâtie. A noter toutefois que compte tenu des incertitudes démographiques imputables à la présence des entreprises socio-éducatives (l'ESAT Domaine Emmanuel et Les Tournelles), le projet de PLU est basé sur la seule population des résidences principales.

L'essentiel de l'offre de logements est réalisé dans le tissu urbain existant, d'où à terme une augmentation de la densité humaine des surfaces urbanisées et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Le projet de PLU permet notamment la réhabilitation des anciens bâtiments agricoles.

Mais le projet de règlement du PLU fixe, pour toutes les zones, une superficie minimale de 50 m² pour tout nouveau logement, ce qui peut être un handicap pour encourager la diversité de l'habitat.

Les extensions de l'espace urbanisé sont situées dans le prolongement du tissu bâti existant, et représentent moins de 5 % de l'espace urbanisé actuel.

La propriété des Tournelles (ferme et château) fait l'objet d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). A ce titre sont admises dans le parc du château (qu'il faudra précisément délimiter) "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 m² de surface de plancher."

Or, le parc du château se trouve à la fois dans une enveloppe d'alerte zone humide de classe 3 et dans une unité fonctionnelle de zones humides prioritaires. Cette situation mérite une attention particulière (voir ci-après).

b) Sur les activités économiques

Le projet de PLU permet le développement dans le domaine de la formation et de l'activité médico-sociale, ou encore de l'événementiel, de l'ESAT Domaine Emmanuel et du château des Tournelles.

En zones UA et UB sont admis les commerces et activités de service, y compris en réhabilitation des anciens bâtiments agricoles.

L'activité agricole n'est quant à elle, pas impactée par le projet de PLU.

c) Sur les milieux naturels

Une des caractéristiques du territoire communal est la présence d'importants massifs boisés (52% de sa surface). Le projet de PLU assure leur protection par un classement au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (EBC) sur la quasi totalité.

Les lisières des massifs boisés de plus de 100 ha (forêt de Crécy et forêt de Malvoisine) sont protégées de toute urbanisation (à l'exception des bâtiments à destination agricole) sur une largeur de 50 m.

Le hameau de Courtesoupe en lisière de la forêt de Crécy est entièrement classé en zone N (et Nzh), où aucune nouvelle construction n'est admise.

Le projet prend en compte le site Natura 2000 de l'Yerres (de sa source à Chaumes-en-Brie), en l'occurrence le ru des Tournelles dans la traversée du territoire communal. En particulier toute nouvelle construction admise dans le parc du château des Tournelles devra respecter une distance minimale de 20 m par rapport au rebord de la berge du ru.

Les unités fonctionnelles de zones humides prioritaires identifiées par le SyAGE dans le SAGE de l'Yerres sont reprises par le projet de PLU, et protégées par un classement en Azh ou Nzh selon la partie du territoire traversée.

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 m² ne doit pas faire l'objet d'un remblaiement, d'un drainage, d'une mise en eau ou d'un assèchement sauf cas particuliers.

Aussi, préalablement à tout projet de construction dans le parc du château des Tournelles, le pétitionnaire devra s'assurer par une étude botanique et pédologique conforme à la réglementation que le projet n'impacte pas plus de 1000 m² de zone humide. En tout état de cause, la destruction de plus de 1000 m² de zone humide doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation auprès du service chargé de la police de l'eau (rubrique 3.3.1.0. de la nomenclature "loi sur l'eau").

Les multiples petites mares, qui participent du réseau de la trame bleue, sont identifiées et protégées. Il y a toutefois des imprécisions ou des manques sur les documents graphiques qu'il y a lieu de corriger.

Il manque en particulier les 2 mares qui sont comprises dans des enveloppes d'alerte zones humides de classe 2, et reprises dans les unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SyAGE.

De même, les anciennes mares aujourd'hui comblées, repérées dans l'ancien document d'urbanisme devraient l'être également dans le futur PLU.

Enfin, le corridor fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité qui traverse la RD 20E au sud du village n'est pas impacté par le projet de PLU.

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, au nord et au sud du village, afin d'en conserver l'intérêt écologique et l'aspect paysager. De même il protège les 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.

Les règles adoptées, 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.

d) Sur l'assainissement et l'eau potable

L'assainissement des eaux usées est assurée par des dispositifs individuels sur l'ensemble de la commune. Il est donc prévu une mise aux normes des dispositifs existants.

Les ressources en eau potable sont suffisantes pour garantir l'approvisionnement futur. Mais la défense incendie des futures constructions du parc du château des Tournelles devra faire l'objet d'un examen particulier (conduite d'alimentation de diamètre 75 mm insuffisante).

e) Sur les déplacements

Les circulations douces sont encouragées par le projet de PLU. Une proposition a été faite lors de l'enquête pour la création d'une liaison piétons-cycles entre le village et Les Tournelles. Cette liaison est déjà inscrite au schéma départemental des itinéraires cyclables.

4. Recommandations

Afin d'améliorer le projet de PLU, je recommande :

- que le seuil de superficie minimale des nouveaux logements soit abaissé à 40 m² au lieu de 50 m², afin d'augmenter la diversité de l'habitat ;
- que les parties de la propriété du château des Tournelles classées en secteurs Azh soient reclassées en secteur Nzh, compte tenu de la réalité de l'occupation du sol ;
- que les bosquets isolés classés en zone A soient reclassés en zone N ;
- que le règlement du secteur UBc tienne compte des parcelles qui ne peuvent pas être desservies en voirie et en réseaux divers par la route de Pézarches.

5. Avis

En définitive, j'émet un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme, objet de la présente enquête, sous les réserves suivantes :

- **identifier et repérer sur les documents graphiques les anciennes mares aujourd'hui comblées ;**
- **classer en secteur Azh ou Nzh les 2 zones humides avérées comprises dans des enveloppes d'alerte zone humide de classe 2 ;**
- **n'admettre de nouvelles constructions dans le parc du château des Tournelles, qu'à la condition que le pétitionnaire démontre que le projet n'impacte pas plus de 1000 m² de zone humide, sur la base d'une étude botanique et pédologique visant à préciser le caractère humide ou non de la zone au droit du projet.**

Fait au Mez le 3 août 2017

Le commissaire enquêteur



Jackie TONUS