

Plan Local d'Urbanisme

LA HOUSSAYE - EN -BRIE

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 19 décembre 2012	prescrite le :
arrêtée le : 30 juin 2017	arrêtée le :
approuvée le : 15 février 2018	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



hôt entreprises, rue Merchaux 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :
15 février 2018

NOTICE EXPLICATIVE

A - LE PLAN LOCAL D'URBANISME : objectifs généraux et gestion du document :

- La délibération du 19 décembre 2012 précise que l'élaboration du P.L.U. répond aux objectifs suivants :
 - o Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation.
 - o Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements et d'équipements.
 - o Favoriser le développement du centre-village et les liaisons avec tous les quartiers.
 - o Diversifier l'offre de logement.
 - o Améliorer le bâti ancien.
 - o Poser les bases d'un plan de déplacement.

Le porter à la connaissance du Préfet a été adressé en Mairie en date du 9 août 2013.

Le débat, mené au sein du Conseil Municipal le 17 février 2014, puis le 8 novembre 2016, 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 14 décembre 2013, exposant le contexte et les objectifs du P.L.U,
- le 13 décembre 2014, 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, avec les personnes publiques associées et consultées :

- du 6 janvier 2014, de présentation du diagnostic territorial,
- du 22 mai 2017, de présentation du projet de plan local d'urbanisme.

La décision, en date du 2 mai 2017, de la Mission régionale d'autorité environnementale, dispense de la réalisation d'une évaluation environnementale la révision du plan d'occupation des sols (POS) de la Houssaye-en-Brie (77) en vue de l'approbation d'un plan local d'urbanisme (PLU), en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme

*

* *

B - PARTI D'AMENAGEMENT

1 : Principe de zonage retenu

- Le parti d'aménagement a été défini de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites. Il trouve son expression détaillée dans le zonage exposé pages 140 et suivantes du rapport de présentation.

Les principes du parti d'aménagement retenu 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 : réalisations de lotissements, réaffectation de la SAMI (sur la RD 216), renforcement du centre, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : le noyau villageois.
- zone UB : l'habitat individuel (individuels au coup-par-coup et lotissements, avec un secteur spécifique pour la reconversion de la SAMI, UBd),
- zone UC : périphérie pavillonnaire à faible densité,
- zone UE : affectée aux équipements collectifs,
- zone UF : dédiée à la reconversion des corps de fermes proches du village,
- zone UX : activités,
- zone 1AU : urbanisation future et zone 2AUx : urbanisation future différée,
- zone A : terres agricoles et sous-secteurs spécifiques,
- zone N : les espaces boisés et protégés

→ Principaux changements de zonage intervenus par rapport au P.O.S antérieur :

- Introduction d'un zonage spécifique dédié à la reconversion des fermes situées en continuité immédiate du tissu urbain ou à proximité de celui-ci (zone UF).
- Introduction d'un zonage spécifique dédié aux zones humides (zones Azh et Nzh).
- Introduction d'un zonage spécifique pour les équipements collectifs (zone UE).
- Maintien de la zone IINA (et sa transformation en zone 1AU).
- Introduction de la zone 2AUx d'extension de la ZAE de l'Alouette.
- Suppression d'ER déjà acquis ou plus d'actualité, et institution de nouveaux ER.
- Désignation, au sein de zone agricole, de bâtiments pouvant changer de destination (articles L151-11 2° du code de l'urbanisme).
- Identification d'éléments de la trame verte et bleue au titre de la Loi Paysage (article L151-23 du code de l'urbanisme).

*

*

*

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

- Le PADD (débatu au sein du conseil municipal le 17 février 2014, puis le 18 novembre 2016) a permis de faire émerger **les objectifs suivants**, dans le contexte de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 :

- **L'aménagement** : Maintenir le caractère historique à vocation rurale du village.
Créer des liaisons douces indispensables à l'intégration des hameaux dans le cœur de village.
Développer le secteur de la Gare.
Promouvoir la zone d'Activité par le maintien des entreprises existantes et son extension.
Mettre en valeur les entrées de village par un traitement approprié.

→ **Justifications** : Le centre de la Houssaye-en-Brie présente une qualité de l'espace construit spécifique dans la Brie Boisée : il est donc important d'en préserver et renforcer les caractéristiques, par des actions sur l'aménagement qualitatif des espaces publics. La Municipalité poursuit par ailleurs des projets spécifiques et soutient les projets innovants à l'initiative de l'école de la Neuville.

- **L'équipement** : Un niveau d'équipement qui doit être adapté aux évolutions démographiques : celles qui sont constatées (vieillesse), et celles qui sont souhaitées (la demande des jeunes ménages) :

- Développer l'espace réservé à la pratique des sports,
- Préserver la présence du bureau Postal en cœur de village.

→ **Justifications** : Une offre en équipements qui doit être adaptée aux évolutions démographiques constatées. La position de La Houssaye-en-Brie sur un axe routier fréquenté (la RD436, en direction de la gare de Marles) place le village dans une situation favorable pour offrir un équipement spécifique aux ménages comme aux professionnels.

- **L'urbanisme** : Prendre en compte la capacité actuelle des voiries, réseaux et équipements généraux, comme facteur limitant de l'urbanisation.

Favoriser les opérations régulées de densification à l'intérieur du tissu urbain, dans le respect des conditions de circulation et de stationnement.

Préserver la densité boisée et jardinée en périphérie du village, garante de continuité écologique avec les zones naturelles.

Promouvoir un maintien de la démographie actuelle, si possible en centre-village, ou en créant des liaisons douces pour le rejoindre.

Contrôler le bâti (en termes d'esthétique) :

Conservier et mettre en valeur le bâti dans le centre villageois ancien. Imposer une qualité optimale pour les constructions contemporaines.

Permettre une densification des quartiers d'habitat, mais dans le respect des morphologies urbaines actuelles.

Préserver les cœurs d'îlots et les jardins.

Poursuivre l'effacement des réseaux aériens.

→ **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.

- **Paysage et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers** : Favoriser la diversité rurale : loisirs, tourisme, fermes éducatives ...

Protéger les espaces agricoles.

Préserver les outils de production : bâtiments.

Préserver les bois et forêts.

Maintenir les continuités écologiques.

Protéger les lisières ou massifs.

Sauvegarder les milieux humides.

Protéger le réseau hydrologique (ru, plans d'eau, mares, puits) et ses abords ; l'identifier sur les plans de zonage et le règlement.

Tenir compte des secteurs inondables.

→ **Justifications** : L'intégrité et la diversité des paysages naturels de la commune 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 La Houssaye-en-Brie, pour des populations à la recherche d'un logement dans un milieu rural préservé. La préservation des espaces non construits participe de la qualité d'ensemble du territoire.

- **Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques** : Maintenir les continuités écologiques.

Protéger les lisières ou massifs.

Sauvegarder les milieux humides.

→ **Justifications** : Atténuer les conflits d'usage, entre les activités anthropiques et le fonctionnement des écosystèmes.

- **L'habitat** : Favoriser le développement urbain et la densification : réhabilitation du bâtiment Jodelle, et utilisation du terrain attenant pour de l'habitat collectif. Diversifier le logement pour répondre à tous les types de demandes (PMR, jeunes, primo-accédant, personnes âgées). Combler le déficit en logements locatifs, en interdisant toutefois les opérations affectées exclusivement à ce statut d'occupation.

→ **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 ...) : quel niveau de population en 2030 / 2035, avec quels types de logements (en taille et statut d'occupation) ? La politique du logement doit aussi s'accompagner d'un effort en termes d'économies d'énergies.

- **Les transports et les déplacements** : Favoriser les déplacements locaux.

Revoir l'implantation des arrêts de bus en fonction du développement à venir.

Améliorer les possibilités de déplacement des piétons et cyclistes (y compris les PMR).

Créer une liaison douce depuis/vers la Gare.

Aménager la voirie pour améliorer la sécurité.

Mettre en application le PAVE élaboré en 2015 – plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

→ **Justifications** : Le village est composé de plusieurs entités ce qui nécessite de prendre des dispositions en matière de liaisons douces entre ces différentes agglomérations. Il est desservi par un maillage de voies qui sont dégradées, notamment par la vétusté et par le stationnement. Elles représentent une contrainte de fonctionnement, en termes d'aménagement de la voirie, comme de circulation routière ou piétonnière. Les entrées de village nécessitent des aménagements répondant à des exigences de qualité paysagère comme de sécurité routière.

- **Le développement des communications numériques** : Faciliter le développement de la Fibre Optique dans l'ensemble du village en intégrant les fourreaux indispensables au déploiement lors de chaque opérations immobilières (maisons individuelles ou constructions groupées) dès la conception des projets.

→ **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** : Etoffer la possibilité d'implantation de commerces ou services en centre-village (par exemple par le réaménagement de la place).

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

- **Le développement économique et les loisirs** : Développement touristique : Développer le tourisme par une signalétique pointant les monuments remarquables de la communes (Château du Maréchal Augereau, Maison Rustique, Eglise du XIIIème siècle, Ferme de la Villebertin ...). Développement économique : Favoriser l'implantation d'entreprises artisanales en périphérie du bourg (Zone d'activité de l'Alouette, Ferme de la Ruette). Permettre la diversification des corps de fermes.

→ Justifications : Le développement des entreprises existantes représente l'un des enjeux du P.L.U, de même que l'exploitation du potentiel touristique du site (prise en compte du devenir des corps de fermes et des grandes propriétés comme le château de La Houssaye-en-Brie).

- **Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain** : L'objectif retenu par le P.L.U est d'environ 11 hectares, pour la période 2010 – 2030, selon le schéma de développement présenté ci-après.

Le total des superficies constructibles se décline comme suit :

- zone 1AU et UE (bourg) :	2,76 ha
- zone Nb (terrains de sport) :	1,70 ha
- zone 2AUx (ZAE L'Alouette Ouest) :	4,89 ha
- zone UX (ZAE L'Alouette Est) :	1,55 ha
- TOTAL :	10,90 ha

- **NOTA** : ER n°5 (extension de la station d'épuration) : 0,55 ha, est considéré comme étant inscrit dans le périmètre urbanisé de référence.

Les espaces dédiés à la densification sont déclinés comme suit :

- Hameau de la Houssiette :	25 logements
- Le village :	25 logements
- Chantepie et autres hameaux :	18 logements
- Réaffectation friche industrielle SAMI :	20 logements
- Transformation réalisées depuis 2014 :	12 logements
- TOTAL :	100 logements

Les objectifs de lutte contre l'étalement urbain sont traduits par les dispositions suivantes : la réaffectation de la friche industrielle de La Houssaye, les dispositions retenues en termes de densification du bourg, les dispositions réglementaires retenues pour les extensions.

→ Justifications : les superficies sont suffisantes pour permettre un niveau de construction cohérent avec les besoins d'un accroissement démographique modéré (répondre aux besoins imputables au « point mort » démographique tout en développant la démographie à hauteur de 1.800 habitants en 2030).

*

*

*