

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# Plan Local d'Urbanisme

## HAUTEFEUILLE

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



PIECE N° 2.1  
**PROJET  
D'AMENAGEMENT  
ET DE  
DEVELOPPEMENT  
DURABLES**

agence d'aménagement et d'urbanisme



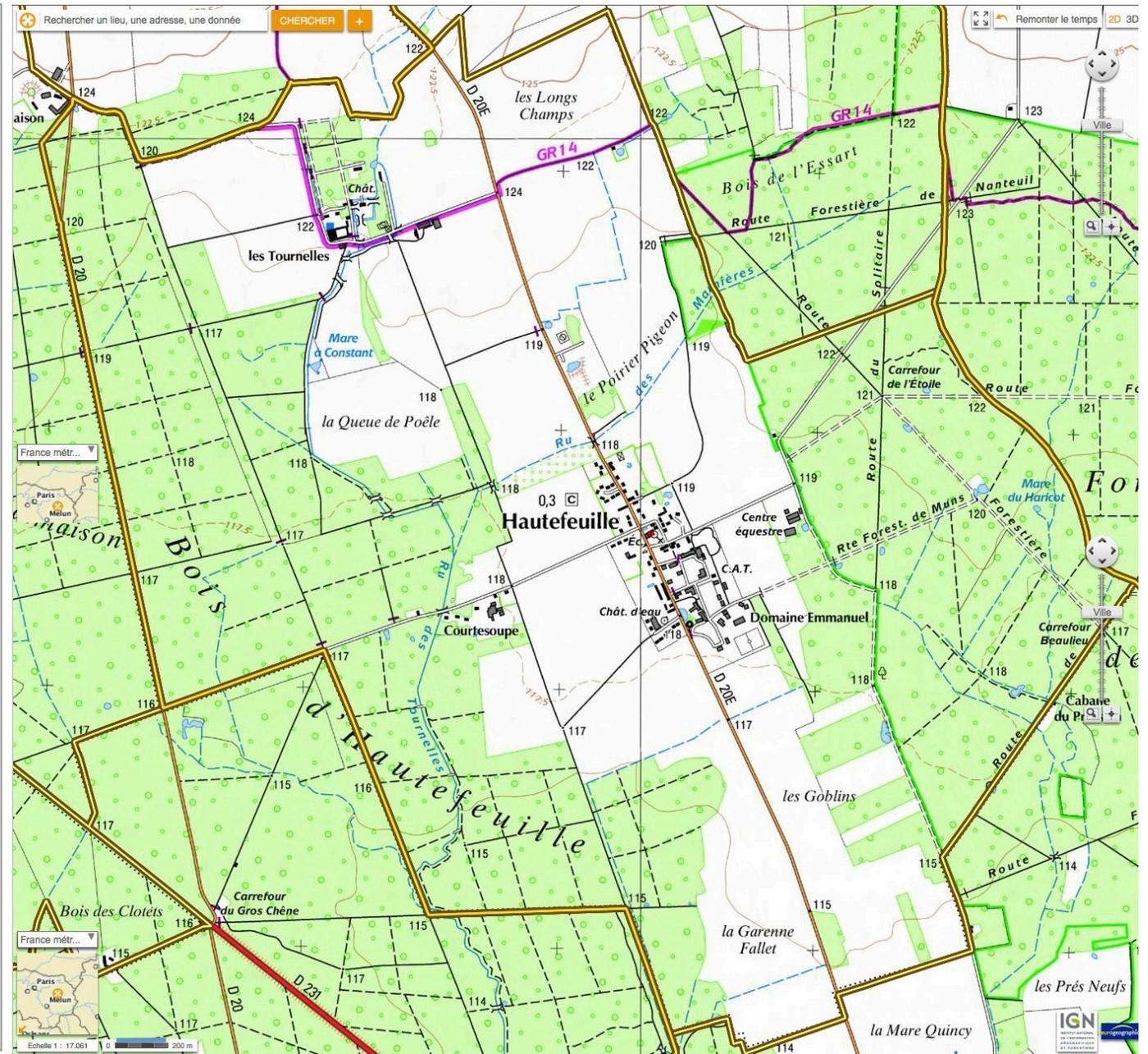
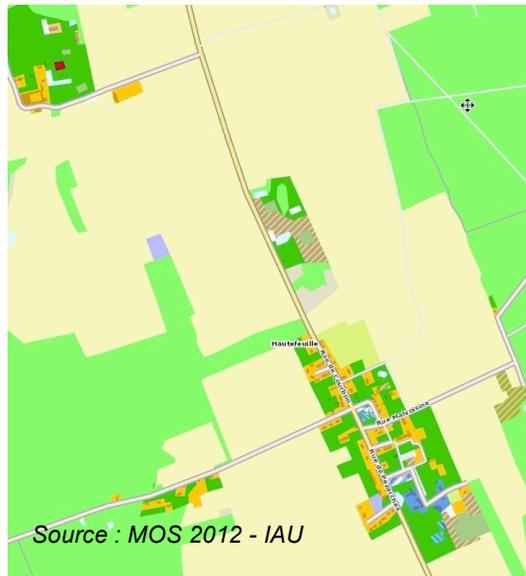
hôtel entreprises, rue Monchavart 77250 BCUVELLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

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

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE HAUTEFEUILLE

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

- OCTOBRE 2015 -



## LES BASES JURIDIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### SOMMAIRE

-----

-	Rappel des objectifs de l'élaboration du plan local d'urbanisme .....	4
-	Préambule : les bases juridiques du PADD.....	5
-	Caractéristiques essentielles des enjeux de l'urbanisme à Hautefeuille	
	L'urbanisme de Hautefeuille .....	6
	Caractéristiques en termes de développement et de démographie .....	7
•	<u>Article L151-5 - Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme</u>	
	Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :	
-	d'aménagement : .....	8
-	d'équipement : .....	9
-	d'urbanisme : .....	10
-	de paysage et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers .....	11
-	et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques :.....	13
	Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :	
-	l'habitat : .....	15
-	les transports et les déplacements : .....	16
-	les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques : .....	17
-	l'équipement commercial :.....	18
-	le développement économique et les loisirs :.....	19
	retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.	
	Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	20

• **Rappel des objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :**

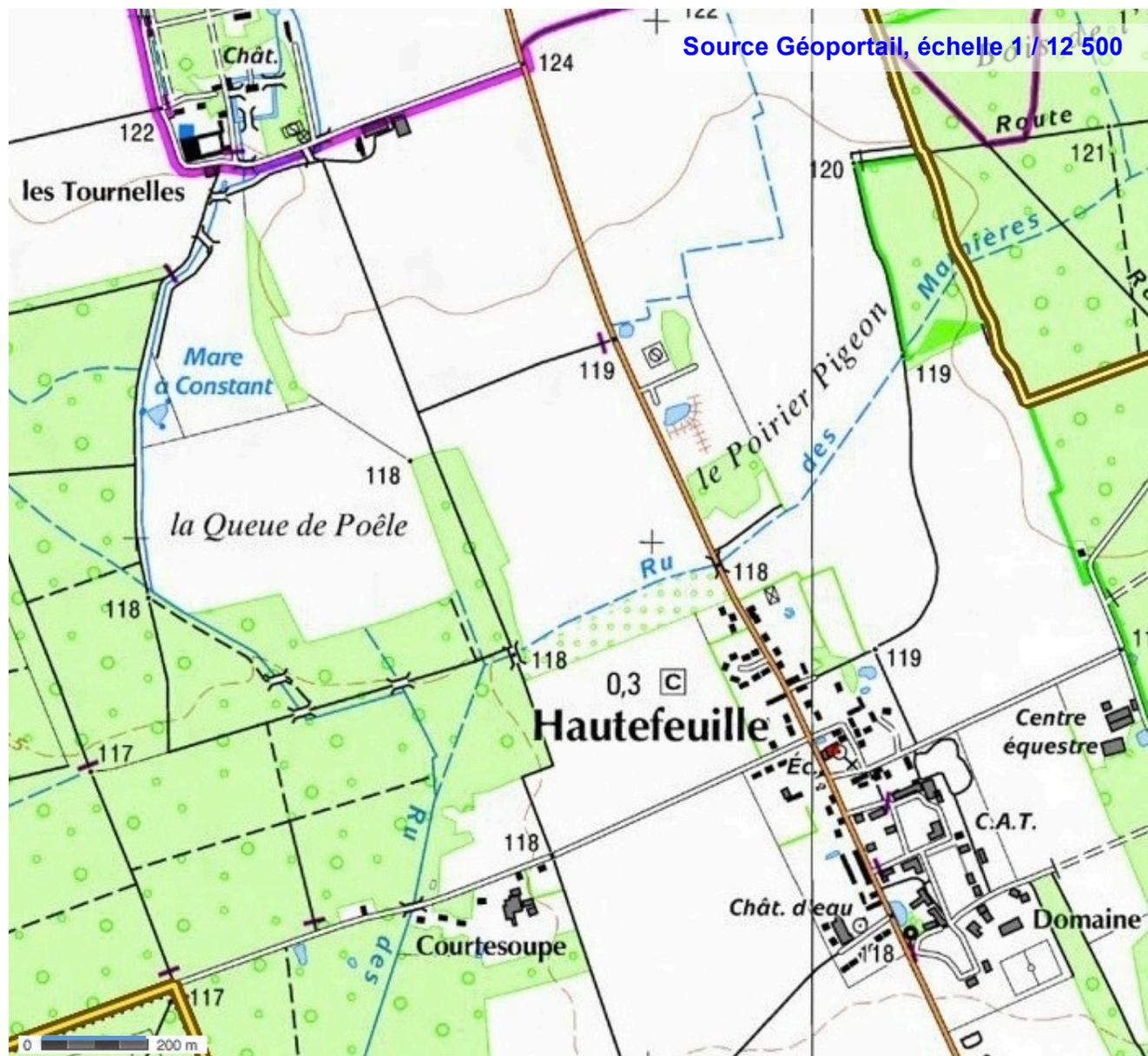
Cette élaboration est axée sur les points suivants, comme précisé dans la délibération du 19 février 2015 :

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

• **Ces objectifs se concrétisent dans les exemples suivants :**

- préserver les anciennes fermes et les murs en maçonnerie,
- préserver les parcs de châteaux,
- préserver les boisements et les zones humides.

\*  
\* \*



• **Préambule : les bases juridiques du PADD :**

Le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* est l'élément central du PLU. Il définit « les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement » pour l'ensemble de la commune. Il exprime donc une volonté politique locale concernant le devenir du territoire communal. Il peut comporter des schémas, cartes, photos. Une circulaire ministérielle du 31 juillet 2003 invite ses responsables à rédiger un document simple, court, non technique, apte à le mettre à la portée de tous les citoyens. Le PADD n'est pas opposable directement aux autorisations d'occuper le sol. » (R.123-1)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de paysage et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat,
  - les transports et les déplacements,
  - les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques,
  - l'équipement commercial,
  - le développement économique et les loisirs,
- retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de **modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

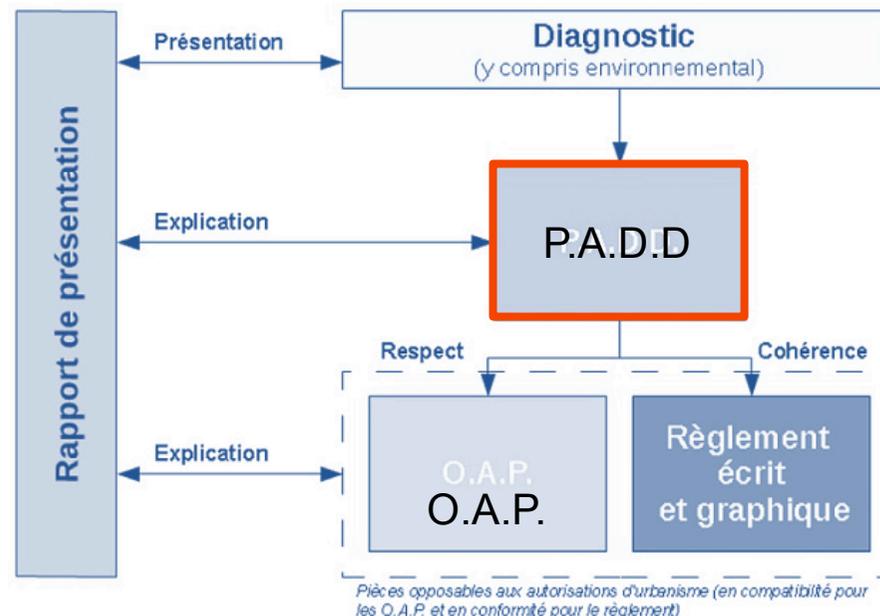


Figure 1. Schéma des relations entre le PADD et les autres documents du PLU (source : Fiche n°3 - Le contenu du PADD, Certu, 2013)

Le PADD est la **clef de voûte du PLU**. Il doit définir les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune. Il doit être la traduction d'un projet politique assumé et motivé. Il doit être conçu dans le but de le rendre concis et pédagogique afin que l'ensemble de l'information concernant le projet politique retenu puisse être massivement communiquée.

## CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DES ENJEUX DE L'URBANISME A HAUTEFEUILLE

-----

### A - L'urbanisme de Hautefeuille se caractérise par :

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

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

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

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

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

> Enjeu : **préserver les « cœurs verts » dans le tissu construit.**

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

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

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

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

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

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

\*

\*

\*

## B - Caractéristiques en termes de développement urbain et de démographie :

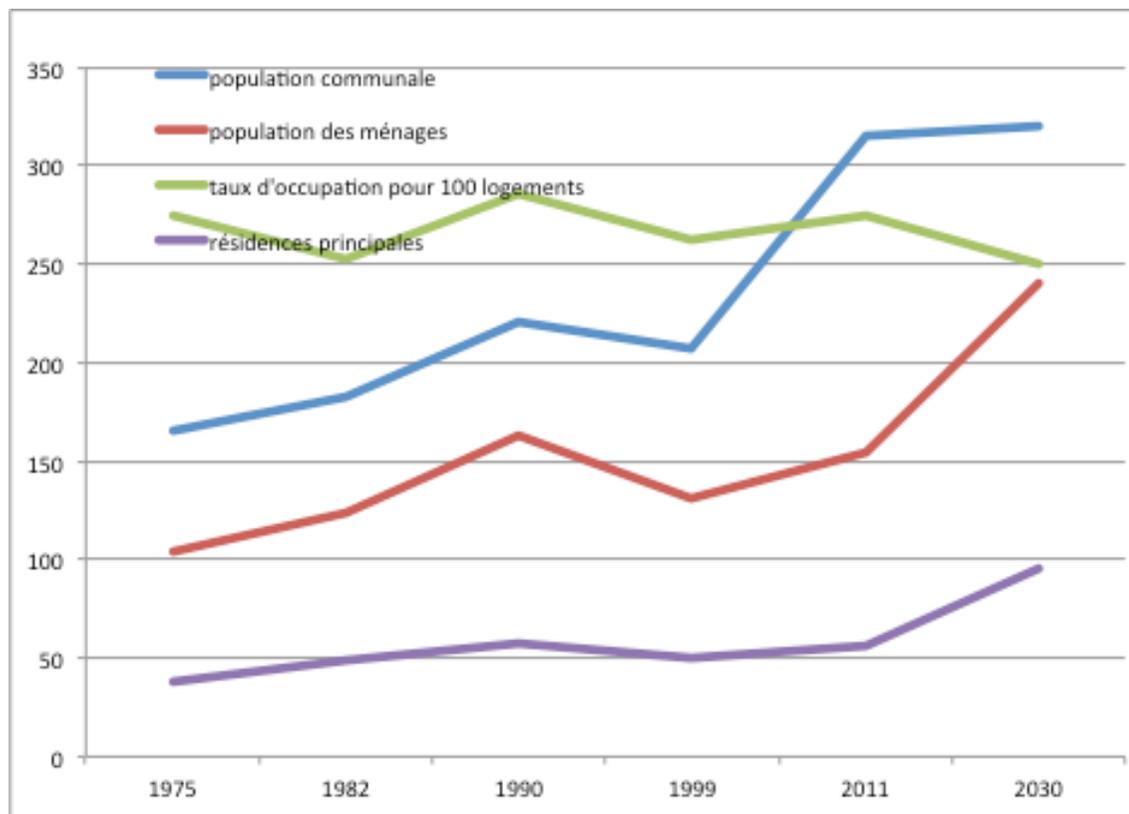
De 1975 à 1990, la population communale n'a cessé de croître avant de connaître un léger recul entre 1990 et 1999.

Entre 1999 et 2006, la population a fortement augmenté et se stabilise depuis à un niveau environ 2 fois supérieur à celui de 1975.

Cette évolution est en partie due au développement du centre d'accueil du domaine Emmanuel. En effet, si la population des ménages suit les mêmes tendances que la population totale, il est à noter que les variations sont de moindre importance et que bien qu'en augmentation, la population en 2011 n'atteignait pas son niveau maximal atteint en 1990.

Les évolutions de la densité suivent celles de la population. Ainsi, le domaine Emmanuel concentre de nombreuses personnes au même endroit et fait donc augmenter fortement la densité d'habitants/km<sup>2</sup>.

Cette constatation est vraie aussi lorsque seuls les ménages sont étudiés. Ceci traduit un phénomène de densification dans le tissu bâti plutôt que d'extension urbaine.



\*

\* \*

## PREMIERE PARTIE - LES THEMES TRANSVERSAUX DU PADD

### 1.1 - L'aménagement de l'espace : (que l'on définira ici comme l'environnement et l'exercice de l'action publique sur son environnement)

- **Constat (le diagnostic, la rétrospective, les causes, le futur engagé) :**
- Des avantages comparatifs :
  - Un caractère rural et résidentiel.
- Des facteurs limitant du développement :
  - Une accessibilité routière réduite.
  - La capacité de desserte en eau potable (château d'eau).
- **Impacts (la prospective, le pronostic, les effets, les tendances ou évolutions prévisibles) :**
  - Une attractivité du territoire, mais une sensibilité au regard de la capacité d'augmentation de la démographie.
- **Objectifs (la politique à conduire) :**
  - 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).
- **Moyens (les outils de l'aménagement à mettre en place) :**
  - Exemples :
    - . Mettre en œuvre des protections réglementaires au titre des paysages.
    - . Poursuivre l'aménagement des espaces publics.



\*

\*

\*

## 1.2 - L'équipement de la commune :

- **Constat :**

- Peu d'attentes en termes de services ou équipements.
- Le contrat rural portait sur Mairie (toiture), salle polyvalente et garage du logement communal.
- Des activités du Domaine Emmanuel sont accessibles au public (ping-pong, karaté, arts du cirque, volley, etc.).

- **Impacts :**

- Une capacité d'accueil en termes d'équipements culturels et sportifs ; des limites quant à la capacité des réseaux (AEP).

- **Objectifs :**

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

- **Moyens :**

- **Exemples :**

- . Inscrire des emplacements réservés.
- . Réaménager des espaces récréatifs.



\*

\*

\*

### 1.3 - L'urbanisme :

- **Constat :**

Un urbanisme marqué par une faible densité bâtie et par un patrimoine construit remarquable (châteaux, maisons rurales).

- **Impacts :**

Prendre en compte les caractéristiques du tissu construit.

- **Objectifs :**

- 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.

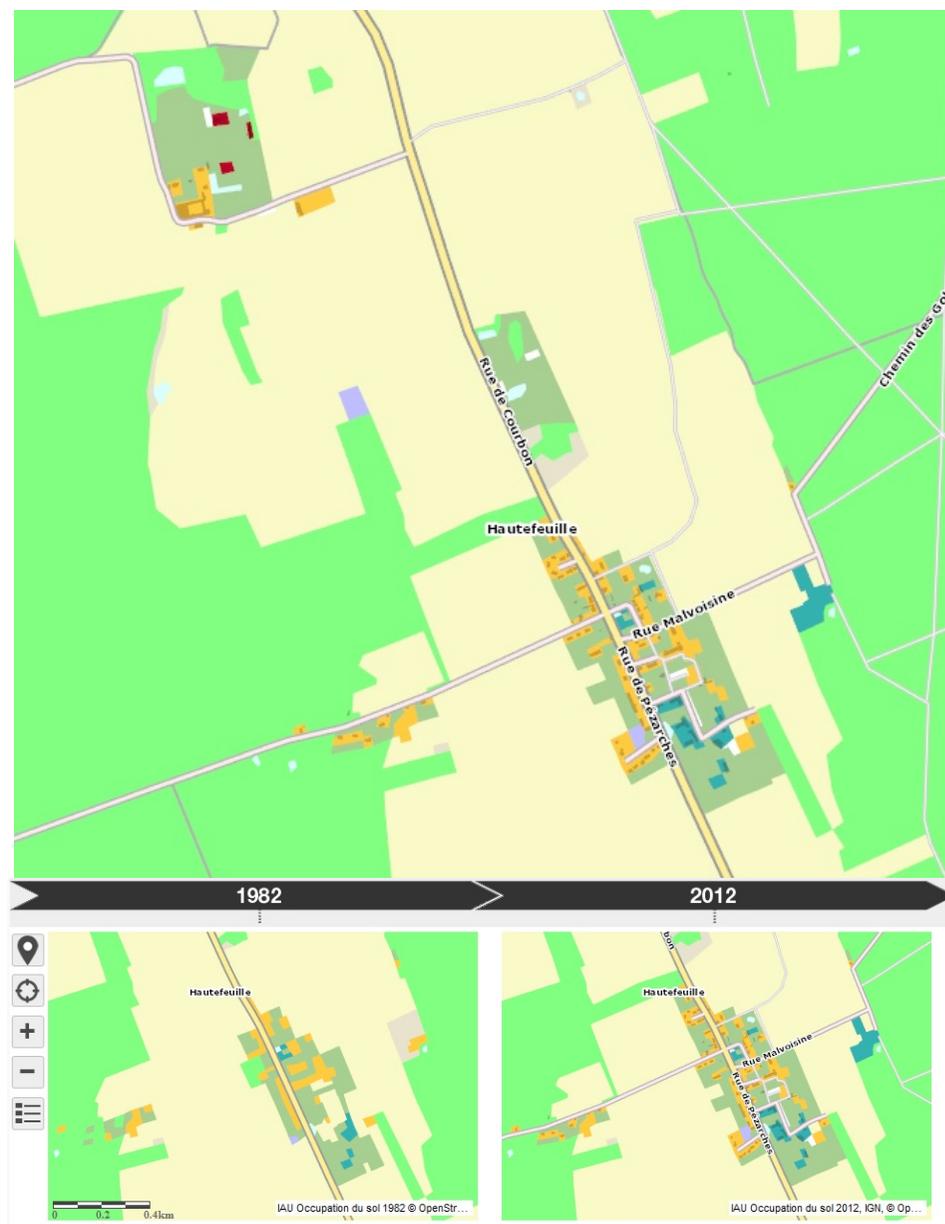
- **Moyens :**

- Imposer une surface de 40 m<sup>2</sup> minimum pour les logements aménagés dans les fermes.

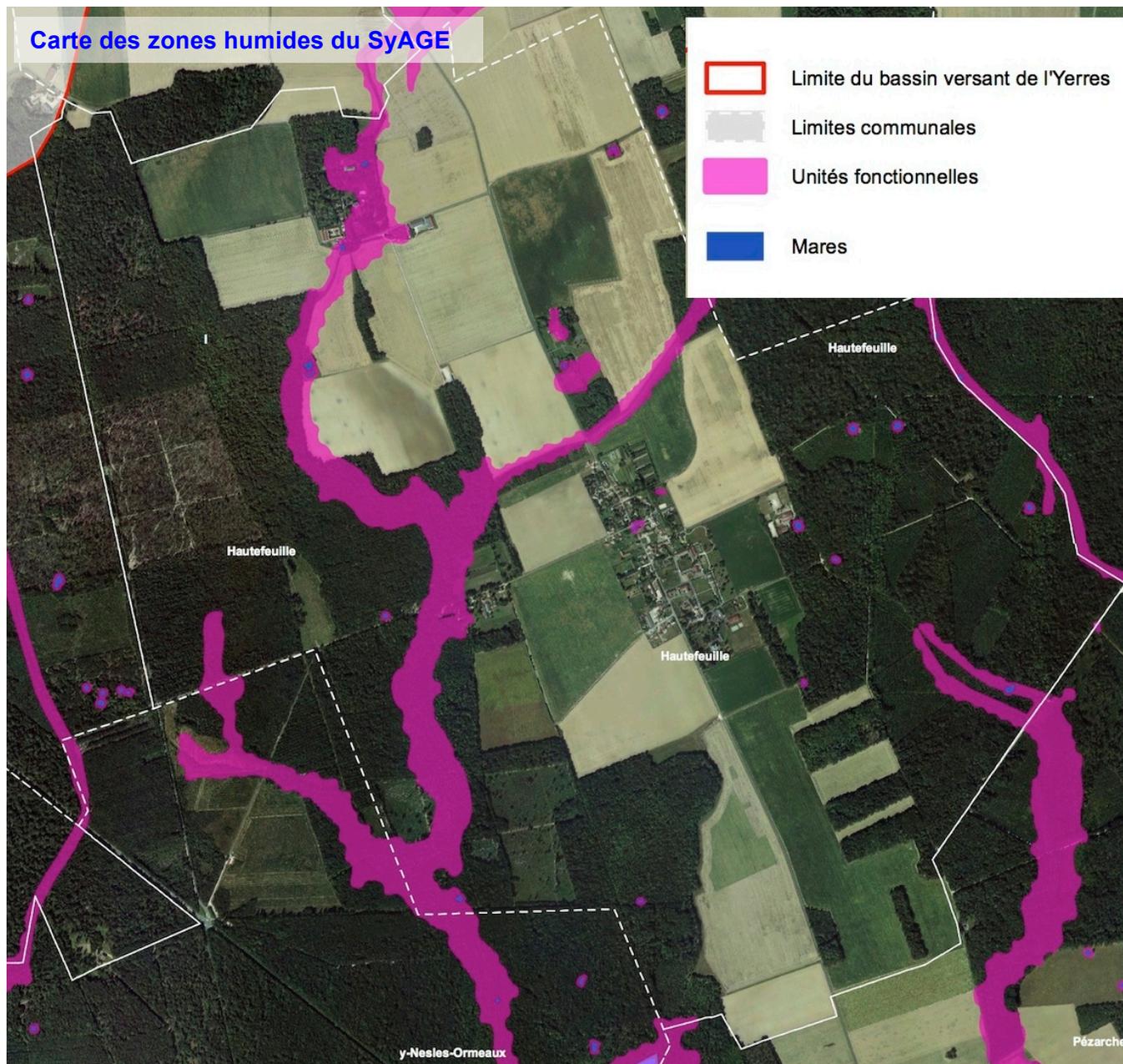
- Réglementer les isolations par l'extérieur sur les bâtiments vernaculaires.

- Permettre des clôtures en grillages doublés d'une haie à l'extérieur.

\*  
\*      \*

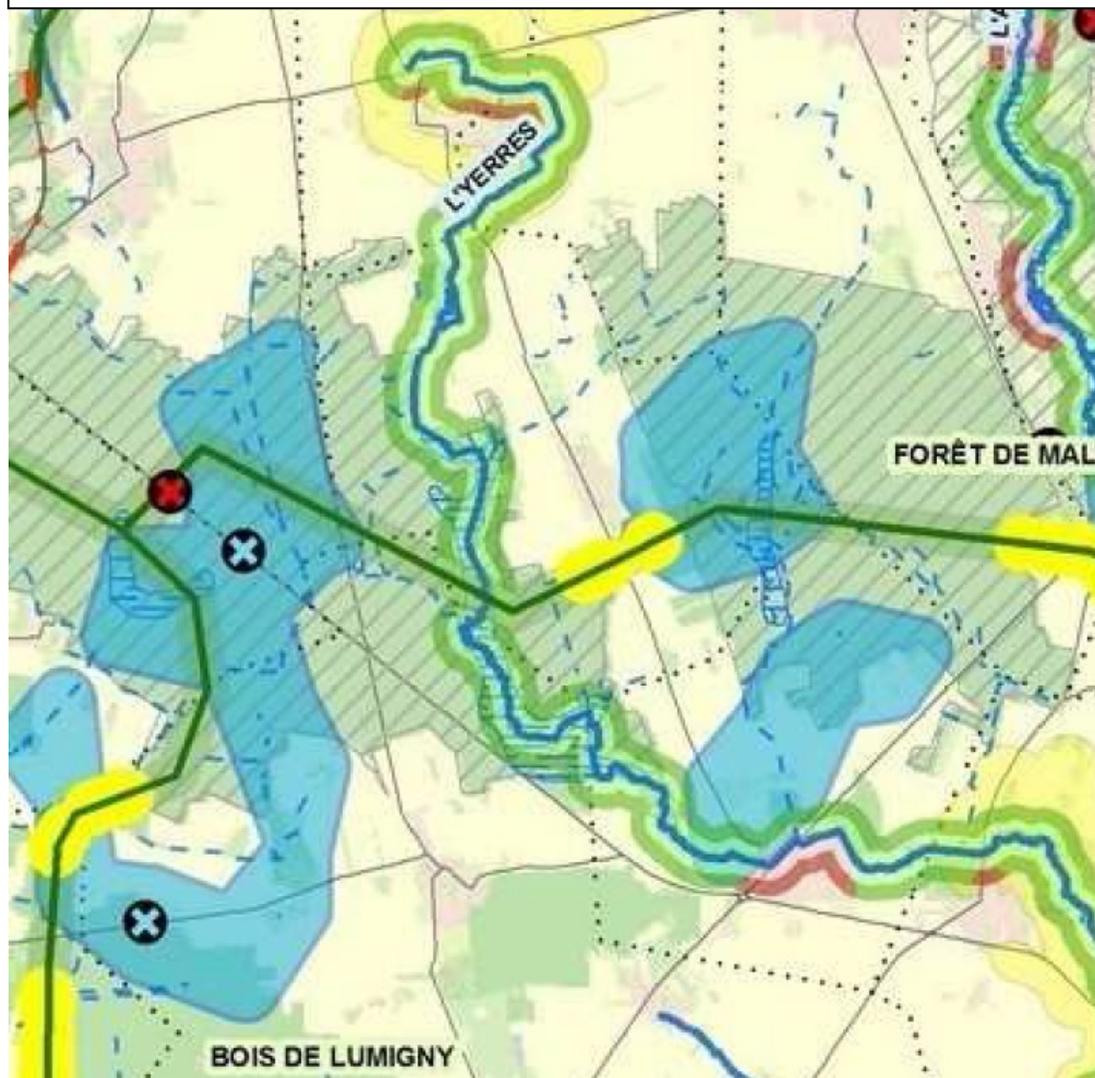






### 1.5 - Préservation - remise en état des continuités écologiques :

Carte des objectifs de préservation et de restauration des trames verte et bleue de la commune de Hautefeuille



CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE LÉGENDE	
<p><b>CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER</b></p> <p><b>Principaux corridors à préserver</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corridors de la sous-trame arborée</li> <li>Corridors de la sous-trame herbacée</li> </ul> <p><b>Corridors alluviaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fleuves et rivières</li> <li>Canaux</li> </ul> <p><b>Principaux corridors à restaurer ou conforter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corridors de la sous-trame arborée</li> <li>Corridors des milieux calcaires</li> </ul> <p><b>Corridors alluviaux en contexte urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fleuves et rivières</li> <li>Canaux</li> </ul> <p><b>Réseau hydrographique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer</li> <li>Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer</li> </ul> <p><b>Connexions multitrames</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux</li> <li>Autres connexions multitrames</li> </ul>	<p><b>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT</b></p> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Coupsures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes</li> <li>Principaux obstacles</li> <li>Points de fragilité des corridors arborés</li> </ul> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture</li> <li>Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)</li> <li>Obstacles sur les cours d'eau</li> <li>Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport</li> <li>Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport</li> </ul>
<p><b>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Réservoirs de biodiversité</li> <li>Milieux humides</li> </ul>	<p><b>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteurs de concentration de mares et mouillères</li> <li>Mosaïques agricoles</li> <li>Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés</li> </ul>
<p><b>OCCUPATION DU SOL</b></p> <p><b>Occupation du sol</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Boisements</li> <li>Formations herbacées</li> <li>Cultures</li> <li>Plans d'eau et bassins</li> <li>Carrières, ISD et terrains nus</li> <li>Tissu urbain</li> </ul> <p><b>Infrastructures de transport</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Infrastructures routières majeures</li> <li>Infrastructures ferroviaires majeures</li> <li>Infrastructures routières importantes</li> <li>Infrastructures ferroviaires importantes</li> <li>Infrastructures routières de 2e ordre</li> <li>Infrastructures ferroviaires de 2e ordre</li> </ul> <p>                     [ ] Limites régionales                      [ - - ] Limites départementales                 </p>	

- **Constat :**

- Des continuités écologiques multiples.
- On note l'existence de clôtures électriques pour protéger les cultures ...
- Etude du document d'objectifs (DOCOB de la zone NATURA 2000) en cours d'achèvement.

- **Impacts :**

- Une sensibilité particulière des milieux naturels, Hautefeuille se situant au milieu d'une clairière aménagée dans la forêt de Crécy.

- **Objectifs :**

- **Préserver les continuités existantes et la biodiversité locale.**

- **Moyens :**

- **exemples : Fauchages tardifs, etc.**

\*  
\*      \*



## DEUXIEME PARTIE : LES POLITIQUES SECTORIELLES DU PADD

### 2.1 – L'habitat :

- **Constat :**

Hautefeuille : le point mort actualisé 2013	1975	1982	1990	1999	2013	2030	delta 1975/82	delta 1982/90	delta 1990/99	delta 1999/2013	delta 2013/30
population communale	165	183	220	207	324	360	18	37	-13	117	36
<b>taux d'occupation</b>	<b>2,74</b>	<b>2,53</b>	<b>2,86</b>	<b>2,62</b>	<b>2,76</b>	<b>2,50</b>	<b>-0,21</b>	<b>0,33</b>	<b>-0,24</b>	<b>0,14</b>	<b>-0,26</b>
population résidences principales	104	124	163	131	163	240	20	39	-32	32	77
résidences principales	38	49	57	50	59	96	11	8	-7	9	37
résidences secondaires	8	7	7	6	8	5	-1	0	-1	2	-3
logements vacants	2	2	1	4	10	10	0	-1	3	6	0
parc total	48	58	65	60	77	111	10	7	-5	17	34
logements construits							9	11	3	22	48
renouvellement (logt T0- logt T1 + construits)							-1	4	8	5	14
variation RS + LV							-1	-1	2	8	-3
desserrement (population RP en T0/ taux d'occupation T1) - RP en T 0							3	-6	5	-3	6
<b>point mort</b>							<b>1</b>	<b>-3</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>17</b>
<b>effet démographique</b>							<b>8</b>	<b>14</b>	<b>-12</b>	<b>12</b>	<b>31</b>

- Une reprise de la croissance démographique (population des résidences principales) depuis 1999. Elle est uniquement portée par des pavillons individuels.

- **Impacts :**

- Un objectif de 240 habitants en *population des résidences principales*.

- La population municipale n'est pas définissable par le P.L.U en raison des établissements sociaux (et de leurs projets à terme).

- Une commune exposée aux mouvements de décohabitation. En outre, la présence des Domaines Emmanuel et des Tournelles représente une inconnue au regard des évolutions futures de la population communale.

- **Objectifs :**

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

- **Moyens :**

- Faciliter la diversité de l'offre de logement par le règlement.

## 2.2 – Les transports et les déplacements :

- **Constat :**
  - Un éloignement relatif des gares ferroviaires.
  - Proximité d'une aire de co-voiturage (Pézarches).
  - Existence du service PAM : transport de personnes à besoins spécifiques.
- **Impacts :**
  - Un besoin de rabattement vers les gares, par des transports adaptés.
- **Objectifs :**
  - Aménager les rues du village pour la circulation piétonne et les personnes à mobilité réduite.
  - Développer le transport à la demande.
- **Moyens :**
  - Mise en œuvre du PAVE, pour 45 000 € valeur 2011 (diagnostic réalisé le 21 septembre 2011).

\*

\*            \*

## 2.3 – Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques

- **Constat :**

- Une faible couverture numérique.

<http://observatoire.francethd.fr/#>

- **Impacts :**

- Une limite, en termes de potentiel de développement local.

- **Objectifs :**

- La desserte en fibre optique est prévue 2018 – 2020.

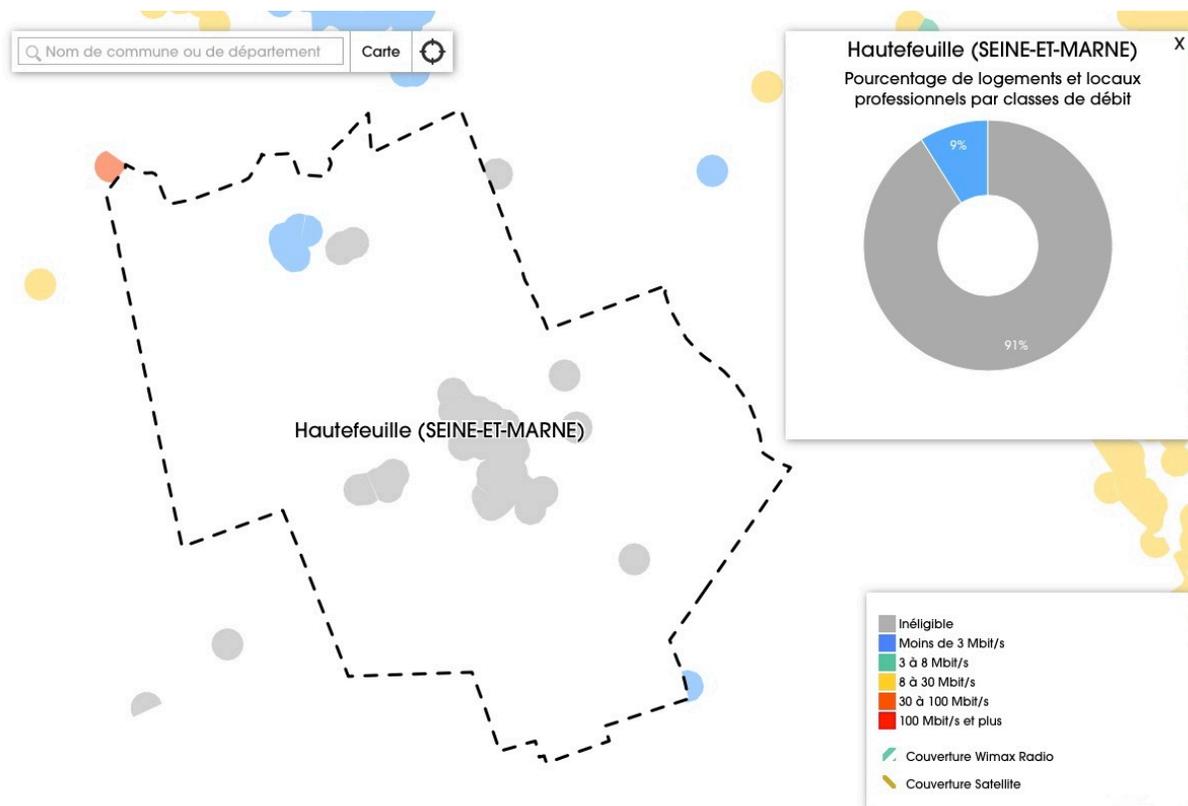
- L'usage de matériaux et techniques garantissant la performance énergétique et environnementale est encouragé.

- **Moyens :**

- Prévoir des fourreaux en attente.

\*

\*       \*



## 2.4 – L'équipement commercial

- **Constat :**
  - Absence d'offre commerciale dans le village lui-même.
- **Impacts :**
  - Des migrations des consommateurs vers les villes voisines.
- **Objectifs :**
  - **Permettre le développement commercial et de services, de proximité.**
- **Moyens**
  - Faciliter les implantations à travers le règlement du P.L.U.

\*

\*

\*

## 2.5 – Le développement économique et les loisirs :

- **Constat :**

- Un village tourné vers l'agriculture et les services liés à l'économie sociale.
- Un cadre naturel et un environnement proche attractif pour le tourisme et les loisirs.
- NOTA : il n'y a plus d'agriculteur (céréaliers) résidant à Hautefeuille.

- **Impacts :**

- Appuyer le développement du village sur les facteurs économiques existants.

- **Objectifs :**

- 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.

- **Moyens :**

- Faciliter le développement des d'activités par le règlement.

\*

\*            \*

## MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- Calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés pour l'application des orientations relatives aux capacités d'extension non cartographiées :

Pour le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF doivent être exclus, outre les espaces agricoles, boisés naturels et en eau, les espaces à dominante non bâtie de niveau supra-communal, régional ou national :

- espaces à dominante imperméabilisée (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques, installations aéroportuaires, emprises ferroviaires et autoroutières, etc.) ;
- espaces à dominante non imperméabilisée ou «espaces ouverts urbains» (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.).

Périmètre urbanisé de référence m2	
Village	238 400
les Tournelles	70 000
Courtesoupe	23 400
Centre équestre	16 300
Parc sportif	24 000
Somme	372 100
	5%
	18 605

NOTA : la surface des espaces urbanisés au sens strict en 2012, en hectares, est évaluée à 25,40 ha par l'IAU. La valeur calculée par analyse de terrain est de 37,21 hectares (ci-contre).

### Objectifs de modération de la consommation de l'espace

Hautefeuille	MOS 2012
<b>Total espaces urbanisés</b>	≈ 37
<b>Consommation max (5%)</b>	≈ 2,0
<b>Horizon 2030 (max sup urbanisée)</b>	≈ 39

### Objectifs d'augmentation de la densité des espaces d'habitat

Hautefeuille	MOS 2012
<b>Total espaces urbanisé logements + jardins</b>	≈ 17,8 ha
∑ logements	77
<b>Densité des espaces d'habitat</b>	4,32
<b>Objectif avec augmentation de 10 %</b>	4,75

Et au moins 10 logements en densification.

### Objectif d'augmentation de la densité humaine

	2012
<b>INSEE 2013</b>	<b>Nb</b>
Population	324
Emplois	260
<b>∑ (habitants + emplois)</b>	<b>584</b>
<b>MOS 2012</b>	<b>Surfaces (ha)</b>
<b>∑ Espaces urbanisés</b>	<b>≈ 37</b>

<b>Densité humaine nette</b>	<b>15,8</b>
<b>Objectif avec augmentation de 10 %</b>	<b>≈ 17,4</b>

L'objectif de la Commune est de favoriser une densification encadrée par le règlement, et de limiter (avec environ 1,7 ha) l'extension du village à une valeur compatible avec ses objectifs démographiques, comme avec les nécessités de développement des entreprises implantées localement : les Tournelles et le Domaine Emmanuel.