

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° 0

**NOTICE  
EXPLICATIVE**

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchavart 77250 BCUJELLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

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

## NOTICE EXPLICATIVE

### **A - Le Plan Local d'Urbanisme : objectifs généraux et gestion du document :**

La délibération du 19 février 2015 a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et défini les objectifs suivants pour élaborer le plan local d'urbanisme :

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

Le porter à la connaissance du Préfet a été adressé en Mairie en date du 1<sup>er</sup> août 2016.

Le débat, mené au sein du Conseil Municipal le 23 décembre 2015, a défini les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le contexte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

Les résultats de la concertation menée sur le plan local d'urbanisme ont permis d'arrêter le projet de P.L.U, avec notamment mise à disposition de documents et deux réunions publiques :

- le 6 novembre 2015, exposant le contexte et les objectifs du P.L.U,
- le 1<sup>er</sup> juillet 2016, présentant les dispositions du projet de plan local d'urbanisme.

Les comptes rendus des réunions de commission relatent les différentes étapes de cette étude, et notamment celles :

- du 15 mars 2016, de présentation du diagnostic territorial,
- du 28 juin 2016, de présentation du projet de plan local d'urbanisme.

\*

\*            \*

## **B - PARTI D'AMENAGEMENT**

### **1 : Principe de zonage retenu**

• Le parti d'aménagement, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites. Il trouve son expression détaillée dans le zonage décrit en pages 128 et suivantes du rapport de présentation.

Les fondements du parti d'aménagement sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : réalisation de petites opérations de logements, diversification de l'agriculture, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : le noyau villageois de Hautefeuille, correspondant au noyau villageois du XIX<sup>e</sup> siècle.
- zone UB : Il s'agit de la périphérie du centre ancien, à forte dominante de constructions individuelles, mais qui comporte aussi d'anciennes fermes.
- zone UE : Il s'agit d'une partie de la propriété du Domaine Emmanuel, affectée à un Centre d'Aide par le Travail.
- zone A : terres agricoles, assorties d'une identification des zones humides à protéger (Azh),
- zone N : espaces boisés ou protégés, avec identification :
  - d'un secteur Nb, correspondant aux bâtiments existants dans l'emprise du parc des Tournelles ;
  - d'un secteur Nc, correspondant aux équipements sportifs communaux ;
  - d'un secteur Nd, identifiant le parc du château, à l'intérieur de la propriété du Domaine Emmanuel
  - et d'un Nzh, qui identifie les zones humides fonctionnelles repérées par le SyAGE.

\*

\*            \*

## 2 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables

• Le PADD (lors du conseil municipal du 23 décembre 2015) a permis de faire émerger **les objectifs suivants**, dans le contexte de l'ordonnance du 23 septembre 2015 :

• **L'aménagement** : Préserver le cadre de vie actuel et les bâtiments remarquables. Conserver un village peu construit et verdoyant. Maintenir des relations de proximité (le lien social, le caractère de vie dans un village).

→ Justifications : Une attractivité qui s'exerce principalement sur des ménages avec familles déjà constituées (voiture, emplois, etc), compte tenu notamment des caractéristiques de la desserte (essentiellement routière) et du bassin d'emplois (assez éloigné). Ces développements récents nécessitent un accompagnement qualitatif.

• **L'équipement** : Permettre la création d'une deuxième classe. Une crèche (sous gestion privée). Mettre en adéquation le niveau d'équipement avec l'objectif démographique retenu.

→ Justifications : Une offre en équipements qui confirme la capacité de développement caractérisée ci-dessus. Certains équipements représentent un facteur limitant du développement (assainissement, capacité du château d'eau), ou bien nécessitent une mise en conformité ou une adaptation à de nouveaux besoins.

• **L'urbanisme** : Limiter les constructions nouvelles dans les parcs des châteaux. Anciennes fermes : autoriser les aménagements internes sans porter atteinte à l'aspect architectural. Limiter l'usage de logement au 1/3 de la surface bâtie des fermes, avec une taille minimale des logements. Préserver l'esthétique architecturale des abords de l'église / mairie.

→ Justifications : Un potentiel d'attractivité du territoire pour les habitants (cadre naturel et résidentiel, tourisme ...), qui représente pour la Collectivité une richesse à exploiter. Une image qualitative variable, en raison d'un traitement inégal de certains quartiers, en termes d'espaces publics et de constructions.

Les maisons anciennes bénéficient fréquemment d'un effort de réhabilitation (qui nécessite d'être encadré par le règlement, pour conserver les modes de faire antérieurs). Des entrées de village qui méritent une attention particulière, identique à celle qui prévaut pour le reste de la commune. Elle est occupée au sud, par le parc du château, et doit ainsi être préservée.

• **Les paysages et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers** : Protéger l'ensemble des espaces naturels, et notamment des espaces agricoles, forestiers et zones humides, ainsi que des mares existantes.

→ Justifications : L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent une richesse à prendre en compte au plan de la diversité des milieux. Ils constituent en outre un atout réel en termes d'attractivité de Hautefeuille, pour des populations à la recherche d'un logement dans un milieu rural encore préservé.

• **Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques** : Préserver les continuités existantes et la biodiversité locale.

→ Justifications : Atténuer les conflits d'usage, entre les activités anthropiques et le fonctionnement des écosystèmes. Prendre en compte : un corridor terrestre à préserver, au sud du village ; un corridor alluvial à préserver, sur le ru des Tournelles et un corridor d'eau à préserver ou restaurer, sur le ru des Marnières.

• **L'habitat** : Pour les fermes, se limiter à 25 logements au maximum. Se limiter à 15 terrains à bâtir dans le tissu et 8 en extension.

→ Justifications : Un risque d'augmentation continue des plus de 40 ans, avec une incidence probable, à terme, sur le solde naturel. Une évolution tendancielle de la démographie qui nécessite donc une réflexion (et une action à travers le P.L.U ...) : le parc de logements doit donc être augmenté et diversifié.

• **Les transports et les déplacements** : Aménager les rues du village pour la circulation piétonne et les personnes à mobilité réduite. Développer le transport à la demande.

→ Justifications : Le village est desservi par un maillage de voirie et surtout par des accès (RD 20E) qui représentent une contrainte de fonctionnement, en termes d'aménagement des entrées d'agglomération, comme de circulation routière ou piétonnière. La localisation des accès nécessite des aménagements répondant à des exigences de qualité paysagère comme de sécurité routière. L'accès aux transports collectifs par ailleurs est une nécessité, dans l'optique de limiter le recours à la voiture individuelle.

• **Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques** : La desserte en fibre optique est prévue 2018 – 2020. L'usage de matériaux et techniques garantissant la performance énergétique et environnementale est encouragé.

→ Justifications : La desserte adsl (et - ou - en très haut débit) représente un facteur de développement en termes d'attractivité pour les activités de production et de services comme pour la fonction résidentielle.

• **L'équipement commercial** : Permettre le développement commercial et de services, de proximité.

→ Justifications : La commune, compte tenu de sa taille n'a pas pu développer une centralité commerciale. Elle bénéficie cependant d'un potentiel de développement commercial et artisanal qui doit être accompagné, facilité, par le règlement.

• **Le développement économique et les loisirs** : Remise en état & évolution de l'aire de loisirs communale. Permettre et réglementer la mutation de la propriété des Tournelles et du Domaine Emmanuel, dans le domaine de la formation, de l'activité liée au médico-social, et de l'événementiel (location de salles), ainsi que de l'hébergement hôtelier. Autoriser les changements de destination des hangars en relation avec la mise en valeur de la nature, le tourisme et les activités directement liées à leur exploitation.

→ Justifications : Le développement des entreprises existantes représente l'un des enjeux du P.L.U (le Domaine Emmanuel, les Tournelles), de même que l'exploitation du potentiel touristique du site et la diversification de l'utilisation des bâtiments agricoles.

• **Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain** : La Commune s'est donné pour principes :

- de densifier le tissu construit existant, avec un potentiel théorique de l'ordre de 40 logements,
- de limiter l'urbanisation au *périmètre urbanisé de référence*, exception faite des extensions retenues en limite ouest du village, sur le chemin de la Celle et pour les besoins du Domaine Emmanuel.

→ Justifications : le potentiel retenu vise à permettre d'atteindre une population de 240 habitants (en résidences principales). Les extensions identifiées apparaissent nécessaires pour pallier une éventuelle rétention foncière dans les *dents* creuses, avec des terrains communaux, plus facilement mobilisables.

\*

\*            \*

### 3 : Principales dispositions réglementaires :

- Les zones d'un plan local d'urbanisme se divisent en deux catégories :
  - les zones urbaines dites zones U (UA, UB, UE), qui présentent comme caractéristique essentielle d'être correctement desservies en voirie et réseaux divers, au regard des projets envisageable ;
  - les zones d'urbanisation futures et les zones agricoles ou naturelles (A et N ...) sont insuffisamment desservies en V.R.D, ou bien doivent être protégées en raison d'une richesse (agricole, minière, paysagère) ou d'une nuisance particulière.

Les prescriptions et les limites des zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu.

- **La zone UA** : Il s'agit du centre aggloméré existant, à dominante de bâti ancien, affecté essentiellement à l'habitat, aux services et activités (mairie, salle des fêtes, église) qui en sont le complément normal. Il présente une densité très variable et les constructions anciennes sont, en règle générale, édifiées en ordre continu, sur l'alignement des voies. Ces caractères doivent être maintenus.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25 % de la superficie de la propriété.

La hauteur des constructions nouvelles est définie comme suit :

- **Terrains inférieurs à 800 m<sup>2</sup>** : Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 2, soit R + comble, avec une hauteur totale limitée à 8 mètres.
- **Terrains supérieurs à 800 m<sup>2</sup>** : Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 1 + comble, avec une hauteur totale limitée à 11 mètres.

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 4 mètres. Cette distance est portée à 12 mètres pour toutes les limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies. Dans le cas d'une piscine, couverte ou non, celle-ci devra respecter une distance minimale de 3 mètres.

→ *Principaux changements réglementaires spécifiques, intervenus par rapport au P.O.S antérieur : Nota Bene : la suppression du minimum parcellaire et du C.O.S. est une conséquence de la loi ALUR (n° 1014-366 du 24 mars 2014).*

- *Application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.*
- *Limiter la taille minimale des logements à un minimum de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Porter à 12 mètres la marge de recul pour toutes les limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies.*
- *Protéger les murs de clôture en maçonnerie, implantés à l'alignement des voies.*
- *Edicter un ensemble de règles concernant les plantations (et notamment un coefficient de biotope de 50 %).*
- *Pour les eaux pluviales, dans tous les cas les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.*

→ *Justifications :*

- *faire respecter les règles du P.L.U à l'échelle de chaque parcelle issue d'une division,*
- *favoriser la réalisation de petits logements, sans descendre en dessous de la taille d'un T2 / T3 ;*
- *la marge de recul imposée sur les fonds de jardins répond à la nécessité de continuer à préserver les fonds de parcelles des constructions édifiées « en second rang », tout en prenant en considération la réalité du tissu construit ;*
- *maintenir les alignements de clôtures maçonnées, caractéristiques de la forme construite de l'axe nord-sud du village,*
- *les emprises au sol et le coefficient de surfaces non imperméabilisées, ainsi que les règles de plantations se justifient par la densité actuelle du tissu construit existant, comme par les nécessités de stationnement à l'air libre et de gestion des eaux pluviales « à la parcelle » ou de préservation des cœurs d'îlots jardinés.*
- *application des dispositions du SDAGE approuvé en décembre 2015.*

- **La zone UB :** Il s'agit de la périphérie du centre ancien, à forte dominante de constructions individuelles, édifiées en règle générale sur des terrains présentant une superficie élevée, mais elle comporte aussi d'anciens bâtiments agricoles qui marquent fortement le paysage construit. Le règlement vise à maintenir les faibles densités actuelles et les caractéristiques morphologiques des bâtiments, ainsi que la qualité des constructions anciennes ou contemporaines.

Cette zone présente *trois* secteurs distincts :

- le secteur UB a, caractérisé par des implantations au coup-par-coup ;
- le secteur UB b, qui correspond à une opération 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).

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25 % de la superficie de la propriété.

La hauteur des constructions nouvelles ou surélévations est définie comme suit :

- Dans le secteur UB b : la hauteur de façade des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.
- Dans le reste de la zone : Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 1 + comble, avec une hauteur totale limitée à 11 mètres.
- Dans le secteur UB b : à moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter, par rapport à ladite limite, une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur de façade, avec un minimum de 3 mètres. Cette distance est portée à une valeur égale à la hauteur de façade avec un minimum de 4 mètres, si celle-ci comporte des baies.
- Dans le reste de la zone : à moins qu'elle ne soit édifiée sur une seule des limites séparatives aboutissant aux voies, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 4 mètres. Cette distance est portée à 16 mètres pour toutes les limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies. Dans le cas d'une piscine, couverte ou non, celle-ci devra respecter une distance minimale de 3 mètres.

→ *Principaux changements réglementaires spécifiques, intervenus par rapport au P.O.S antérieur : Nota Bene : la suppression du minimum parcellaire et du C.O.S. est une conséquence de la loi ALUR (n° 1014-366 du 24 mars 2014).*

- *Application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.*
- *Limiter la taille minimale des logements à un minimum de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Limiter au tiers des surfaces totales à réhabiliter la surface nouvellement affectée à usage de logement dans les anciennes fermes de la zone UBc.*
- *Porter à 12 mètres la marge de recul pour toutes les limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies.*
- *Protéger les murs de clôture en maçonnerie, implantés à l'alignement des voies.*
- *Edicter un ensemble de règles concernant les plantations (et notamment un coefficient de biotope de 50 %).*
- *Pour les eaux pluviales, dans tous les cas les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.*

→ *Justifications :*

- *faire respecter les règles du P.L.U à l'échelle de chaque parcelle issue d'une division,*
- *favoriser la réalisation de petits logements, sans descendre en dessous de la taille d'un T2 / T3 ;*
- *gérer les possibilités de transformation des fermes en les orientant davantage vers les activités économiques, mais sans interdire le logement,*
- *la marge de recul imposée sur les fonds de jardins répond à la nécessité de continuer à préserver les fonds de parcelles des constructions édifiées « en second rang », tout en prenant en considération la réalité du tissu construit ;*
- *maintenir les alignements de clôtures maçonnées, caractéristiques de la forme construite de l'axe nord-sud du village,*
- *les emprises au sol et le coefficient de surfaces non imperméabilisées, ainsi que les règles de plantations se justifient par la densité actuelle du tissu construit existant, comme par les nécessités de stationnement à l'air libre et de gestion des eaux pluviales « à la parcelle » ou de préservation des cœurs d'îlots jardinés,*
- *application des dispositions du SDAGE approuvé en décembre 2015.*

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

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 25 % de la superficie de la propriété. Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 1 + comble, avec une hauteur totale limitée à 11 mètres. Toute construction nouvelle devra respecter, par rapport aux limites séparatives, une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 3 mètres.

→ *Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur : non significatifs.*

- *Limitier la taille minimale des logements à un minimum de 40 m2 de surface de plancher.*
- *Edicter un ensemble de règles concernant les plantations (et notamment un coefficient de biotope de 50 %).*

→ *Justifications : sans objet, il s'agit simplement de mises à jour des textes.*

- *favoriser la réalisation de petits logements, sans descendre en dessous de la taille d'un T2 / T3 ;*
- *les emprises au sol et le coefficient de surfaces non imperméabilisées, ainsi que les règles de plantations se justifient par la densité actuelle du tissu construit existant, comme par les nécessités de stationnement à l'air libre et de gestion des eaux pluviales « à la parcelle » ou de préservation des cœurs d'îlots jardinés.*

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

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

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol. Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 2, soit R + Comble. La hauteur totale des constructions n'excèdera pas 11 mètres, pour les bâtiments d'exploitation agricole et 8 mètres pour les autres constructions.

→ *Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur :*

- *Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport au rebord de la berge du Ru des Tournelles.*
- *Application d'un corps de règles spécifiques pour les zones humides.*
- *Limitier la taille minimale des logements à un minimum de 40 m2 de surface de plancher.*
- *Pour les eaux pluviales, dans tous les cas les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.*

→ *Justifications :*

- *Le retrait minimal de 20 mètres depuis les berges va volontairement au-delà des prescriptions du SAGE (5 mètres).*
- *Application des principes du SAGE concernant la protection des mares et des zones humides.*
- *Favoriser la réalisation de petits logements, sans descendre en dessous de la taille d'un T2 / T3.*
- *Application des dispositions du SDAGE approuvé en décembre 2015.*

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

Cette zone comporte quatre secteurs :

- N, de protection totale du site (bois et forêts de Crécy et de Malvoisine, ainsi que leurs lisières) ;



- Nb, correspondant aux bâtiments existants dans l'emprise du parc des Tournelles ;
- Nc, correspondant aux équipements sportifs communaux ;
- Nd, identifiant le parc du château et les limites des périmètres rapproché et éloigné du captage d'eau potable de Hautefeuille, à l'intérieur de la propriété du Domaine Emmanuel,
- Nzh, qui identifie les zones humides fonctionnelles repérées par le SyAGE.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol ; en revanche, sont autorisés concernant les différents secteurs :

- Dans l'ensemble de la zone, les aménagements et extensions *dans la limite de 30% de la surface de plancher* des bâtiments d'habitation existants et qui ne seraient pas autorisées, ainsi que leurs annexes, accolées ou non.

- *Dans le parc du château des Tournelles* : 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 2.000 mètres carrés de surface de plancher.*

*Les extensions des autres constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite globale de 40 mètres carrés de surface de plancher.*

- Dans la bande de 50 mètres de la lisière des forêts : *L'extension, sans création de nouveaux logements, des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U, dans la limite de 30% de la surface de plancher.*

La hauteur totale des bâtiments n'excèdera pas la hauteur maximale des constructions avoisinantes. En outre, le nombre de niveaux construits ne pourra pas excéder 3 soit R + 1 + comble. A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 3 mètres, en cas de façade avec baies.

→ *Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur :*

- *Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport au rebord de la berge du Ru des Tournelles.*
- *Application d'un corps de règles spécifiques pour les zones humides.*
- *Limiter la taille minimale des logements à un minimum de 40 m2 de surface de plancher.*
- *Application de règles spécifique pour la transformation des fermes en secteur Nb.*
- *Dans le parc du château des Tournelles autoriser 2.000 mètres carrés de surface de plancher pour un usage hôtelier, d'enseignement, de santé, etc.*
- *Pour les eaux pluviales, dans tous les cas les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.*

→ *Justifications :*

- *Le retrait minimal de 20 mètres depuis les berges va volontairement au-delà des prescriptions du SAGE (5 mètres).*
- *Application des principes du SAGE concernant la protection des mares et des zones humides.*
- *Favoriser la réalisation de petits logements, sans descendre en dessous de la taille d'un T2 / T3.*
- *Permettre la reconversion de la ferme des Tournelles.*
- *Permettre et encadrer le développement de l'activité existante au château des Tournelles.*
- *Application des dispositions du SDAGE approuvé en décembre 2015.*

\*

\* \*