

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# Plan Local d'Urbanisme

*HAUTEFEUILLE*

<b>ELABORATION</b>	<b>1 ère REVISION</b>
prescrite le : 19 février 2015	prescrite le :
arrêtée le : 21 octobre 2016	arrêtée le :
approuvée le : 28 août 2017	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 5. E  
LISTE DES  
PERSONNES  
CONSULTÉES  
et avis formulés

VU pour être annexé à la délibération du :  
28 août 2017

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchavant 77250 HOUILLLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Direction départementale  
des Territoires  
Service de l'agriculture et du  
développement rural  
Secrétariat de la CDPENAF

Affaire suivie par : Guillaume FENAT  
téléphone : 01 60 56 73 00  
télécopie : 01 60 56 71 01  
[ddt-cdpenaf@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:ddt-cdpenaf@seine-et-marne.gouv.fr)  
[guillaume.fenat@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:guillaume.fenat@seine-et-marne.gouv.fr)

Vaux-le-Pénil, le 2 mai 2017

Monsieur le Maire,

Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune a été arrêté le 21 octobre 2016.

Par courrier réceptionné le 3 mars 2017, vous avez sollicité l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

- au titre de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme pour la réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers
- au titre de l'article L151-13 pour la création de STECAL,
- au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme pour le règlement autorisant les extensions et annexes des bâtiments d'habitations existants en zones agricoles et naturelles.

La commission s'est réunie le 27 avril 2017 pour examiner ce projet, que le secrétaire de la CDPENAF, Monsieur Guillaume FENAT a présenté à partir de la présentation de votre bureau d'étude EU-CREAL.

*Au final, la commission a rendu un avis favorable sur le projet de PLU de votre commune, au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles, et forestiers.*

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

Conformément à l'article R153-8 du code de l'urbanisme, cet avis est impérativement à joindre au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur Départemental des Territoires  
de Seine-et-Marne

Monsieur Joël CHAUVIN  
Mairie  
Route de Pézarches  
77515 HAUTEFEUILLE



Yves SCHENFEIGEL



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Note d'information relative à l'absence d'observation de la Mission  
Régionale d'Autorité environnementale  
d'Île-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la  
commune de Hautefeuille arrêté le 21 octobre 2016**

n°MRAe 2017-26

*Conformément à l'article R.104-9 du code de l'urbanisme, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie pour avis par la commune de Hautefeuille sur son projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté le 21 octobre 2016.*

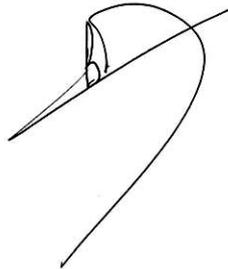
*Cette saisine étant conforme à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, il en a été accusé réception à la date du 28 décembre 2016 par la direction régionale et interrégionale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE) d'Île-de-France, agissant pour le compte de la MRAe. Conformément à l'article R.104-25 du même code, l'avis doit être émis dans le délai de trois mois.*

*Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, la DRIEE agissant pour le compte de la MRAe a consulté par courrier en date du 16 janvier 2017 la délégation territoriale de l'Agence Régionale dans le département de Seine-et-Marne qui lui a répondu le 9 mars 2017.*

*Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, aucun avis de l'autorité environnementale n'ayant été produit dans le délai de trois mois, la demande donne lieu à une note d'information relative à l'absence d'observation sur le dossier.*

*Cette information est à porter à la connaissance du public lors de l'enquête publique. Elle figure sur le site Internet de la MRAe.*

*Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,  
son président*

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that starts with a large, sweeping initial letter and continues with several connected characters.

*Christian Barthod*

13 MARS 2017



Mairie de Hautefeuille

PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Direction départementale des territoires  
Service urbanisme opérationnel  
Pôle territorial de l'urbanisme Nord  
et Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée  
Unité Planification Locale Nord

Affaire suivie par : Lionel SAMSON  
Téléphone : 01 60 32 13 40  
Télécopie : 01 64 34 26 28  
[lionel.samson@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:lionel.samson@seine-et-marne.gouv.fr)

Meaux, le 10 MARS 2017

Le sous-préfet de Meaux

à

Monsieur le Maire  
Route de Pézarche  
77 515 HAUTEFEUILLE

**Objet** : Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de la commune de Hautefeuille  
**Références** : SUO 2017 – 130  
**Pièces jointes** : Avis de Seine-et-Marne Environnement

Par délibération en date du 21 octobre 2016, le conseil municipal de Hautefeuille a arrêté son projet de plan local d'urbanisme. Le dossier a été reçu à la sous-préfecture de Provins le 13 décembre 2016.

En application des dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, je dois vous faire connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part, au regard des éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils vous ont été communiqués dans le « porter à la connaissance » du 1er août 2016 et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

## **1. COMPLÉTUDE DU DOSSIER**

La délibération du 21 octobre 2016 permet de constater que les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies dans la délibération du 19 février 2015 prescrivant l'élaboration du PLU. *Dans cette délibération, le conseil municipal a arrêté le bilan de cette concertation ce qui permet de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU.*

### **1.1 – Au regard des pièces à fournir**

Du fait de la présence d'un site Natura 2000 sur le territoire communal, l'élaboration du PLU est soumise à évaluation environnementale. *Le PLU devra prendre en compte les préconisations ou les*

*remarques émises dans l'avis émis par l'Autorité Environnementale. Ce dernier devra être joint au dossier d'enquête publique.*

Le projet de PLU réglementant en zone A et N les possibilités de création d'extensions et d'annexes des constructions existantes à usage d'habitation, et le règlement et le plan de zonage prévoyant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone N, il est soumis à l'avis de la CDPENAF en application des articles L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme. ***La commune doit donc saisir cette commission. L'avis de la CDPENAF devra être joint au dossier d'enquête publique.***

De plus, il manque une carte en pièce annexe, localisant le périmètre du permis d'exploitation d'hydrocarbures liquides ou gazeux de Pézarches. L'existence de ce périmètre doit figurer dans les annexes du PLU, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, en application de l'article R.151-53 du Code de l'Urbanisme. ***La commune devra donc compléter son projet de PLU avec cette carte.***

## **1.2 – Au regard du contenu des pièces**

La commune de Hautefeuille a décidé d'opter pour le contenu modernisé du PLU décrit aux articles R.151-1 et suivant du Code de l'Urbanisme. À cet effet, il convient donc de citer les bonnes destinations et sous-destinations, identifiées aux articles R.151-27 et R.151-28 du dit Code. Celles-ci ont été définies par l'Arrêté n°2016-0274 du 10 novembre 2016. Or, à plusieurs endroits dans le règlement du PLU, il peut être lu des termes en rapport avec les anciennes destinations du Code de l'Urbanisme (ancien article R.123-9 du code). ***La commune doit donc corriger le règlement de son projet de PLU sur cet aspect, et rajouter en annexe de son règlement les définitions des destinations et sous-destinations issues de l'Arrêté du 10 novembre 2016.***

Dans son projet de règlement du PLU la commune ne réglemente pas en zone A, N, ainsi que dans les STECAL, l'emprise au sol des extensions et annexes, telle que demandé par les articles L.151-12 et L.151-13 du Code de l'Urbanisme. ***La commune doit donc compléter le règlement de son projet de PLU en précisant une emprise au sol chiffrée pour les extensions et annexes en zone A, N, et dans les STECAL.***

De plus, le règlement du PLU indique autoriser les « extensions mesurées des constructions existantes » en zone A. Outre le fait qu'il n'est pas défini dans le règlement le terme « d'extension mesurée », sujet à ambiguïté, une telle disposition est impossible hors STECAL. ***Cette écriture du règlement est donc illégale et doit être corrigée. En outre, la commune doit compléter le règlement de son projet de PLU en définissant le terme « extension mesurée », en la quantifiant, et en limitant une telle disposition uniquement aux bâtiments d'habitation.***

En ce qui concerne les STECAL identifiés (zones Nb et Nc au plan de zonage du PLU), ceux-ci sont cohérents au regard des projets évoqués par la commune en réunion des Personnes Publiques Associées. Toutefois, il convient de justifier de façon plus précise la nécessité de ces STECAL au rapport de présentation, comme demandé par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. ***La commune doit donc compléter le rapport de présentation de son projet de PLU avec ces précisions et justifications.***

Par ailleurs, le rapport de présentation ne présente pas d'inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés et des vélos, tel que le demande l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme. ***La commune doit donc compléter le rapport de présentation de son projet de PLU avec cette étude.***

## **2. ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ÉLÉMENTS QUI S'IMPOSENT**

### **2.1 – Le SCoT du bassin de vie de Coulommiers**

La loi ALUR renforce le rôle du SCoT et son lien avec le PLU en devenant le document d'encadrement supérieur. Il se voit attribuer un rôle intégrateur des normes supérieures ce qui signifie que le SCoT devient la principale référence en termes de compatibilité.

En l'occurrence, le rapport de présentation présente le cadre législatif et réglementaire du PLU en citant le SCoT mais aussi le SDRIF, le SDAGE, le SAGE, le SRCE, et le PDUIF. En vertu de l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme, les seuls documents dont la compatibilité doit être regardée sont donc le SCoT et le PDUIF. *Le rapport de présentation doit viser principalement le SCoT, et devra être étayé afin de présenter, point par point, sa compatibilité aux différentes orientations du SCoT du bassin de vie de Coulommiers.*

Pour rappel, la commune de Hautefeuille est identifiée dans le SCoT en tant que pôle de proximité

#### En matière d'objectif de développement résidentiel :

L'objectif à atteindre pour l'ensemble des pôles de proximité en termes de construction de nouveaux logements est de 925 logements d'ici à 2034, dont 5 % de logements aidés. 40 % de ces logements devront être réalisés dans le tissu urbain existant des pôles de proximité. La répartition par typologie de logements nouvellement construit devra être de 30 % pour l'habitat collectif et de 70 % pour l'habitat individuel (avec une densité cible de 20 logements à l'hectare pour l'habitat collectif et de 16 logements à l'hectare pour l'habitat individuel).

Cet aspect est moyennement pris en compte par le projet de PLU. Si l'essentiel de l'extension de l'offre de logement sera bien réalisé dans le tissu existant et non en extension, le projet de PLU ne précise nullement la répartition entre habitat collectif et individuel, ni la part allouée au logement aidé. Sur ce point, il est donc impossible de savoir si le projet de PLU est compatible avec les orientations chiffrées du SCOT. *Dans ce cadre, le projet de PLU devra être complété par la mise en place d'indicateurs en matière d'habitat sur la construction neuve, tel que demandé par l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme.*

#### En matière d'objectif de développement commercial :

En tant que pôle de proximité, la commune de Hautefeuille peut accueillir uniquement des commerces dont la surface de plancher est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

Cet aspect est insuffisamment pris en compte par le projet de PLU. En effet, celui-ci n'indique pas de limitation de la surface de plancher pour les destinations et sous-destinations des constructions relatives au commerce. Même si l'on peut supposer qu'au regard de la localisation des zones constructibles, toutes localisées dans le tissu bâti existant, il serait difficile, voire impossible, de construire de fait des commerces d'une surface de plancher de plus de 300 m<sup>2</sup>, *le projet de règlement du PLU doit être complété sur ce point et se mettre en compatibilité avec cet objectif du SCoT.*

#### Sur l'ensemble des autres objectifs :

Le projet de PLU est compatible avec le SCoT sur l'ensemble des autres thématiques.

### **2.2 – Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF)**

Le projet de PLU est compatible avec l'ensemble des thématiques du PDUIF.

La mise en place d'une OAP thématique « transports et déplacements » concernant la création d'une liaison douce entre le hameau de Courtesoupe et le centre-bourg est à noter de façon positive.

### **2.3 – Environnement et paysages**

Les outils mis en œuvre dans le projet de PLU pour la préservation de l'environnement et des paysages sont de qualité, notamment par la mise en place de zonage particulier pour les secteurs humides du territoire communal. L'ensemble des enjeux environnementaux et paysagers sont, par ailleurs, correctement protégés.

#### 2.4 – Dispositions réglementaires

Les dispositions des articles UA.3–3.3, UB.3–3.3, et UE.3–3.3 concernant les principes d'aménagement de clôtures à une intersection ne peuvent être prescriptives mais uniquement recommandatives. En effet, elles s'opposent de fait à l'article 647 du Code Civil (droit de clore sa propriété). *Cette écriture du règlement est donc illégale et doit être corrigée.*

#### **CONCLUSION**

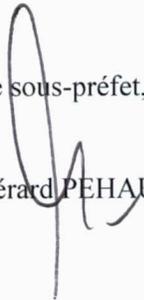
Au vu des éléments qui précèdent, **j'émet un avis favorable au projet de PLU de Hautefeuille arrêté par délibération du 21 octobre 2016, sous réserve** que soient apportées les modifications demandées dans le présent avis, notamment concernant le SCOT de Coulommiers.

Ces modifications ne nécessitent, a priori, pas un nouvel arrêt du projet de PLU et devraient pouvoir être mises en œuvre après l'enquête publique de la procédure en cours.

Par ailleurs, vous trouverez ci-après un ensemble d'observations dont je souhaite également la prise en compte après l'enquête publique.

Le sous-préfet,

Gérard PEHAUT



## OBSERVATIONS SUR LE CONTENU ET LA FORME DU DOSSIER

### a) Notice explicative

Ce document n'étant pas explicitement demandé par le code de l'urbanisme, il conviendrait de le placer en annexe, et non comme premier document du dossier de PLU. De plus, au regard de son contenu, celui-ci semble trop redondant avec le rapport de présentation et le règlement, et pourrait porter à confusion pour un usager souhaitant consulter le PLU de la commune. Cette notice devrait donc être retirée pour plus de clarté.

### b) Rapport de Présentation

Le territoire de la commune étant couvert par un SCoT, les références au SDRIF, au SRCE, au SDAGE et aux SAGE incluses dans le projet de PLU sont sans effet et devraient être retirées pour plus de clarté.

En page 16 du rapport de présentation, une erreur est à corriger. La commune concernée est Hautefeuille et non Mortcerf.

Une carte détaillée de la trame verte et bleue réalisée à l'échelle communale mériterait de figurer dans le rapport de présentation, en plus des cartes du SRCE.

Il conviendrait d'expliquer un peu plus certaines dispositions du règlement pour mieux comprendre les choix opérés par la commune (voir le paragraphe « f) règlement » ci-après pour les articles du règlement du PLU concernés).

Concernant le domaine des carrières, il est indiqué, à tort, page 93 du rapport de présentation que la commune n'est pas concernée par le Schéma Départemental des Carrières de Seine-et-Marne puisque ce dernier concerne l'ensemble des communes du département.

### c) PADD

Page 7 du document, ces explications relèvent du rapport de présentation et non du PADD. Elles devraient être retirées de ce document pour plus de clarté

Pour chaque thématique du PADD, il est indiqué à chaque fois un « constat », des « impacts », des « objectifs », et des « moyens ». Le PADD étant un document ne pouvant être modifié que par une révision totale, il convient de supprimer les « moyens » de la rédaction du document, et de les déplacer vers le rapport de présentation, afin d'éviter à la commune toute fragilité juridique (un « moyen » inscrit directement dans le PADD l'engageant concrètement sur sa mise en place) et faciliter une éventuelle évolution du PLU par une simple modification, en cas de volonté de la commune de changer les moyens inscrits pour atteindre les objectifs fixés au PADD.

### e) Plan de zonage

Pour une lecture plus facile du plan de zonage, il conviendrait de choisir une autre couleur pour les secteurs AZh et NZh.

Certains secteurs NZh n'ont pas bénéficié de la couleur propre à cette zone (notamment les secteurs NZh au sud de la forêt de Malvoisine).

Le bois des Marnières devrait être sectorisé N, et non A, faisant partie de l'ensemble forestier de la forêt de Malvoisine.

Il y a un problème avec le figuré des mares protégées. En effet, celui-ci devrait être rouge d'après la légende. Or, certaines mares sont en bleues sur la carte du plan de zonage, ce qui ne correspond à aucun figuré. De plus, certaines mares semblent assez mal localisées sur la carte, avec des contours approximatifs qu'il convient de préciser ou de corriger.

#### f) Annexe sanitaire

La commune de Hautefeuille est alimentée par une eau souterraine provenant d'un forage situé à La Houssaye-en-brie, captant les nappes des calcaires de Champigny. La gestion est assurée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 par SUEZ.

En ce qui concerne la qualité de l'EDCH, il n'a été constaté qu'une analyse bactériologique non conforme en 2015. L'analyse de re-contrôle n'a pas confirmé cette non-conformité. Par contre, l'eau est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres physico-chimiques analysés.

Par ailleurs, sur le territoire de Hautefeuille, il existe un captage abandonné depuis 2011 pour l'usage de l'EDCH. Ce captage « HAUTEFEUILLE 1 » (BSS n°0221X0009) capte la nappe mixte Lutécien-Yprésien. Les services de l'État n'ont pas connaissance de son comblement. Il convient donc de prendre toutes les précautions nécessaires afin d'éviter tout risque de pollution des sols, des eaux superficielles et souterraines. Ce captage n'est pas protégé par une déclaration d'utilité publique (DUP).

Il serait apprécié que ces nouvelles données soient insérées à l'annexe sanitaire « Alimentation en Eau Potable ».

#### f) Règlement

Au vu du choix opéré par la commune de retenir la nouvelle forme du règlement du PLU, il aurait été appréciable que le règlement adopte réellement une nouvelle forme, plus légère et plus facile à lire, plutôt que de reprendre l'ancienne forme du règlement en la complexifiant avec des sections, des articles de section, des articles vides car non réglementés.

Partie du règlement	Disposition	Remarque de l'Etat
<i>Remarques générales</i>		
Chapeaux de zone dans le règlement		Il ne faut plus inclure les chapeaux de zone dans le règlement. Ces éléments doivent se trouver exclusivement dans le rapport de présentation, en application de l'article R.151-9 du Code de l'Urbanisme.
Destinations et sous-destinations		Bien vérifier les intitulés des nouvelles destinations et sous-destinations. Il y a des erreurs dans le document, qui utilise pour partie les anciens intitulés, et pour partie les nouveaux.
Fixation des règles		De manière générale, s'il n'est pas fixé de règle particulière concernant un élément précis, il n'est pas nécessaire de faire apparaître cet élément dans la rédaction du règlement du PLU.
<i>Titre 1 – Dispositions Générales</i>		
Article 3 – Partie 2	Article R.151.52	Problème de mise en page sur les différents alinéas de l'article. Corriger les "1o, 2o,..." en "1°, 2°,..."
	Article R.151.53	Problème de mise en page sur les différents alinéas de l'article. Corriger les "1o, 2o,..." en "1°, 2°,..."
<i>Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines</i>		
Dispositions applicables à la zone UA Dispositions applicables à la zone UB Dispositions applicables à la zone UE	Caractère et vocation de la zone	Chapeau de zone à placer dans le rapport de présentation et non dans le règlement.  Supprimer l'encadré mentionnant ce qui est autorisé. Ceci ne fait pas parti de la forme que doit prendre un règlement de PLU (nous ne sommes plus sur des POS), qui indique uniquement ce qui est interdit ou soumis à condition
Section 1 – Article UA.1 – 1.1 Section 1 – Article UB.1 – 1.1	Pour la destination "commerce et activités de service", les artisanats et commerces de détail, du type "casses-automobiles".	Il est n'est pas autorisé d'indiquer des sous-destinations de sous-destinations. Une destination ou une sous-destination peut être interdite, mais il n'est pas autorisé d'aller plus en détail dans l'interdiction d'une sous-destination plus précise. De plus le 5ème tiret concernant l'interdiction des stockages, réglemente de fait l'interdiction des activités de type "casses-automobiles".

Partie du règlement	Disposition	Remarque de l'Etat
<b>Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines</b>		
Section 1 – Article UA.1 – 1.1 Section 1 – Article UB.1 – 1.1	Les éoliennes sur mâts, y compris celles inférieures à 12 mètres de hauteur, sauf si leur caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.	Il n'est pas possible d'interdire les éoliennes particulières (moins de 12 mètres), sauf dans le cadre de périmètre de monuments historiques ou de sites classés. De plus, la rédaction du paragraphe laisse planer un doute sur les modalités de l'interdiction ou pas de cet élément. Il convient donc de revoir la rédaction de cet élément, et de le faire glisser vers l'article "1.2 – Sont soumis à condition".
Section 1 – Article UA.1 – 1.2 Section 1 – Article UB.1 – 1.2 Section 1 – Article UE.1 – 1.2	1 <sup>er</sup> et 2 <sup>e</sup> tirets	Si ces conditions sont déjà évoquées au Titre 1, ne pas les rappeler ici.
Section 1 – Article UA.1 – 1.2.1 Section 1 – Article UB.1 – 1.2.1	1 <sup>er</sup> tiret	Cette disposition sera à justifier au rapport de présentation.
Section 1 – Article UA.1 – 1.2.1	7 <sup>e</sup> tiret	L'article R.151-27 donne une nouvelle appellation à cette destination (Equipements d'intérêt collectif et services publics). Il est également possible de préciser les éventuelles sous-destinations concernées (voir propositions au R.151-28)
Section 1 – Article UB.1 – 1.2.1	3 <sup>e</sup> tiret	
Section 1 – Article UE.1 – 1.2.1	2 <sup>e</sup> tiret	
Section 1 – Article UA.1 – 1.2.1	8 <sup>e</sup> tiret	
Section 1 – Article UB.1 – 1.2.1	4 <sup>e</sup> tiret	Si ces conditions sont déjà évoquées au Titre 1, ne pas les rappeler ici.
Section 1 – Article UE.1 – 1.2.1	3 <sup>e</sup> tiret	
Section 1 – Article UB.1 – 1.2.1	Dans le secteur UB c	Cette disposition sera à justifier au rapport de présentation.
Section 1 – Article UA.2 Section 1 – Article UB.2 Section 1 – Article UE.2	Ensemble des sous-parties	S'il n'est pas fixé de règles, ne pas faire apparaître cet article dans le règlement. Ceci est valable pour l'ensemble des articles du règlement.
Section 2 – Article UA.3 – 3.1 Section 2 – Article UB.3 – 3.1	Au 2 <sup>e</sup> alinéa du 2 <sup>e</sup> point: "les aménagements et extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU"	Préciser ce qu'est une "extension limitée", pour éviter toute ambiguïté
Section 2 – Article UA.3 – 3.2	Les deux tirets du 1 <sup>er</sup> point	Ces dispositions de surface de terrain sont à justifier au rapport de présentation.
Section 2 – Article UA.3 – 3.3 Section 2 – Article UB.3 – 3.3 Section 2 – Article UE.3 – 3.3	"A l'intersection de deux voies..." et schéma explicatif adjacent.	Cette règle ne peut être prescriptive, mais seulement recommandative (sauf dans le cadre de l'aménagement d'un lotissement), car elle s'oppose au code civil (droit de se clore à la propriété privée).
Section 2 – Article UA.5 – 5.2 Section 2 – Article UB.5 – 5.2 Section 2 – Article UE.5 – 5.2	"Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative..."	Cette disposition ne concerne par le Code de l'Urbanisme, mais le Code Civil. Elle n'a donc pas sa place dans un règlement de PLU
Section 2 – Article UA.6 – 2 Section 2 – Article UB.6 – 2 Section 2 – Article UE.6 – 2	Pour l'ensemble de la partie 2	Attention, les destinations et sous-destinations ne sont pas bonnes. Elles correspondent à l'ancien code, et non au nouveau.
Section 2 – Article UB.6 – 2 Section 2 – Article UE.6 – 2	2 <sup>e</sup> tiret de la partie relative aux "constructions à usage d'habitation"	Attention, la rédaction de cette règle n'est pas prescriptive mais recommandative. Elle ne sera donc pas opposable lors d'une instruction d'une demande d'urbanisme (contrairement à la zone UA)
<b>Titre 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser, agricoles et naturelles</b>		
Dispositions applicables à la zone A Dispositions applicables à la zone N	Chapeau de Titre 3	Chapeau de Titre 3 inutile en ce qui concerne le rappel réglementaire du Code de l'urbanisme. A placer au Titre 1
Dispositions applicables à la zone A Dispositions applicables à la zone N	Caractère et vocation de la zone	Chapeau de zone à placer dans le rapport de présentation et non dans le règlement.

Partie du règlement	Disposition	Remarque de l'Etat
<i>Titre 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser, agricoles et naturelles</i>		
Section 1 – Article N.1 – 1.2	3 <sup>e</sup> tiret	Avis défavorable de l'ONF pour la forêt domaniale de Malvoisine sur le classement EBC. Ce dispositif engendre de fortes contraintes pour l'entretien par l'ONF des espaces forestiers, notamment la création et l'entretien des chemins d'accès forestiers.
Section 1 – Article A.1 – 1.2.1	2 <sup>e</sup> tiret	Cette disposition n'est pas légale
Section 1 – Article N.1 – 1.2.1	2 <sup>e</sup> tiret	L'article R.151-27 donne une nouvelle appellation à cette destination (Equipements d'intérêt collectif et services publics). Il est également possible de préciser les éventuelles sous-destinations concernées (voir propositions au R.151-28)
Section 1 – Article A.1 – 1.2.1	6 <sup>e</sup> tiret	
Section 1 – Article N.1 – 1.2.1	3 <sup>e</sup> tiret	
Section 1 – Article A.1 – 1.2.1	7 <sup>e</sup> tiret	Si cette condition est déjà évoquée au Titre 1, ne pas la rappeler ici.
Section 1 – Article A.1 – 1.2.1		Préciser pour les constructions existantes, que cette disposition ne s'applique qu'aux bâtiments d'habitation (L.151-12)
Section 1 – Article N.1 – 1.2.1	Dernière phrase de la partie relative à l'ensemble de la zone	Il convient de prévoir au règlement les dispositions s'appliquant aux annexes en matière d'emprise, de hauteur, d'implantation, etc.
Section 1 – Article N.1 – 1.2.2	3 <sup>e</sup> tiret	
Section 1 – Article N.1 – 1.2.3	1 <sup>er</sup> tiret	Pour une meilleure clarté, il conviendrait de bien identifier les destinations avec leurs sous-destinations respectives, qui sont autorisées dans la zone, et non faire un mélange des sous-destinations
	Titre "Dans le secteur Nd"	Attention, il y a un problème de numérotation. Deux articles portent la mention 1.2.3, et concernent deux zones N différentes.
Section 1 – Article N.1 – 1.2.4	2 <sup>e</sup> tiret	Préciser que les extensions ne doivent pas se faire sur les côtés où elles réduiraient la lisière existante.
Section 1 – Article A.2 Section 1 – Article N.2	Ensemble des sous-parties	S'il n'est pas fixé de règles, ne pas faire apparaître cet article dans le règlement. Ceci est valable pour l'ensemble des articles du règlement.
Section 2 – Article N.5 – 5.2	Espaces boisés classés	Avis défavorable de l'ONF pour la forêt domaniale de Malvoisine sur le classement EBC. Ce dispositif engendre de fortes contraintes pour l'entretien par l'ONF des espaces forestiers, notamment la création et l'entretien des chemins d'accès forestiers.
Section 2 – Article A.6 – 2 Section 2 – Article N.6 – 2	2 <sup>e</sup> tiret de la partie relative aux "constructions à usage d'habitation"	Attention, la rédaction de cette règle n'est pas prescriptive mais recommandative. Elle ne sera donc pas opposable lors d'une instruction d'une demande d'urbanisme.
<i>Définitions et annexes</i>		
2 – COS		
Annexe 1 – Participations	Article L.332-6-1	Il n'est pas nécessaire de faire apparaître en annexe les définitions et articles ou partie d'article qui ont été abrogés.
	Article L.332-9	

**Conseil régional****La Vice-présidente**

chargée de l'écologie  
et du développement durable

Paris, le **07 AVR. 2017**

Réf : A16-13379/CR/PCT/DAT/N° *D17-780*

**Monsieur Joël CHAUVIN**  
**Maire de Hautefeuille**  
**Hôtel de Ville**  
**Place de la Mairie**  
**77515 HAUTEFEUILLE**

*Cher*

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 20 décembre 2016, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Hautefeuille, arrêté par votre conseil municipal le 21 octobre 2016.

Le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLU s'accorde globalement avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur.

Je constate avec satisfaction que votre projet de PLU vise à protéger les espaces agricoles, naturels et boisés de la commune. Il s'inscrit dans une logique de maîtrise de la consommation d'espaces naturels, ce qui est cohérent avec les orientations régionales. Un diagnostic plus approfondi des extensions envisagées et du foncier disponible permettrait d'optimiser le foncier de la commune tout en préservant la forme bâtie du village.

Le projet de PLU favorise les circulations douces en prévoyant un emplacement réservé pour la création d'un cheminement piétonnier et cyclable, ainsi qu'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prévoyant l'aménagement du côté est de la route de Pézarches. Le PLU pourrait approfondir la question des besoins de liaisons piétonnières sécurisées pour ce village, où plus de 40 % des déplacements se font à pied.

**Conseil régional**

33, rue Barbet-de-Jouy - 75359 Paris - cedex 07 SP  
Tél. : 01 53 85 53 85  
[www.iledefrance.fr](http://www.iledefrance.fr)

La prise en compte des enjeux liés à la consommation d'espace et aux circulations douces est d'autant plus importante que votre commune est située au sein du périmètre d'étude du projet de Parc Naturel Régional de la Brie et des deux Morin.

Enfin, la diversification de l'offre de logement apparaît comme une priorité dans le projet de PLU et mériterait d'être accompagnée d'objectifs concrets.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissante de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (Direction de l'aménagement) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

*Bien cordialement.*

*Jouanno.*  
**Chantal JOUANNO**

## ANNEXE TECHNIQUE

**Référente territoriale** : Margot HOUALET, Direction de l'action territoriale,  
margot.houalet@iledefrance.fr

### **Observations et analyse des services de la Région Île-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Hautefeuille (77)**

Population (2014) : 302 habitants  
Superficie : 980,30 ha

La commune de Hautefeuille est située à 15km au sud-ouest de Coulommiers, elle fait partie de la Communauté de communes du Pays de Coulommiers. La commune se situe dans le périmètre du SCOT de Coulommiers, approuvé le 3 mars 2014, et est incluse dans le périmètre du projet de Parc Naturel Régional (PNR) de la Brie et des deux Morin. Elle doit, à ce titre, mettre en œuvre des moyens concernant la préservation de son territoire et la valorisation de son patrimoine.

Au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du SDRIF, la commune fait partie des bourgs, villages et hameaux. Par délibération en date du 19 septembre 2015, elle a décidé de procéder à la révision générale de son POS en PLU.

#### 1 – Qualité du projet spatial

Dans ce secteur rural, qui fait partie du périmètre d'étude du projet de PNR de la Brie et des deux Morin, le projet de PLU s'inscrit dans une logique de développement avec une faible croissance et un enjeu de préservation du paysage et de la forme bâtie. Il protège les espaces agricoles, naturels et boisés et maîtrise la consommation d'espaces naturels, en prévoyant de ne consommer que 1,69 hectares, ce qui est cohérent avec les orientations régionales. Le projet de PLU devrait faire mention du projet de PNR dans lequel il s'inscrit.

Les extensions sont situées en continuité avec le tissu bâti et répondent aux objectifs du schéma directeur, mais le PLU manque d'un diagnostic plus détaillé des espaces disponibles en centre-bourg et à proximité des équipements existants, et d'un vrai projet spatial améliorant l'organisation urbaine du village et permettant de dynamiser son centre.

#### 2 – Consommation d'espace, environnement et développement durable

La consommation d'espace est cohérente avec les objectifs du schéma directeur, cependant un diagnostic plus précis aurait permis d'optimiser le foncier disponible dans la commune. En effet, bien que les extensions soient situées dans le prolongement du tissu urbain existant, les zones d'extension prévues posent question au regard de la desserte, et surtout de la protection des espaces plantés et de l'optimisation du foncier.

La mutation de la propriété des Tournelles, compte tenu de sa situation entre une zone N et une zone Azh et de son importance, pourrait relever d'une orientation d'aménagement et de programmation, notamment pour ce qui concerne le respect des éléments paysagers environnants.

Le projet de PLU ne propose pas d'aménagement susceptible de compromettre la qualité des espaces naturels, boisés, humides ou agricoles. Il protège les boisements, les lisières des bois via la bande de 50m de protection, ainsi que les zones humides, dont les berges des rus, et les mares, sont identifiées et inscrites en zones Nzh. Toutefois, le projet de PLU

n'indique que le corridor écologique terrestre à préserver situé au sud du village, alors que l'ensemble de l'espace entre les deux forêts doit être un lieu d'échanges.

### 3 – Développement économique

Le projet de PLU vise le développement économique dans le domaine de la formation et de l'activité médico-sociale. Il permet le développement économique des entreprises implantées localement dont le Domaine Emmanuel, centre d'aide par le travail pour adultes handicapés et foyer d'accueil médicalisé (FAM), premier employeur privé de la commune, et la propriété des Tournelles.

Le PADD indique vouloir favoriser l'hébergement hôtelier, ainsi le règlement autorise notamment les changements de destination des hangars en relation avec la mise en valeur de la nature et le tourisme, mais le projet de PLU n'étend pas sa réflexion aux aménagements qui permettraient aux entreprises locales de se développer. Le développement du tourisme local pourrait être accompagné d'une amélioration du maillage des chemins de randonnée et des pistes cyclables sécurisées avec les forêts de Malvoisine et Crécy.

### 4 – Transports et déplacements

Les orientations de la commune sont cohérentes avec les objectifs régionaux (SDRIF, PDUIF).

Les circulations douces sont encouragées par le projet de PLU. Toutefois, le projet de PLU ne répond pas suffisamment au besoin de liaisons piétonnières sécurisées qu'il relève lui-même en indiquant que plus de 40 % des déplacements se font à pied. Il prévoit d'aménager la rue des Champs (emplacement réservé) pour relier le hameau de Courtesoupe au centre-bourg et programme un cheminement le long de la route de Pézarches (orientation d'aménagement et de programmation). Le projet pourrait être plus ambitieux en reliant les différents espaces urbanisés en liaisons cyclables et piétonnières, voire s'accompagner d'un rabattement par modes actifs sur les gares (3 gares sont situées à moins de 6 km) et les villages limitrophes. Le réseau cyclable est en partie inscrit au schéma départemental des itinéraires cyclables (SDIC).

### 5 – Logement

La commune prévoit la création d'environ 2 logements par an sur la période 2016-2030, soit 30 logements construits dans le tissu et 8 logements construits en extension pour atteindre une population de 242 habitants.

Quelques imprécisions concernant le nombre de logements ont été constatées, le rapport de présentation comptabilise 97 résidences principales, puis fait état ailleurs de 107 logements à l'horizon 2030.

La diversification de l'offre de logements (taille, typologie...) apparaît comme une priorité pour permettre des parcours résidentiels diversifiés, et mériterait d'être accompagnée d'objectifs concrets dans le projet de PLU.



LE PRÉSIDENT **Courrier "Arrivée"**

Melun, le **06 MARS 2017**

**/ 9 MARS 2017**

Dossier suivi par Mathilde LE GALL **Mairie de Hautefeuille**

Tél. : 01 64 14 79 30

mathilde.le-gall@departement77.fr

Nos réf. : DGAA/DADT/SDT/CN/MLG/SL/D17-002680-DADT

Réf A/R : 1A13214678101

Monsieur Joël CHAUVIN

Maire

Hôtel de Ville

77515 HAUTEFEUILLE

Objet : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, vous avez notifié au Département, le dossier arrêté d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Je vous informe qu'après examen du dossier, le Département de Seine-et-Marne émet **un avis favorable sur votre projet de PLU, sous réserve** de la prise en compte des observations techniques formulées dans l'annexe ci-après.

Les services départementaux restent à votre disposition pour étudier avec vous les modifications à effectuer.

A l'issue de la procédure, je vous remercie de bien vouloir transmettre au Département un dossier de P.L.U. approuvé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

*Très cordialement.*

Jean-Jacques BARBAUX  
Président du conseil départemental

PJ : Annexe technique

# Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Hautefeuille

--- --- ---

## Avis du Département de Seine-et-Marne - Annexe technique

Février 2017

La commune de Hautefeuille comptait 324 habitants en 2013, et l'objectif du Conseil municipal est de porter la population à **400 habitants d'ici 2030**.

Hautefeuille, territoire à dominante agricole, se situe entre les communes de Coulommiers et de Rozay-en-Brie, villes identifiées comme « pôle de centralité » à conforter au SDRIF.

La commune de Hautefeuille est constituée d'un bourg, implanté au milieu de son territoire, et de deux hameaux (Courtesoupe et les Tournelles). Le village s'est développé le long de son axe, la RD 20e.

***L'avis du Département est favorable sous réserve de prise en compte des remarques ci-dessous, notamment concernant les servitudes d'alignement.***

## Voies Départementales

---

### *Servitudes d'alignement*

La date du plan d'alignement de la RD 20<sup>e</sup> doit être modifiée comme tel : 20/04/1882 et non du 02/05/1882. De plus, son report au plan des servitudes doit être raccourci pour être conforme au plan joint en annexe.

Sur la liste des servitudes d'utilité publique, il est nécessaire de modifier le nom et l'adresse du gestionnaire des plans (Conseil départemental, et non général, Hôtel du Département CS 50377 – 77 010 Melun Cedex), et préciser le lieu de consultation du plan auprès de l'Agence Routière Territoriale - ART de Coulommiers (8 rue du Parc – 77 120 Chailly-en-Brie).

### *Emplacement réservé*

L'emplacement réservé n°1, dédié au développement des liaisons douces entre le bourg et le hameau de Courtesoupe, n'impacte le réseau viaire départemental qu'en sortie sur le carrefour avec la RD 20<sup>e</sup>. Le projet devra être travaillé en phase pré-opérationnelle en concertation avec l'ART de Coulommiers.

### *Classification du réseau viaire*

Au rapport de présentation (page 113), la référence à la RD 140 doit être supprimée. En effet, cette RD n'existe pas sur la commune.

## Biodiversité

---

### *Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)*

Dans le **rapport de présentation**, la trame verte et bleue (TVB) est essentiellement déclinée au travers du SRCE. Même si l'aspect local de la TVB apparaît bien dans la synthèse page 92, qui mentionne que « *les trames verte et bleue intra communales sont omniprésentes sur le territoire de la commune* », dans le SCOT du Pays de Coulommiers (pages 103 à 106) et les objectifs communaux (pages 119 et 120), il n'existe aucune carte de synthèse des éléments figurant au SRCE et de ceux plus locaux (bosquets, mares, haies, trottoirs enherbés, espace vert, etc. pourtant visibles pages 50 à 56) notamment dans l'espace urbanisé. Une exploitation de la carte de l'ECOMOS (page 35) aurait permis d'éviter cet oubli.

Les **documents graphiques** font apparaître les unités fonctionnelles du SAGE de l'Yerres en secteurs Nz, Azh ou comme « mare protégée » (repérées page 147 du rapport de présentation). Toutefois, certaines mares, mentionnées page 22 du rapport de présentation, semblent avoir été oubliées (non protégées comme « mare » ou inexistantes sur les documents graphiques).

Le plan inséré en page 6 de l'**OAP** (ou page 161 du rapport de présentation) est difficilement lisible. Il ne permet pas de pouvoir apprécier la nature du substrat envisagé. Toutefois, il semble :

- prévoir un éclairage au risque de perturber la faune nocturne,
- ne pas prévoir une haie ligneuse qui aurait permis de renforcer un corridor boisé local et renforcer la sécurité du cheminement.

Les mares, noues, fossés, zones humides et boisements semblent bien protégés au travers du **règlement**. De plus, celui-ci prévoit un coefficient de biotope de 50% (en zones UA, UE, N) et 60% en zone UB, ainsi que l'obligation de planter des espèces autochtones. Il paraît surprenant que le coefficient de biotope de la zone N ne soit pas au moins égal à celui de la zone UB.

En secteurs agricole et naturel, les constructions doivent être établies à plus de 20 m du ru des Tournelles. Une liste des espèces invasives à proscrire est annexée au règlement. Toutes ces mesures semblent favorables au maintien des espaces naturels du territoire.

### *Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)*

Le PDIPR n'est pas mentionné dans le rapport de délibération, alors que la commune y a inscrit quelques chemins par délibération du 20/01/2014, validée par délibération de l'Assemblée départementale le 7/10/2016. Le plan affiché page 6 de l'OAP est d'ailleurs extrait du PDIPR (mention à faire apparaître).

## Agriculture et Forêt

---

Le PLU n'indique pas le nombre d'exploitations agricoles présentes sur la commune et la localisation des bâtiments d'exploitation, et les éventuelles difficultés des engins agricoles pour circuler. Un diagnostic agricole plus poussé serait bénéfique et la réalisation d'un schéma des circulations agricoles pourrait être engagée, afin de faciliter et sécuriser les déplacements des engins agricoles.

Pour rappel, entre 2002 et 2015, l'urbanisation a consommé 1,93 ha de surface agricole et entre 1982 et 2012, l'espace agricole a diminué de 12 ha.

La zone A permet la construction uniquement si celle-ci est justifiée par rapport à l'activité agricole. La Azh représente 16,6 ha et comprend des zones humides identifiées en classe 2 et 3 de la DRIEE, pas systématiquement des zones humides avérées. Bien qu'il soit important de les mentionner, il faudrait vérifier leur pertinence avant d'empêcher toute construction agricole sur ces zones.

# Eau

## Assainissement

Les données, concernant la consommation d'eau potable, et présentées de l'**annexe sanitaire assainissement** peuvent être mises à jour à l'aide des éléments ci-dessous.

Neptune2002 V4.3.17 - Assainissement

Date des informations : 04/03/2016

Eau potable :

Année de référence : 2014      Nombre d'abonnés eau potable : 81      Consommation annuelle (m3) : 25814

Gestionnaire : [ ]

Assainissement :

Année de référence : [ ]      Nombre d'abonnés assainissement : 0      Consommation annuelle (m3) : [ ]

Recensement :

Année de référence : 2013      Population communale : 324      Ajouter la population saisonnière

Synthese :

Population estimée en assainissement collectif : 0      Population estimée en assainissement non collectif : 324

Population retenue en assainissement collectif : 0      Population retenue en assainissement non collectif : 324

Observations :

[ ]

Supprimer      Nouveau      Fermer

Dans la rubrique assainissement non collectif, il est possible d'ajouter les informations suivantes. Il existe une station d'épuration pour le domaine Emmanuel (route de Pezarches) de 190 Equivalent Habitants, par filtre plantés de roseaux et mise en eau le 31 mars 2008. Le zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales a été approuvé après enquête publique par délibération du 4 février 2005.

**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.**

Dans l'article 8 « Desserte par les réseaux » du **règlement**, il est fait mention de l'élément suivant : « à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. ». La fin de la phrase n'est pas très pertinente, car la création d'un réseau collectif n'est pas prévue selon le zonage d'assainissement des eaux usées.

Dans ce même article, il est indiqué, concernant les eaux pluviales que « Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau. *En l'absence de réseau, les eaux seront évacuées sur la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.* ».

Ce paragraphe convient pour les parcelles destinées à des habitations domestiques.

En revanche, il est peu sécuritaire si le PLU permet des extensions d'urbanisation conséquentes. Ceci est à adapter en fonction notamment de l'ampleur des projets d'urbanisation (taille des parcelles) et de l'augmentation de surface imperméabilisée induite par les projets.

La phrase de la notice explicative « Pour les eaux pluviales, dans tous les cas les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement » paraît plus adaptée, même si elle peut s'avérer difficile à appliquer si la possibilité d'infiltrer la totalité des eaux pluviales n'est pas possible techniquement.

A la page 84 du **rapport de présentation**, il est indiqué que « La commune devra assurer l'ensemble des prestations prévues à l'Article L 2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales sur la totalité du territoire, au plus tard le 31 décembre 2012 ».

Aussi, la commune doit d'ores et déjà être dotée d'un « schéma d'assainissement collectif ». Cette notion est mal formulée, car il conviendrait plutôt de recourir au terme « zonage d'assainissement des eaux usées ».

La phrase « Il est à noter que la commune ne dispose que d'un réseau d'assainissement autonome » est à remplacer par « la commune est entièrement en assainissement non collectif ».

La phrase de la page 177 « Le traitement des eaux pluviales circulant dans les canalisations devra aussi être amélioré en tant que de besoin (curage, filtrage, etc.) » est à supprimer, car elle n'a pas de réalité technique.

## *Eau potable*

### **Annexe sanitaire eau potable**

A noter que l'ancien captage communal (indice minier n° 02212X0009), qui alimentait la commune d'Hautefeuille avant l'interconnexion, n'a pas été rebouché à ce jour. Les périmètres de protection définis dans le Code de la Santé Publique (art. L.1321-2 et R. 1321-13) n'ont jamais été instaurés pour ce captage.

A noter que le réseau de distribution d'eau potable est peu performant avec un rendement de réseau de 75% (données 2014).

A la page 16 du **rapport de présentation**, il est indiqué « la commune de Mortcerf » à la place de la commune d'Hautefeuille. Cette mention est à corriger.

Les contraintes suivantes sont à ajouter en page 84 :

- Zone de Répartition des Eaux (ZRE) de la nappe du Champigny : la commune de Hautefeuille est y incluse. L'inscription en ZRE a pour objectif de retrouver une gestion durable de la ressource en eau et les seuils à partir desquels une procédure d'autorisation ou de déclaration de prélèvement est obligatoire sont dans ce cas abaissés. Ainsi, pour cette commune, tous les prélèvements d'eau superficielle ou souterraine, à l'exception de ceux inférieurs à 1000 m<sup>3</sup>/an réputés domestiques, sont soumis à autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau (Arrêté n° 2009/DDEA/SEPR/497) ;
- Aire d'Alimentation Captage (AAC) fosse de Melun et basse vallée de L'Yerres : le territoire de la commune d'Hautefeuille fait partie de l'AAC, sur lesquelles des actions de lutte contre les pollutions de la ressource en eau doivent être menées. Ainsi, un plan d'actions pour la protection des captages sur ce territoire a été mis en œuvre en 2015.

Courrier "Arrivée"

14 JAN. 2017

Mairie de Hautefeuille

Mairie  
A l'attention de Monsieur le Maire  
Route de Pézarches  
77515 HAUTEFEUILLE

Moret-sur-Loing, le 12 janvier 2017,

**Objet :** Avis sur PLU - Zones humides et Biodiversité

Monsieur le Maire,

Consultés par les services de l'État et faisant suite à votre courrier en date du 12 décembre 2016, nous avons étudié votre projet de PLU.

Nous avons noté que votre commune a pris le parti de préserver ses zones humides dans son PLU en leur associant un zonage spécifique avec une réglementation adéquate.

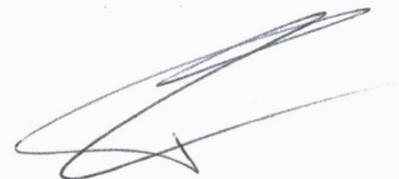
Nous tenons à vous faire part de nos compliments pour cette initiative contribuant à la sauvegarde de ces milieux fragiles.

Hautefeuille rejoint le petit groupe des communes soucieuses de préserver les zones humides de leur territoire.

Nous émettons un avis favorable à votre projet de PLU.

Veillez croire, Monsieur le Maire, en notre sincère respect.

Christophe PARISOT  
Directeur



/ 3 MARS 2017

**Mairie de Hautefeuille**

M. Joël CHAUVIN  
Maire  
MAIRIE  
Route de Pézarches  
77515 HAUTEFEUILLE

RECOMMANDEE AVEC A/R

Réf. : AT.FP/EM17-029  
Service Aménagement du Territoire  
Affaire suivie par Elodie MAZIN  
Tél. ligne directe 01 74 60 52 47

Serris, le 28 février 2017

Objet : PLU HAUTEFEUILLE

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hautefeuille. Ce dernier nous a été transmis le 24 novembre 2016 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne à cette révision de PLU et conformément à l'article L 132-7 du code de l'Urbanisme.

Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable avec les remarques suivantes :

La CCI Seine-et-Marne estime que les besoins prévus en stationnement pour les activités commerciales en zones UA et UB sont trop restrictifs et pourraient compromettre l'accueil de ces activités. En dessous de 50m<sup>2</sup>, il pourrait ne pas être demandé de réalisation d'aire de stationnement.

La CCI Seine-et-Marne souscrit à l'orientation en page 19 du PADD relative à la propriété des Tournelles mais estime que la délimitation et le règlement de la zone Nb ne permet pas d'assurer sa mise en œuvre. La CCI Seine-et-Marne suggère de prévoir un zonage dédié ou un sous-zonage sur la propriété des Tournelles.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos demandes de modifications sollicitées dans le présent avis.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format informatique adjoint d'un format papier pour les documents cartographiques.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.

Le Président,



Jean-Robert JACQUEMARD



Orléans, le 17 janvier 2017  
CENTRE RÉGIONAL de la PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE  
D'ILE-DE-FRANCE et du CENTRE-VAL DE LOIRE

Monsieur le Maire  
Mairie  
route de Pézarches  
77 515 Hautefeuille

N/Réf. : LP.XP.222

Objet : élaboration du PLU

**Courrier "Arrivée"**

26 JAN. 2017

Monsieur le Maire,

**Mairie de Hautefeuille**

Vous me transmettez par courrier du 9 décembre 2016 les documents provisoires réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLU de votre commune et je vous en remercie.

Après examen de ce projet, nous avons noté sur le plan de zonage, que les forêts sont majoritairement classées en EBC.

Sur votre commune, presque 700 has de bois sont privés.

L'instauration d'espaces boisés classés (EBC) sur l'ensemble des boisements devrait être justifiée et la réglementation concernant ce classement devrait être rappelée dans sa totalité.

A toutes fins utiles je vous adresse une nouvelle note élaborée par le CRPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur,

X. PESME

PJ : Note sur les espaces boisés dans les PLU et les SCOT

## Centre Régional de la Propriété Forestière d'Île-de-France et du Centre - Val de Loire

### NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME (PLU) ET LES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) EN ÎLE-DE-FRANCE

#### TEXTES DE RÉFÉRENCE

Les articles de référence sont cités au fil du texte : code de l'urbanisme, code forestier, code rural, code de l'environnement et code de la route.

#### OBJECTIFS

Le but de la présente note est de :

1. Rappeler les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers et formations boisées,
2. Rassembler les recommandations et propositions du Centre régional de la propriété forestière d'Île-de-France et du Centre - Val de Loire quant à la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme en Île-de-France.

#### REMARQUE PRÉALABLE

Différentes législations ont institué des régimes particuliers qui peuvent s'appliquer aux espaces forestiers (interdictions, autorisations administratives, déclarations préalables...) : monuments historiques, sites classés, sites inscrits, aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine, Natura 2000, forêts de protection, plans de prévention des risques naturels prévisibles, etc.

Les collectivités ont à tenir compte de ces législations particulières lorsqu'elles sont applicables aux secteurs forestiers mais il était impossible, dans une note de portée générale, de faire état de l'ensemble de ces dispositions.

#### CONSULTATION OBLIGATOIRE DU CRPF

L'art. R. 113-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière (en pratique le Centre régional de la propriété forestière) des décisions prescrivant l'établissement du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que des classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article L. 113-1.* »

L'art. L. 112-3 du code rural (repris par les art. R. 143-5 (SCOT) et R. 153-6 (PLU) du code de l'urbanisme) dispose que : « *les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols, ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières, (...) lorsqu'ils prévoient une réduction des espaces (...) forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis (...) du Centre national de la propriété forestière (en pratique du*

\*Centre régional de la propriété forestière). *Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents.*

*Ces avis sont rendus dans un délai de **trois mois**\* à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. »*

- L'information du CRPF est obligatoire dès la décision prescrivant l'établissement d'un plan local d'urbanisme ainsi que lors du classement d'espaces boisés.
- La consultation du CRPF est obligatoire lorsque le projet de SCOT ou de PLU prévoit une réduction des espaces forestiers.

**Recommandations :** La surface classée en EBC devrait figurer au PLU ainsi que son évolution par rapport au précédent document. Les servitudes liées aux classements doivent être précisées.

**Remarque :** L'article R. 132-5 du code de l'urbanisme prévoit que « les communes ou groupements compétents peuvent recueillir l'avis de tout organisme... compétent en matière d'aménagement du territoire... d'environnement (...) ». Le CRPF entre dans cette catégorie, notamment en application :

- ✓ de l'art. L. 132-2 du code de l'environnement : « (...) le CNPF (est) appelé dans le cadre des lois et règlements en vigueur à participer à l'action des pouvoirs publics en matière de protection de l'environnement ou de gestion de l'espace, lorsqu'il s'agit d'espace rural. »
- ✓ du dernier alinéa de l'art. L. 321-1 du code forestier : le CNPF « peut être consulté par les pouvoirs publics et émettre des propositions sur toutes les questions relatives à la filière forêt-bois, au développement durable des forêts et de leurs fonctions économiques, environnementales et sociales, et à leur contribution à l'aménagement rural. »

**Recommandation :** Le CRPF devrait être consulté lors de l'élaboration du PLU ou du SCOT, à l'initiative du maire ou du président de l'EP intercommunal, sur tous les aspects liés à la gestion des forêts privées, ceci même lorsque le document ne prévoit ni réduction des espaces forestiers ni classement d'espaces boisés.

## CONTENU SOUHAITABLE DES PLU

L'urbanisation et les travaux d'infrastructure constituent le 1<sup>er</sup> facteur de dégradation de l'espace forestier : morcellement, rapprochement forêt/urbanisation qui peut compliquer l'activité sylvicole et conduire à une dégradation des zones forestières (qualité des paysages, biodiversité, etc.). Le SDRIF donne la priorité à la limitation de la consommation d'espaces agricole, boisés et naturels (2.1).

Compte-tenu des rôles multiples de la forêt, les documents d'urbanisme doivent s'attacher à préserver les boisements qui constituent des éléments essentiels de la ressource en bois, du paysage et de la diversité biologique et qui ont également un rôle social important. Le SDRIF rappelle que les espaces boisés franciliens permettent une production de forêt. Il indique : "*Sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés.*"

Pour cela, le code de l'urbanisme ouvre plusieurs possibilités :

- L'art. R. 151-17 indique que : « *Le règlement délimite... les zones naturelles et forestières.* » et l'art. R. 151-24 précise que « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, ... à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...).* »
- L'art. L. 113-1 indique : « *Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer,....* L'article L. 113-2 précise : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la*

---

\*art. L112-3 du code rural et de la pêche maritime

conservation, la protection ou la création des boisements. ... **il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement...** ».

Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g) de l'art. R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (art. R. 421-23-2) :

- « Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ;
- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux art. L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux art. 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'art. L. 124-2 de ce code. » ;
- « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »

**Recommandations :** Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à **réglementer la gestion des espaces forestiers** (réglementée par le code forestier) ni des zones naturelles (réglementée par le code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (...) », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière.

1. **Les espaces boisés sont à classer en priorité en « zone naturelle et forestière »** (zone N). Sur ces zones la réglementation forestière s'applique et contribue à la protection des massifs boisés (cf. code forestier : art. L. 312-1 et suivants relatifs aux documents de gestion durable des forêts privées et art. L. 341-1 et suivants relatifs aux défrichements). Ce classement en zone **naturelle** et forestière ne doit pas faire envisager la forêt du seul point de vue environnemental et paysager. Il ne doit pas faire oublier le rôle économique de la forêt (production de bois d'œuvre, de bois d'industrie et de bois énergie) en conformité avec l'esprit des orientations réglementaires du SDRIF.

2. Donc, pour préserver et développer l'activité sylvicole, favorable à l'équilibre écologique du territoire (art. L. 112-2 du code forestier), un paragraphe pourrait être inséré dans le PADD du PLU concernant le développement de l'activité sylvicole :

- Veiller à ne pas supprimer les accès aux massifs boisés, notamment pour les camions de transport des bois et à autoriser leur circulation sur des voiries communales adaptées.

- Pour être conforme au SDRIF, il est fortement recommandé que la bande d'inconstructibilité de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha soit représentée sur les documents graphiques du PLU

3. **Le classement en EBC** doit être utilisé de façon circonstanciée : Il doit être précédé d'un diagnostic. Les enjeux doivent être identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme au regard notamment des réglementations déjà existantes. Ce classement peut s'appliquer aux arbres remarquables, alignements, haies, ripisylves, et à **tout espace boisé que l'on veut protéger du défrichement**. Il est mal adapté à la gestion des parcs ; il rend difficile leur entretien et leur rénovation.

Le classement en EBC de grandes surfaces déjà protégées du défrichement et soumises à des obligations de gestion par le code forestier présente peu d'intérêt compte tenu des dérogations prévues à l'obligation de déclaration préalable. Il serait intéressant de le motiver par des préoccupations d'urbanisme ou d'aménagement de l'espace.

La rédaction du PLU (ou du PADD) ne doit pas induire en erreur les élus et les administrés en laissant accroire par exemple que :

- les travaux et/ou choix d'essences en EBC peuvent être interdits ou soumis à autorisation,
- toutes les coupes des forêts placées en EBC sont soumises à autorisation (Cf. ci-dessus)
- les coupes autorisées peuvent être assorties de conditions autres que celles figurant à l'arrêté préfectoral pris en application de l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

4. **Le classement d'éléments de paysage** au titre des articles L. 151-19 (*pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural*) et L. 151-23 (*pour des motifs d'ordre écologique*) du code de l'urbanisme est à utiliser avec discernement. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés classé pour des motifs d'ordre écologique, les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 de ce même code.

Ce classement peut convenir aux arbres isolés, alignements, haies ou petits bosquets.

5. **Les projets d'aménagements** prévus dans le document d'urbanisme doivent améliorer à terme les conditions de gestion et d'exploitation des bois : une attention particulière doit être portée aux conditions d'accès aux parcelles boisées pour permettre le défrètement, le stockage des bois et leur transport vers les entreprises de transformation. Cela peut se faire en application des art. L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme.

En aucun cas les projets d'aménagements et d'ouvrages ne doivent entraver la mise en valeur forestière (desserte notamment) ou aggraver les risques d'incendie, de sécurité des usagers ou des professionnels ou accroître le morcellement des unités de gestion.

**Une attention particulière sera portée à la possibilité, pour les camions grumiers d'au plus 48 tonnes sur 5 essieux ou 57 tonnes sur 6 essieux, de rejoindre après chargement les itinéraires de transport de bois ronds autorisés par arrêtés préfectoraux. Ces itinéraires devraient être mentionnés dans le document d'urbanisme** (art. R 433-9 et suivants du code de la route).

#### 6. **Les clôtures :**

L'art. R. 421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (...) sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'art. R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière* ».

L'art. R. 421-12 précise : « *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

- *Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'art L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- *Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement (...);*
- *Dans un secteur délimité par le PLU en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;*
- *Ou si : " le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration."*

**Remarque :** La clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété, infranchissable par la faune sauvage, ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

#### 7. **Le défrichement :**

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (art. L. 341-1 du code forestier).

Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en EBC produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'art. L. 341-3 du code forestier.

Les défrichements projetés ou déclassement d'EBC préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du CRPF sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en EBC, ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement >50 %).

## 8. La Trame Verte et Bleue :

Dans l'élaboration de la Trame Verte et Bleue, les espaces boisés sont souvent identifiés comme des réservoirs de biodiversité pour les plus grands et comme corridors dans les autres cas. L'enjeu écologique de ces milieux n'implique pas forcément une menace forte sur ces espaces boisés, dont la surface est souvent déjà protégée par le code forestier. Ainsi, lors de l'analyse de la Trame dans les documents d'urbanisme, les outils de protection existants dans le code forestier doivent être pris en compte en préalable aux classements au titre du code de l'urbanisme (voir points 2 et 3 de la présente note). Les outils « Espaces boisés classés » et « éléments de paysage » permettent donc de protéger les petites surfaces boisées qui ont été repérées d'intérêt dans la Trame et non prises en compte par la réglementation forestière, garantissant ainsi la pertinence de l'outil réglementaire.

### Sources :

- Code de l'urbanisme, code rural, code forestier, code de l'environnement,
- Notes du Centre national de la propriété forestière (T. du PELOUX).

*Cette note a bénéficié des remarques des DDT de l'Essonne, des Yvelines, de Seine et Marne et du Val d'Oise ainsi que de la DRIAAF.*