

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 :



La Houssaye en Brie

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

agence d'aménagement et d'urbanisme



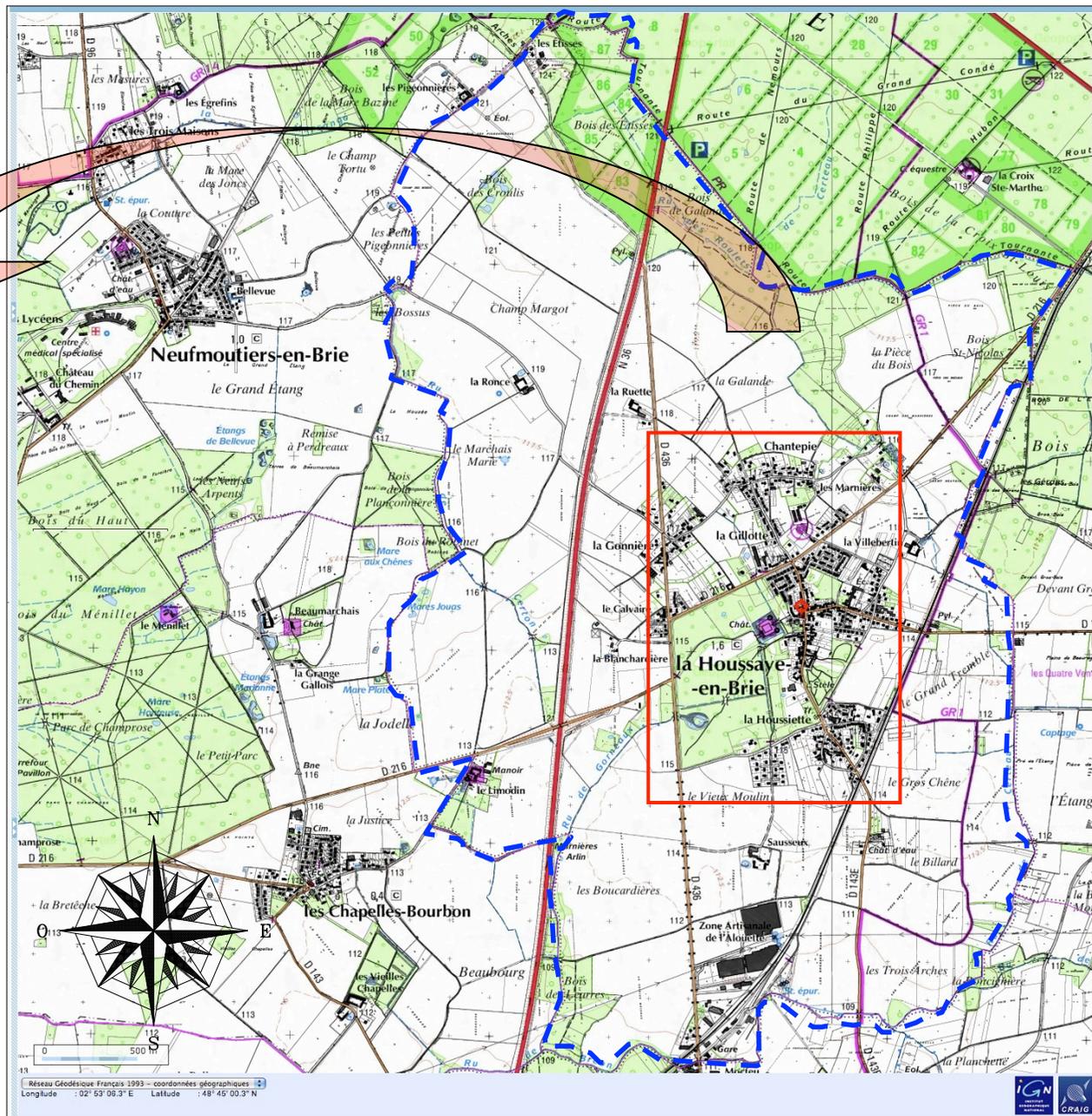
très entreprises, neMondcharat 77250 BCUILLIES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

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

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA HOUSSAYE-EN-BRIE

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Orientations pour l'avenir de la commune



LES BASES JURIDIQUES DU PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

SOMMAIRE



-	Rappel des objectifs de la révision du plan d’occupation des sols	3
-	Caractéristiques essentielles des enjeux de l’urbanisme à la Houssaye-en-Brie	4
	L’urbanisme de la Houssaye-en-Brie	4
-	Caractéristiques en termes de développement et de démographie	5
-	Carte de l’occupation des sols	6
•	<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 :	10
-	d’urbanisme :	12
-	de paysage et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :	17
-	et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques :	21
	Le projet d’aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :	
-	l’habitat :	22
-	les transports et les déplacements :	24
-	les réseaux d’énergie et le développement des communications numériques :	26
-	l’équipement commercial :	27
-	le développement économique et les loisirs :	28
	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.	29
	Conclusion : les orientations fondamentales du projet d’aménagement et de développement durables.....	30

*

* *

• Rappel des objectifs de la révision du Plan d'Occupation des Sols (délibération du 19 décembre 2012) :

- Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation.
- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements et d'équipements.
- Favoriser le développement du centre-village et les liaisons avec tous les quartiers.
- Diversifier l'offre de logement, améliorer le bâti ancien et poser les bases d'un plan de déplacements.

• Ces objectifs tiennent compte :

- D'un important projet en cours de réalisation à proximité directe (ouverture au public prévue en juillet 2017) : Village Nature à Villeneuve-le-Comte, à 8 km.
- Des possibilités de projets à court terme inscrites au Schéma Directeur d'Ile de France (SDRIF approuvé) au titre des secteurs de développement à proximité des gares (Gare de Marles).
- Des projets à moyen/long terme inscrits dans les objectifs du Syndicat des Transports d'Ile de France (STIF) : prolongement de la ligne E du RER jusqu'à la future gare RER du Val Bréon.
- Du projet de doublement de la RN 36, pour en faire une future " Francilienne Bis " (C5).
- Des contraintes environnementales en matière de gestion de l'eau précisées par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres. De la nécessité de préparer le village à l'arrivée des nouvelles technologies de communication (fibre optique).

*

*

*



CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DES ENJEUX DE L'URBANISME A LA HOUSSAYE EN BRIE

A - L'urbanisme de la Houssaye-en-Brie se caractérise par :

- **Une « trame verte » omniprésente**, représentée par les espaces cultivés (860 ha), les forêts et boisements du plateau (forêt de Crécy, bosquets épars), avec 200 ha sur un total de 1 239.
 - **Enjeu identifié : préserver ces caractéristiques, protéger et valoriser les espaces naturels.**
- **Une « trame résidentielle » à densité végétale variable**, représentée par les quartiers d'habitat individuel (≈ 98 % du tissu construit), qui participe de la trame verte, en termes d'ambiance paysagère globale.
 - **Enjeu : gérer une relative densification du tissu construit, tout en préservant les coeurs d'îlots et le fonctionnement urbain.**
- **Des discontinuités dans l'urbanisation** : représentées par le parc du château, à l'ouest, et les espaces de jardins interstitiels, principalement à l'est des rues Bussièrre et Jodelle, lesquels confèrent au village un caractère très résidentiel.
 - **Enjeu : préserver les « cœurs verts » (cœurs d'îlots non construits, au sein de la trame construite).**
- **Une trame bleue qui irrigue le territoire** : sillonné par plusieurs rus (rus de Certeau, de Certon, rus Gorneau et de Bréon) et ponctué de diverses mares, jusqu'au sein du tissu construit du village.
 - **Enjeu : valoriser et protéger les berges et leurs espaces associés (ripisylves), pour préserver le fonctionnement hydrologique (et la valeur biologique).**
- **Des éléments de développement économique** : la taille de la commune, comme la composition du tissu construit, ne se prêtent pas à l'émergence d'une centralité commerciale et de services forte, **mais les commerces existants représentent un facteur important et le parc d'activités de l'Alouette un levier pour le développement territorial.**
 - **Enjeu : renforcer le rôle économique du village par d'autres implantations d'entreprises ; faciliter le développement des entreprises existantes ; développer la centralité commerciale et de services du centre ancien.**
- **Une excellente accessibilité routière, mais qui soulève - dans le village - des questions de sécurité comme de stationnement** : commandée par les RD 636, 436 et 216 (ainsi que la RD 231), avec un réseau communal souvent étroit.
 - **Enjeu : améliorer les conditions de circulation, d'accès et de sécurité, d'une part, comme de stationnement.**

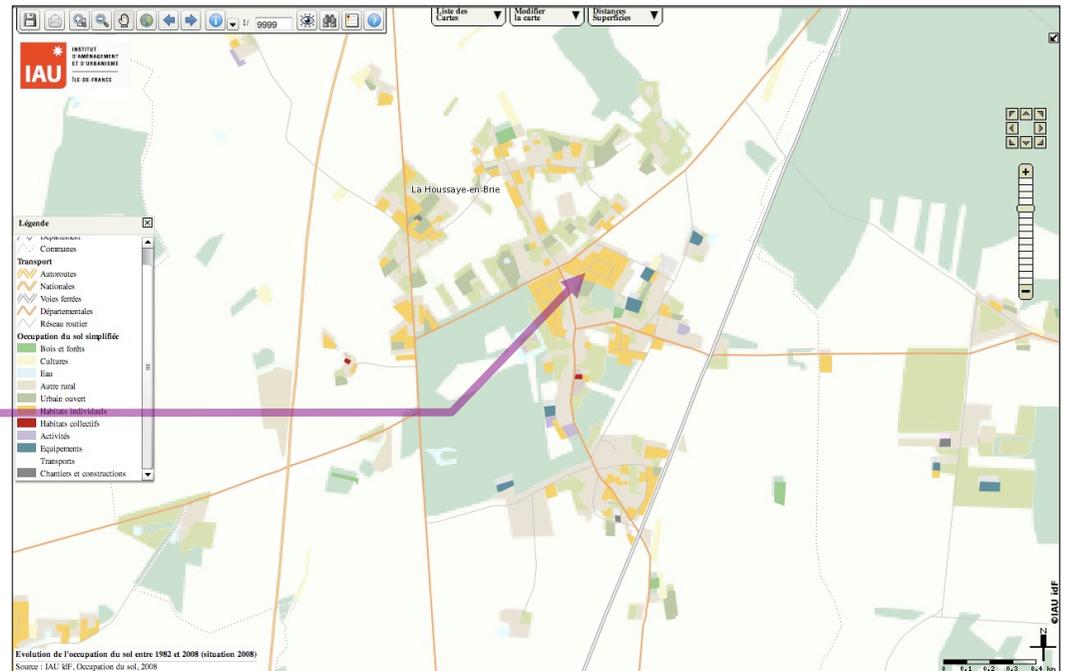
B - Caractéristiques en termes de développement et de démographie :

- On observera que la densité de population (données 2013) s'élève à 1 621 habitants / 57 ha (logements) = 28 habitants/ha, et la densité en logements à 625 / 57 ha = 11 logements / ha.

- Le « tissu urbain construit » (défini sur les cartes de l'IAU-RIF) s'est étendu de 18 ha entre 1982 et 2008 (soit 0,69 ha par an), pour l'habitat (0,18 entre 2008 et 2012) et 3,27 pour les équipements (1,84 entre 2008 et 2012). Les activités économiques se sont étendues sur 8,23 hectares et les routes sur 16,13 ha (RD 636). Le total des extensions urbaines représente ainsi de l'ordre de 45,66 ha (soit environ 1,76 ha par an).

- Depuis 1982, l'espace construit s'est étendu principalement au nord du centre ancien, avec les lotissements du Verger et du Parc. Les espaces mobilisables restent cependant situés au sein du tissu construit, lequel ménage de vastes espaces non construits, principalement au nord de la RD 216.

- La démographie actuelle résulte essentiellement d'un excédent migratoire (de 1975 à 1999 = 895 habitants), que l'on peut observer sur la totalité de la période (mais cette situation s'inverse depuis, dans un contexte de ralentissement démographique).



Il faut donc noter la reprise du solde naturel dans l'augmentation de la population, depuis 1982 (+ 217 habitants), mais aussi que la population s'est accrue de moins de 11,5 % entre 1999 et 2008 (contre 40 % sur la période 1990 – 1999).

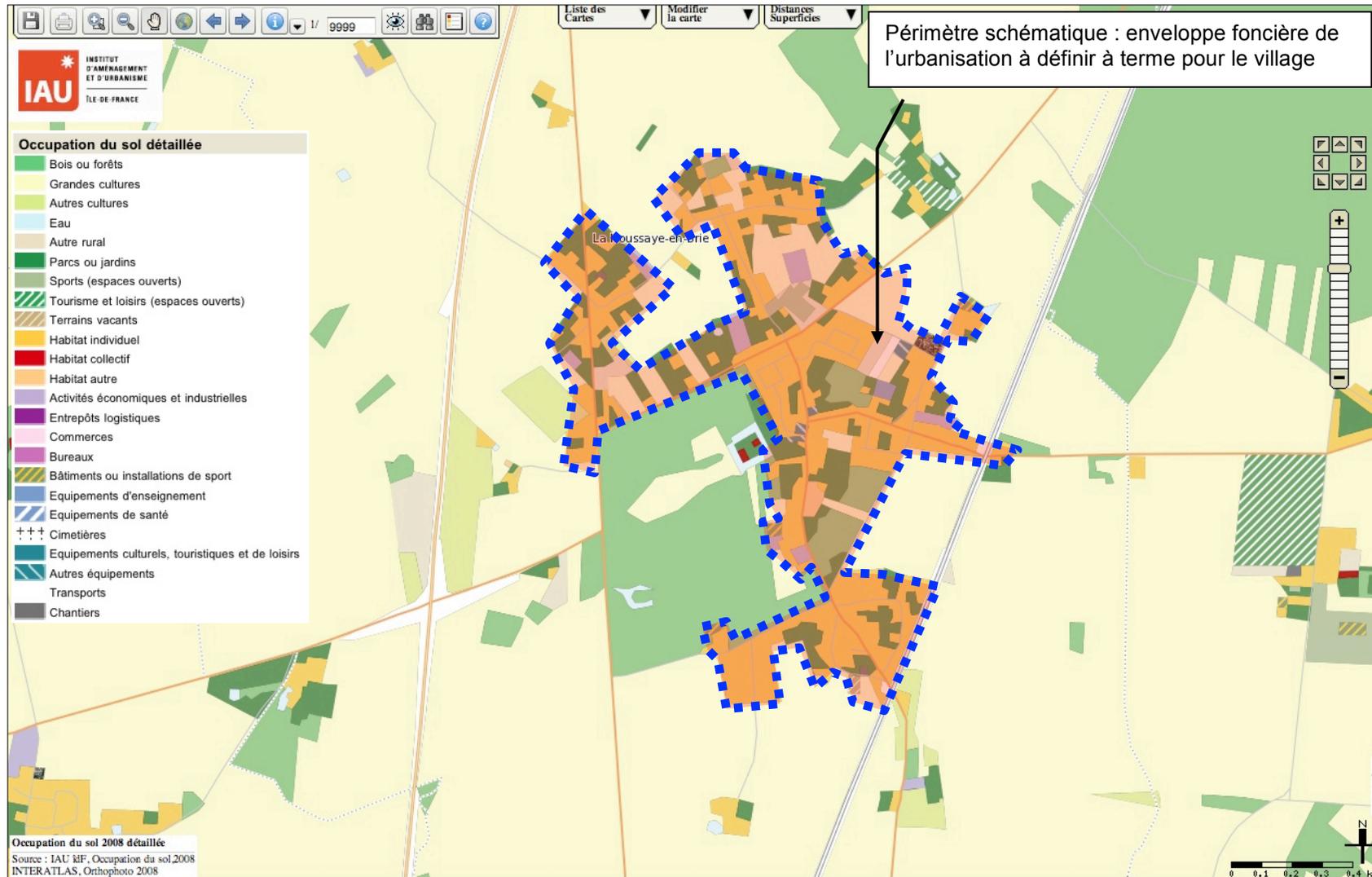
Les moins de 20 ans représentent, en 2008, environ 32 % de la population (contre 30,4 % en 1990). Ces résultats traduisent l'impact à la fois d'un solde naturel en augmentation, depuis 1990, et d'un apport migratoire qui diminue.

Jusqu'en 2008, les évolutions sont aussi marquées par une diminution significative des personnes de 20 à 39 ans (29 % en 1990, 26,4 % en 2008), signe d'un retard dans l'âge d'accèsion à la propriété (renchérissement du coût des maisons).

On notera que, sur 33 ans (depuis 1975), l'évolution a été de 904 habitants / 325 résidences principales = 2,78 habitants par logement nouveau (chiffre qui traduit une faible décohabitation, le taux d'occupation des ménages restant élevé – alors qu'il diminue partout ... signe d'une évolution future).

En termes de composition du parc de logements, on observe en 2008 une forte dominante de maisons individuelles (92 % de l'ensemble des logements, selon l'enquête du recensement 2008). En ce qui concerne les résidences principales - et en 2008 - on peut aussi relever un pourcentage de logements locatifs comparable aux autres communes rurales (14 %) et une proportion extrêmement élevée de logements de 5 pièces et plus (56,1 %).

- **Carte de l’occupation des sols (source IAU Rif).**



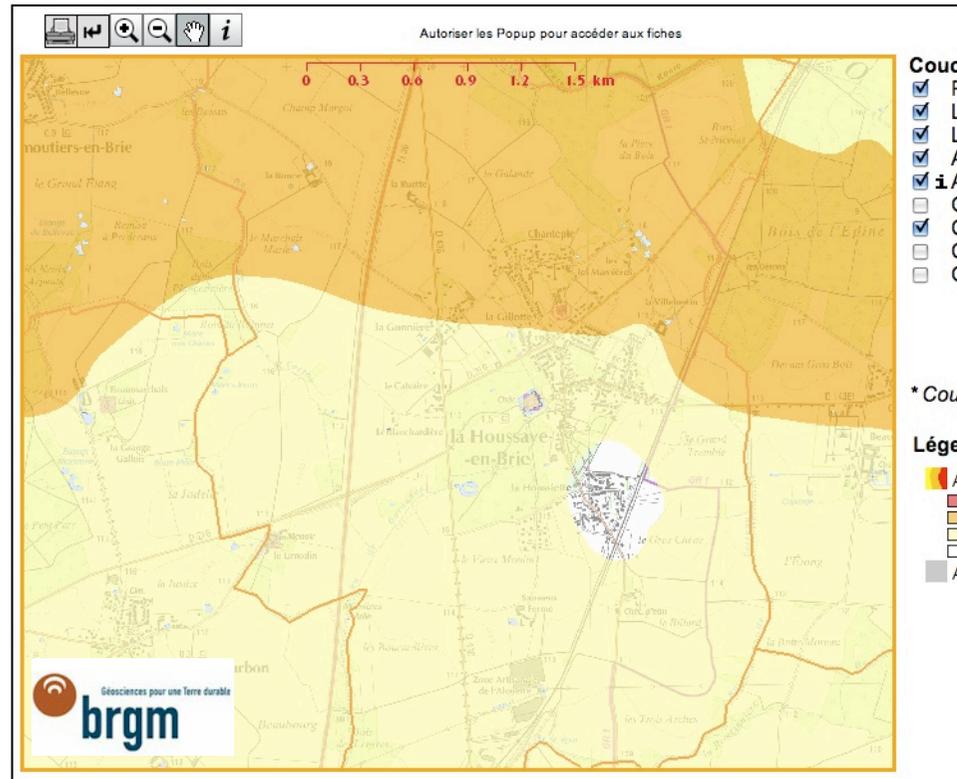
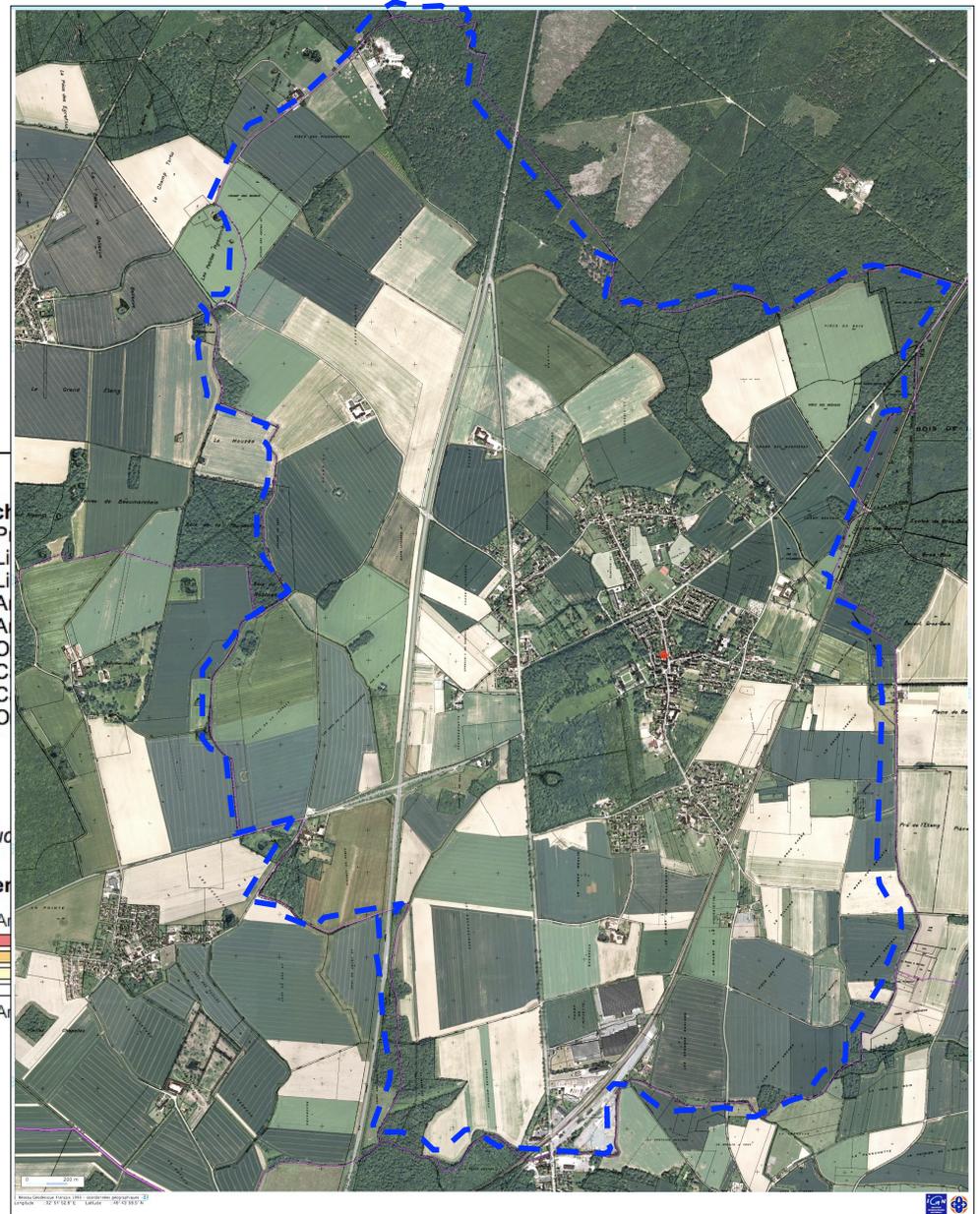
- **Observation générale quant aux enjeux du plan local d’urbanisme :** compte tenu de la rareté des espaces constructibles ou à réaffecter (au regard notamment du SD-RIF), le P.L.U représente sans doute la dernière opportunité de rééquilibrage du territoire, en termes de population - habitat – équipements - activités.

• Vue aérienne (source : Géoportail) : la morphologie du territoire de la Houssaye-en-Brie est constituée d’un système géographique simple.

On se trouve en effet en présence d’un espace de clairière au sein de la « Brie Boisée », situé entre la forêt de Crécy, au nord, et les autres bois : bois de Lumigny, à l’est, bois du Ménillet, à l’ouest et divers massifs boisés, moins étendus mais structurant le paysage, au sud de la RN 4.

Historiquement, le village s’est développé suivant l’axe nord-sud situé à l’est du château.

Nota : le site construit est concerné par un risque de retrait – gonflement d’argiles noté de faible, au sud, à moyen, au nord.



- Couch**
- Pl
 - Li
 - Li
 - A
 - i A
 - O
 - C
 - C
 - O
- * Couch**
- Légen**
- Ar
 - Ar
 - Ar
 - Ar

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 :** (Les causes)

- Des avantages comparatifs :

- Une attractivité du territoire : richesse et diversité de son site naturel (espaces cultivés, boisements) ; un patrimoine construit de premier plan dans le noyau villageois. Une attractivité liée aussi à la desserte routière et ferroviaire, ainsi qu'à la proximité de bourgs-relais (Rozay-en-Brie et Fontenay-Trésigny), et de plusieurs villes-centres (Tournan, Coulommiers), comme de Paris (plus généralement : de l'agglomération parisienne).

- Un site naturel qui présente un potentiel de développement touristique : proximité des parcs de loisirs de Marne-la-Vallée, tourisme rural.
- Un développement touristique proche (« Village Nature »), qui peut produire localement un effet d'entraînement en termes de pression foncière.
- Un réel potentiel de développement artisanal et commercial (avec plusieurs commerces et services au centre du village).
- Une desserte SNCF qui représente un facteur de développement aussi bien économique que démographique, avec une extension programmée du réseau RER E jusqu'à la future gare RER du Val Bréon.
- 99% du village totalement couvert par la Fibre Optique en 2017, la totalité en 2018.

- Des facteurs limitants :

- Un site globalement contraint, en termes d'aménagement : l'espace urbanisable est circonscrit par le parc du château, à l'ouest, et par les espaces agricoles, sur les autres limites. Les grandes enclaves d'espaces cultivés, au nord de la RD 216, seront délicates à urbaniser.
- Une gestion de la circulation et du stationnement qui doit être adaptée à une voirie étroite (au moins dans le tissu ancien).

- **Impacts :** (Les effets)

- Un réel potentiel de développement, contrarié par les données du site, ce qui nécessitera une action volontariste pour optimiser l'usage du foncier.
- Une attractivité *sélective*, 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.

- **Objectifs :** (La politique à mener) (*cadre de vie bâti*)

*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.*

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

Mettre en application, à travers le P.L.U, les orientations définies en passant à l'échelle de la réalisation (dans une démarche opérationnelle).

Propositions pour un projet de restructuration du village, en termes d'aménagement et d'équipements.

Définir les limites de l'urbanisation, en fonction des objectifs démographiques retenus.

Redynamiser le centre du village : commerces, services et logements diversifiés.

Paysager les entrées du village en faisant coïncider cet aménagement avec une amélioration de la sécurité routière.

*



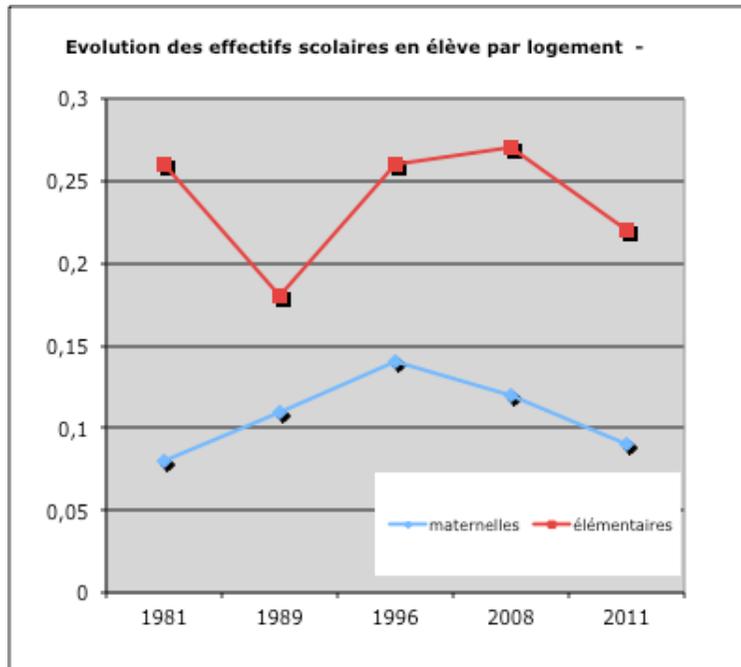
1.2 - L'équipement de la commune :

- **Constat :** (Les causes)

Une offre en équipements importante et diversifiée (ci-contre).

Le groupe scolaire communal comprend : 2 classes de maternelle et 5 classes élémentaires ainsi qu'une cantine.

L'évolution des taux de scolarisation est la suivante :



Cette évolution, en valeurs relatives, confirme le constat d'une tendance au vieillissement de la population de la Houssaye-en-Brie : l'augmentation du nombre de logements (plus 288 résidences principales depuis 1982) ne se traduit pas par une stabilité des taux de scolarisation.

Nota : les données pour la période 2008 – 2011 représentent une période trop courte pour être significative ...

- Equipements administratifs :

Mairie : les locaux sont implantés sur la place du village dans un bâtiment neuf.



Un guichet de poste est situé dans la rue principale.

L'aménagement de ces deux équipements a fait l'objet d'un contrat rural.

- Equipement de culte :

Une église dans le centre du village.

Un cimetière est situé à la périphérie nord-est de l'agglomération.

- Equipements sportifs : La commune possède un ensemble sportif comportant :

- un terrain de sports communal de grands jeux ;
- un terrain de petits jeux (volley-ball) ;
- deux terrains de tennis.
- Un terrain multisports type "city stade".

Le groupe scolaire dispose en outre d'un terrain de petits jeux (basket-ball, hand-ball, volley-ball).

- Equipements socio-culturels : La commune possède :

- une salle polyvalente.
- une bibliothèque communale ;
- un centre aéré (centre de loisirs) ;
- des locaux mis à la disposition des associations.
- une salle communale.
- une salle des fêtes.

- Equipements touristiques :

Le GR n°1 traverse le territoire communal à la périphérie est de l'agglomération, et mène au nord de la commune au GR 14 dans la forêt de Crécy. Celui-ci rejoint par ailleurs le GR de pays " Vallées et forêts briardes", en direction de la forêt de Ferrières.

- **Impacts :** (Les effets)

- Une offre en équipements qui confirme la capacité de développement caractérisée au chapitre précédent.

- Des perspectives démographiques qui nécessitent une évaluation des effectifs scolaires prévisibles :

Une hypothèse de 600 résidences principales à la Houssaye-en-Brie (à long terme), supposerait les effectifs scolaires suivants :

600 x 0,10 = 60 élèves en maternelles.

600 x 0,18 = 108 élèves en classes élémentaires.

Nota : on retrouverait ainsi les effectifs des années 1997-2000.

- **Objectifs :** (La politique à mener)

(programmation infrastructures et superstructures)

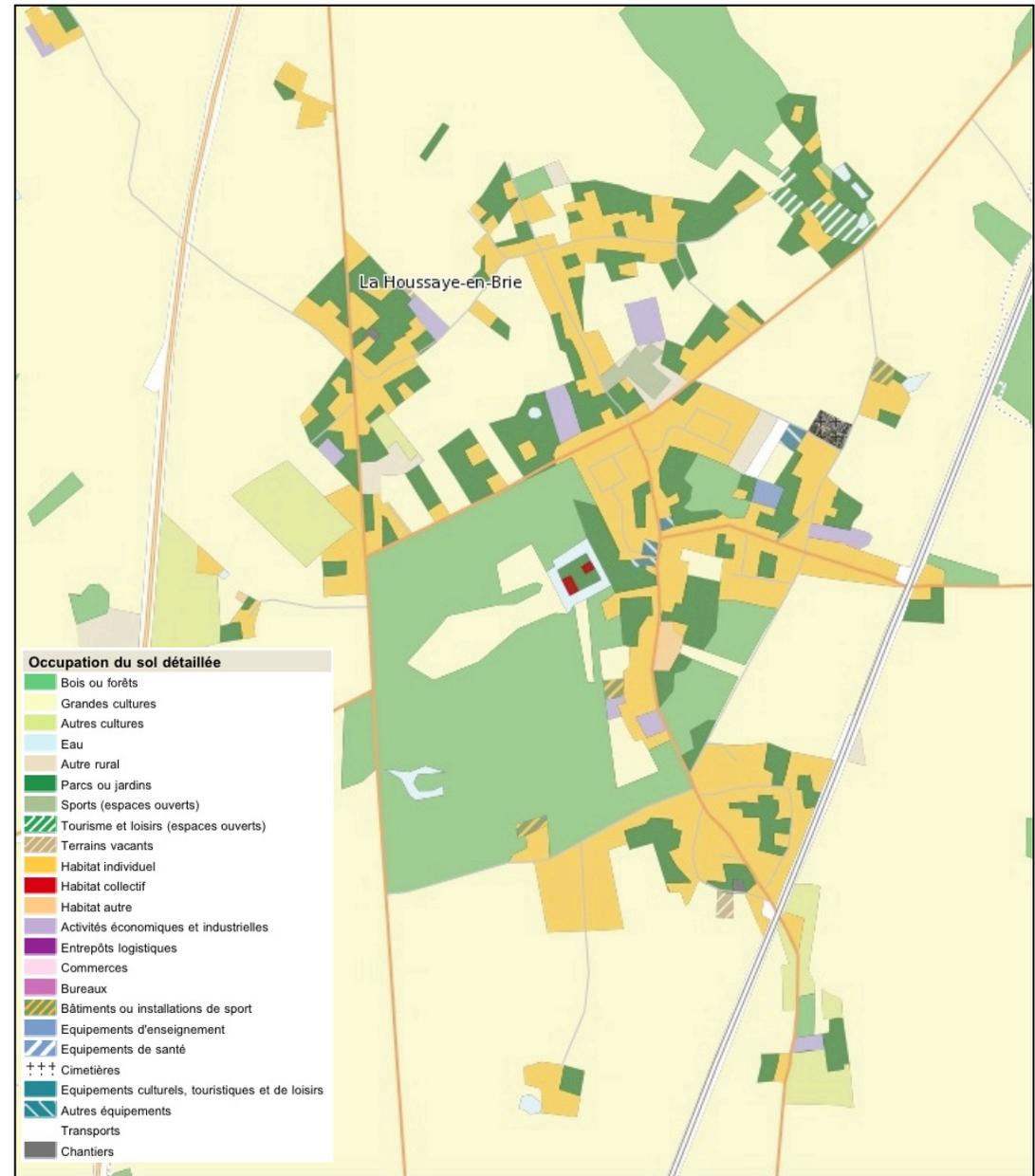
Un niveau d'équipement qui doit être adapté aux évolutions démographiques : celles qui sont constatées (vieillesse), et celles qui sont souhaitées (la demande des jeunes ménages) :

Développer l'espace réservé à la pratique des sports

Préserver la présence du bureau Postal en cœur de village

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

Des études de programmation sont à mener. La politique foncière doit être poursuivie dans les zones à urbaniser.



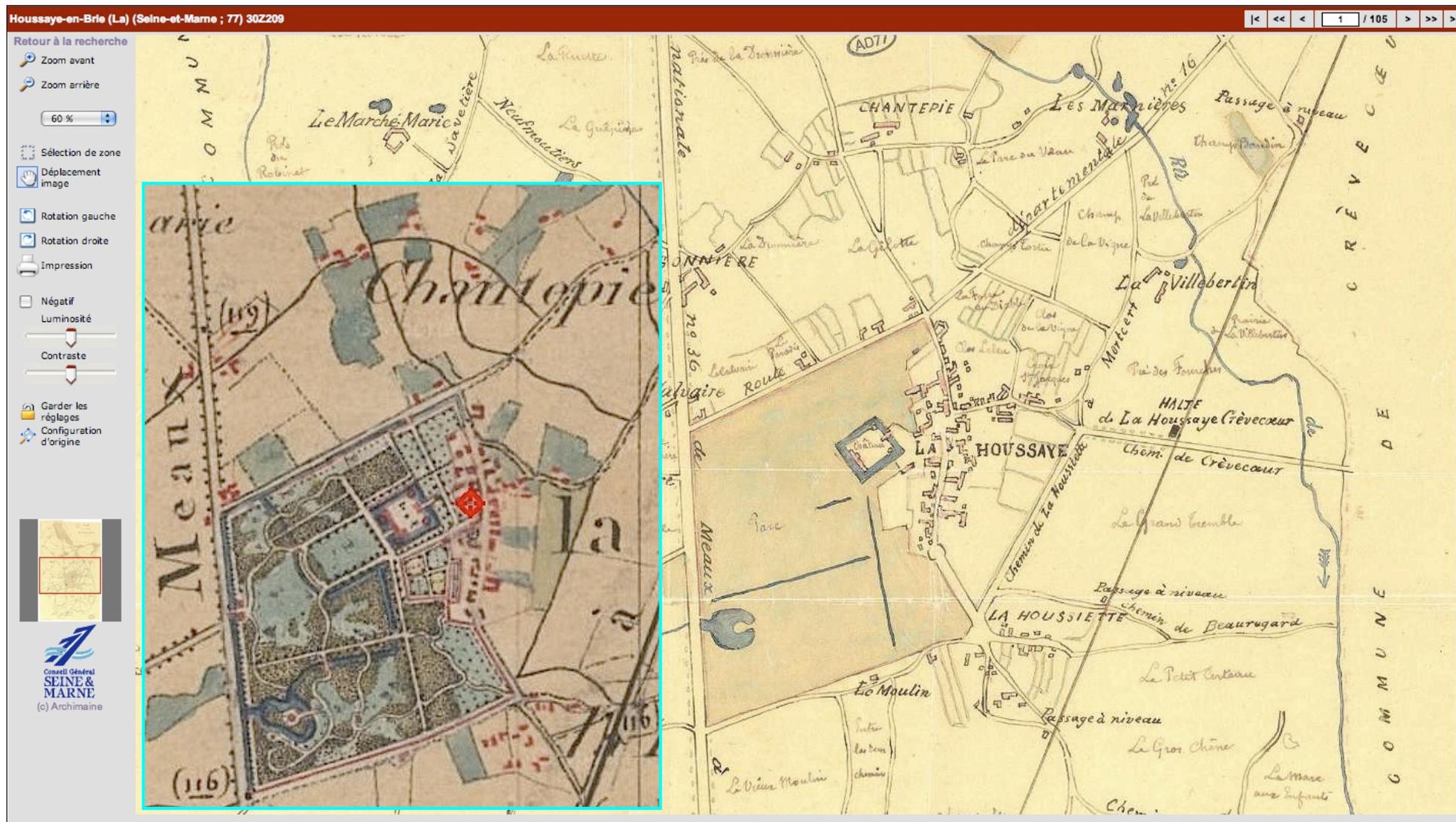
1.3 - L'urbanisme :



- **Détail cartographique (source : IGN, carte d'état major, milieu du XIX^e à siècle) :** le village, implanté sur un plan linéaire en limite Est du parc du château, a longtemps eu les rues de Bussière et Jodelle, ainsi que la rue du Mal Leclerc pour seuls supports d'urbanisation (si l'on excepte le hameau de la Houssiette et quelques implantations éparses). Ce n'est que dans le dernier quart du XX^e siècle que l'urbanisation s'est étendue le long de la RD 216, pour développer de nouveaux quartiers au nord du parc du château.

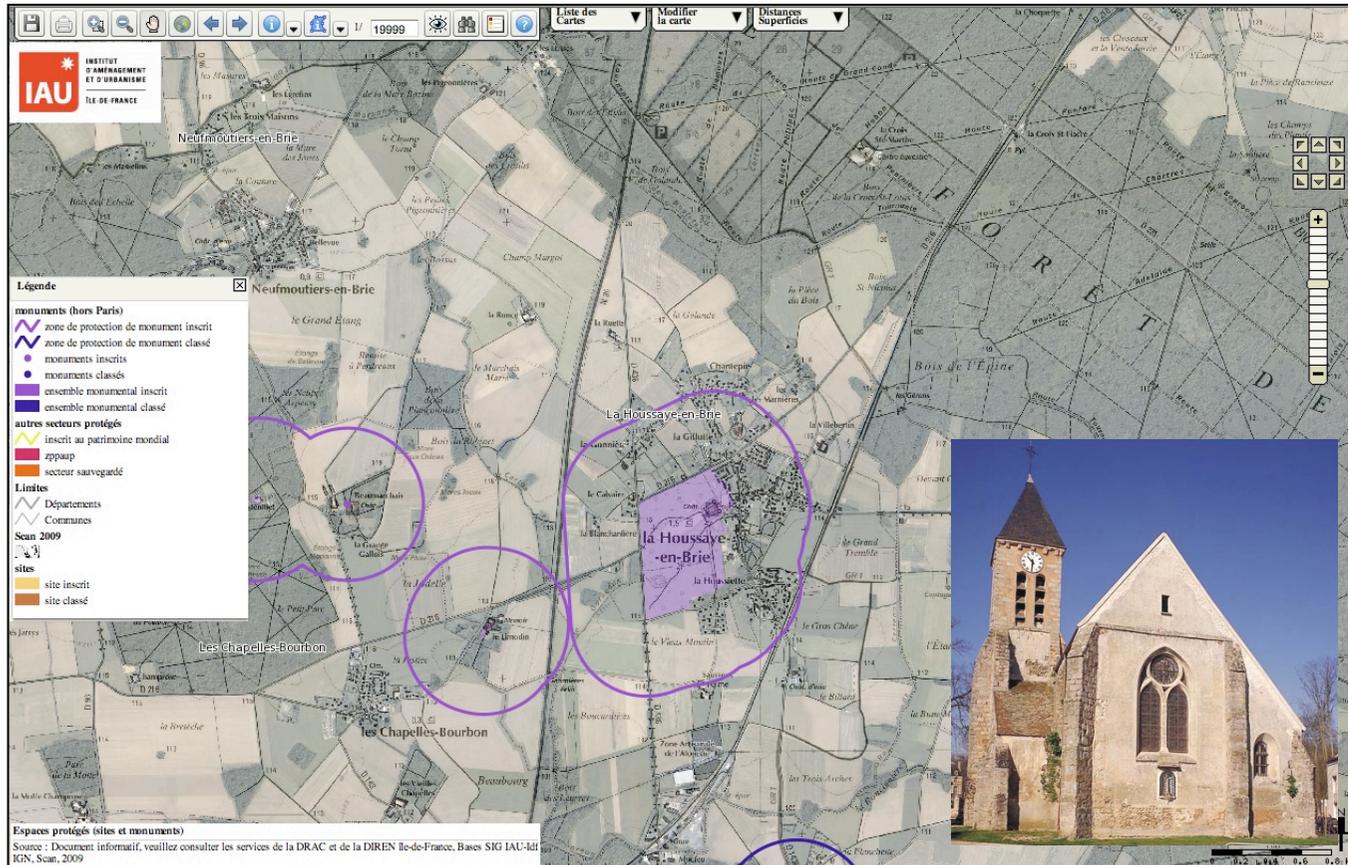
- **Carte de la monographie de Monsieur Fontaine, instituteur, vers 1880.** (Source : archives départementales).

On observe que peu d'évolutions entre le lever de la carte d'Etat Major (vers 1820 - 1825) et la carte de cette monographie, qu'environ cinquante années séparent, si ce n'est un renforcement de l'urbanisation dispersée des hameaux (extension des constructions, implantation de nouveaux bâtiments) et la démolition de quelques bâtiments.



- **Constat :** (Les causes)

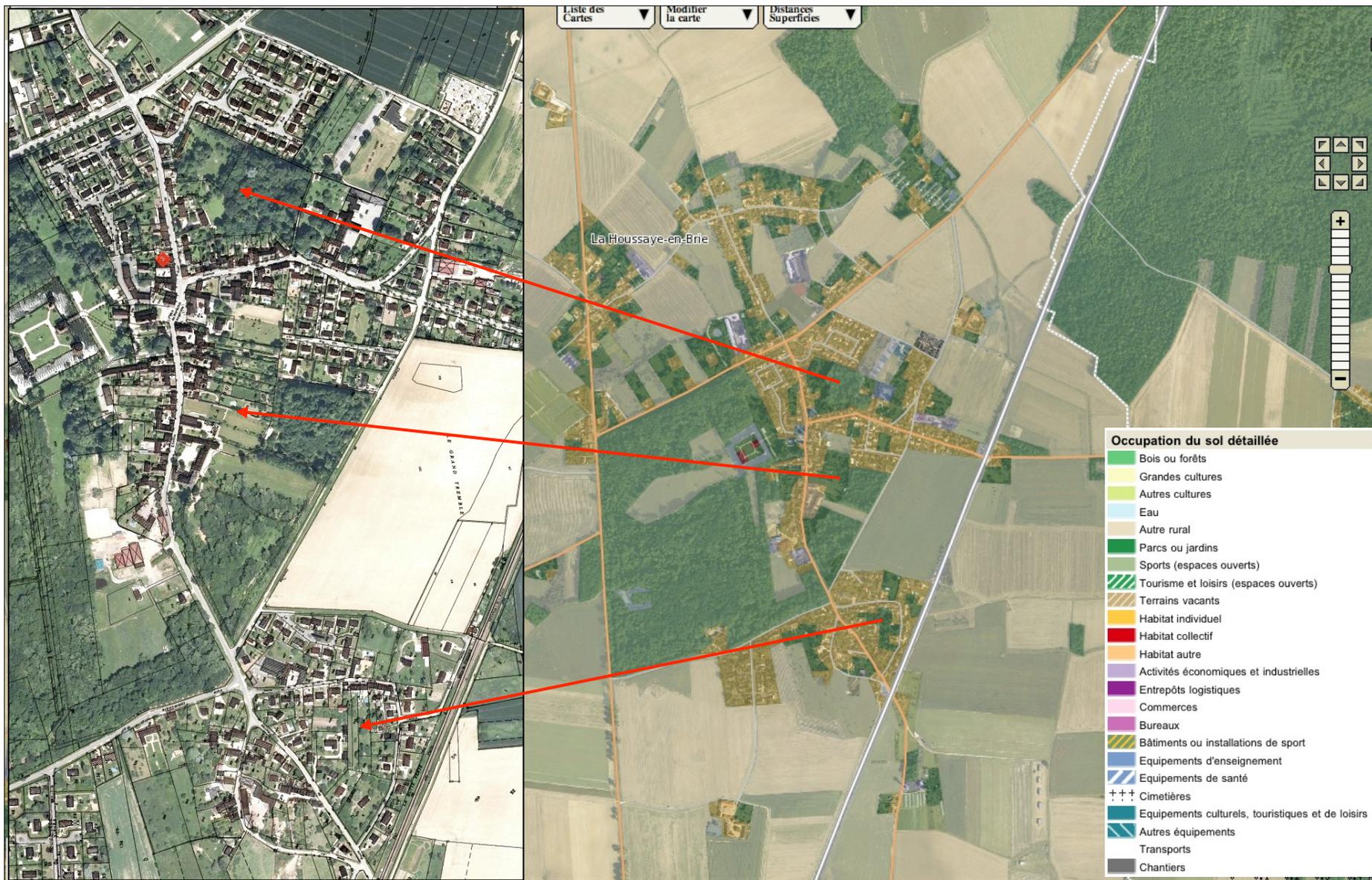
- Les édifices emblématiques du village (le château et son parc, la mairie, l'église, les fermes, anciennes fermes et longères), sont accompagnés d'autres immeubles présentant un intérêt patrimonial (maisons de maître).



- Le village est aussi caractérisé, à travers tout son tissu résidentiel :

- par des maisons rurales édifiées en pierres d'appareil, et souvent restaurées avec soin (mais plusieurs bâtiments sont encore en attente de restauration) ;
- par des pavillons contemporains, symboliques des extensions les plus récentes du village, et d'une typologie variable, chacune reflétant les symboliques de son époque.

- Les « cœurs verts » dans l'urbanisation de la Houssaye-en-Brie (source MOS 2008).



- **Impacts :** (Les effets)

Un potentiel global d'attractivité du territoire pour les habitants (cadre naturel, construit et résidentiel, tourisme ...), qui représente un facteur de développement à exploiter.

Une image qualitative variable, cependant, en raison d'un traitement inégal de certains quartiers, en termes d'espaces publics et de constructions, et notamment dans les extensions récentes.

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.

- **Objectifs :** (La politique à mener : *évolution du tissu construit*)

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) :
Conserver 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'ilots et les jardins.
Poursuivre l'effacement des réseaux aériens.

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

- Des actions (en cours) pour améliorer le traitement de l'espace public : effacement de réseaux, aménagement de la voirie, etc.
- Le zonage du P.L.U., pour déterminer l'affectation des sols et valoriser les caractères architecturaux.
- Le règlement du P.L.U, pour faciliter les réhabilitations des logements anciens, fermes ou fermettes (longères, granges) ...
- La mise au point d'un règlement qualitatif (mais adapté aux enjeux économiques et différencié), tant pour les constructions anciennes que pour les constructions neuves ou d'activités.
- Définir des orientations d'aménagement et de programmation pour les entrées de ville. Intégrer les entrées du village par un traitement de l'espace public et par le bâti.

*

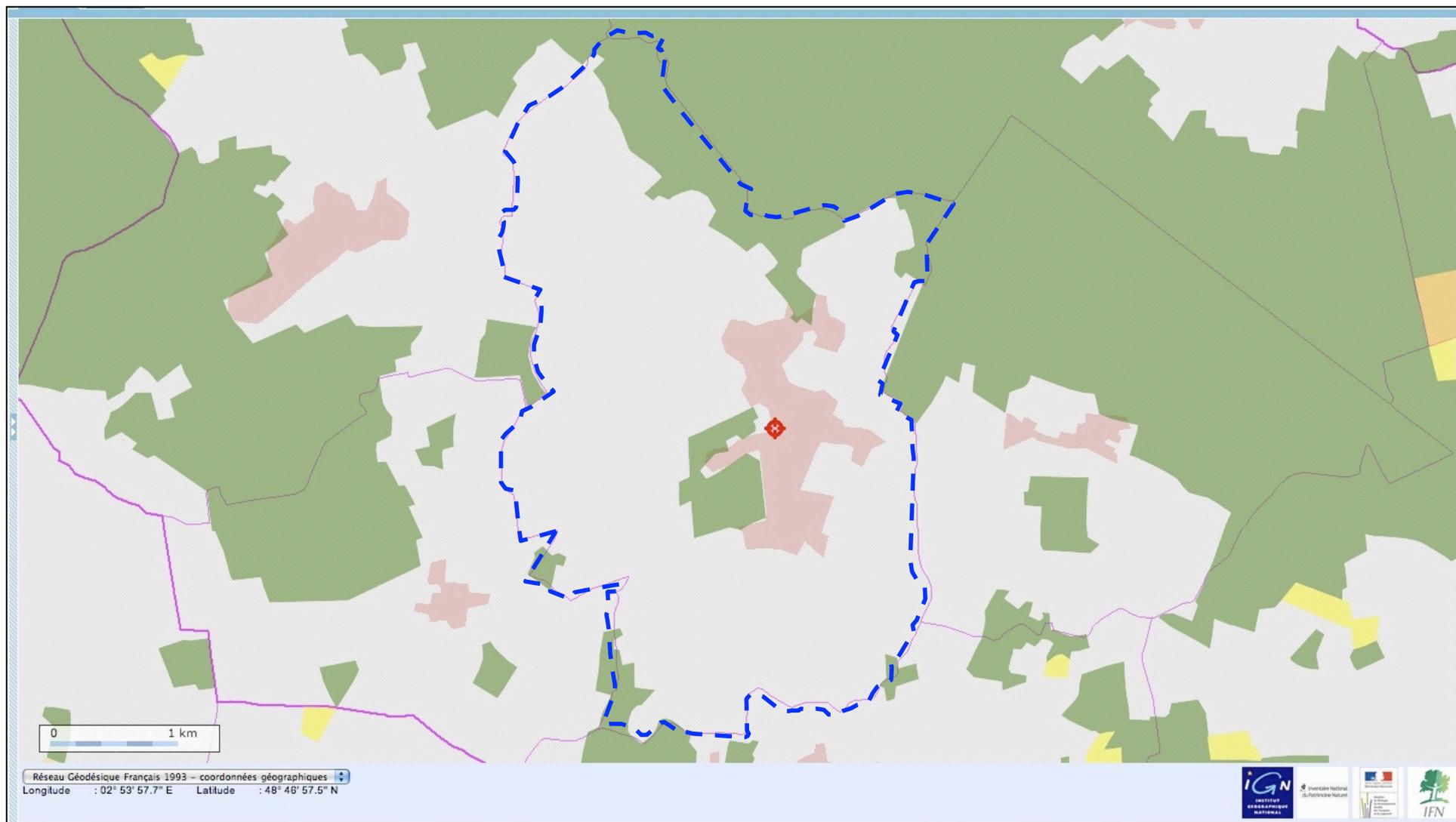
*

*

1.4 - Paysages et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- **Constat :** (Les causes)

Ci-dessous : carte de l'IGN identifiant la tache urbaine du village et les espaces forestiers (les espaces agricoles sont en blanc).



- **Constat :** (Les causes)

- Un site naturel champêtre et boisé, **facteur d'attraction** pour les résidents, mais aussi contrainte - en termes de préservation – pour le développement de la commune.

L'espace construit de la Houssaye-en-Brie se distingue aussi par une imbrication des jardins, voire d'espaces cultivés, jusque dans la trame construite (voir en p 15).

Malgré un site construit continu dans les parties anciennes du village, cette interpénétration du végétal et des constructions ponctue le tissu bâti et crée une discontinuité des ambiances visuelles, des motifs pittoresques à forte présence végétale.

- **Impacts :** (Les effets)

- L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent une richesse à prendre en compte au plan de la diversité comme de la richesse biologique des milieux.

Ils contribuent à l'attractivité de la Houssaye, pour des populations à la recherche d'un logement en région parisienne, et donc à une pression foncière qu'il convient de réguler.

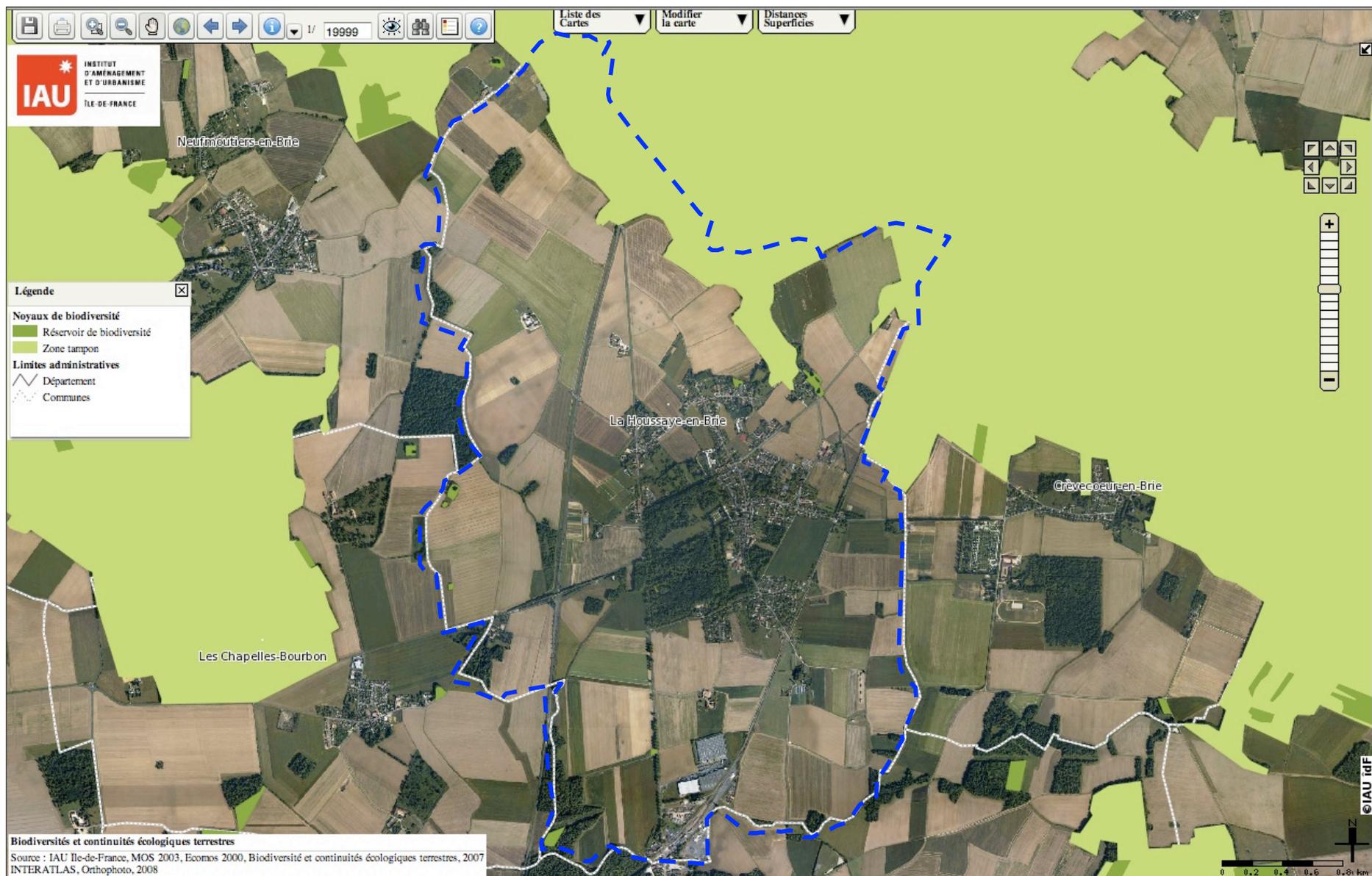
L'urbanisation a par ailleurs été gérée, chronologiquement, **avec une logique d'extension sur les parcelles agricoles périphériques**, essentiellement sous forme de lotissements ou d'urbanisation linéaire. **Elle est aujourd'hui davantage confrontée à une logique de remplissage de dents creuses ou d'espaces interstitiels de taille variable.**

Cette pratique d'urbanisme a eu des conséquences sur l'intégrité des espaces naturels : l'enjeu du P.L.U sera donc d'organiser un aménagement de l'espace qui définisse clairement les limites de l'urbanisation future et consacre la préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers.

Une partition claire entre urbanisation et gestion des espaces naturels doit ainsi être arrêtée.



- Carte des réservoirs de biodiversité et des zones tampons (source : IAU-RIF). On observe que les étangs situés au lieu-dit « les Marnières » sont identifiés comme réservoir de biodiversité.



• **Objectifs :** (La politique à mener)

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.

• **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

Préserver les cours d'eau et les mares. Préserver les espaces agricoles.

Un règlement d'urbanisme protégeant rigoureusement les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Identifier les cônes de visibilité, les motifs picturaux intéressants.

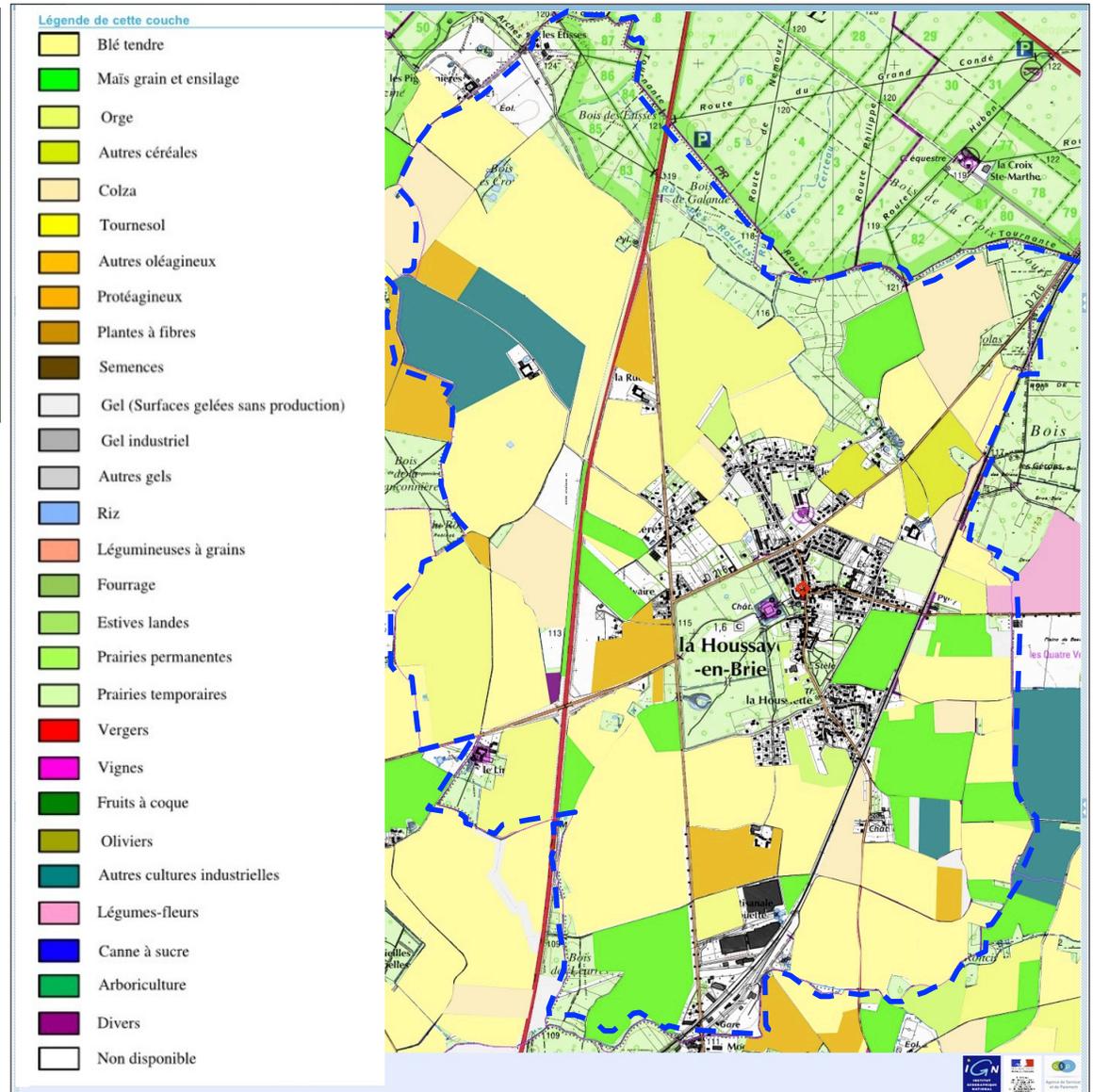
- Le zonage, pour déterminer l'usage des sols, protéger les espaces naturels.

- Favoriser l'implantation d'éco-constructions.

*

*

*



Les espaces cultivés en 2009

1.5 - Préservation - remise en état des continuités écologiques :

- **Constat :** (Les causes)

Le territoire de la Houssaye-en-Brie est ceint par des ensembles boisés et concerné par des continuités écologiques d'importance régionale entre les massifs forestiers.

Il est principalement concerné par des continuités écologiques terrestres en milieux ouverts.

- **Impacts :** (Les effets)

Des *conflits d'usage* sont à atténuer, entre les activités anthropiques, les routes et le fonctionnement des écosystèmes.

- **Objectifs :** (La politique à mener)

Maintenir les continuités écologiques.
Protéger les lisières ou massifs.
Sauvegarder les milieux humides.

- **Moyens :** (les outils)

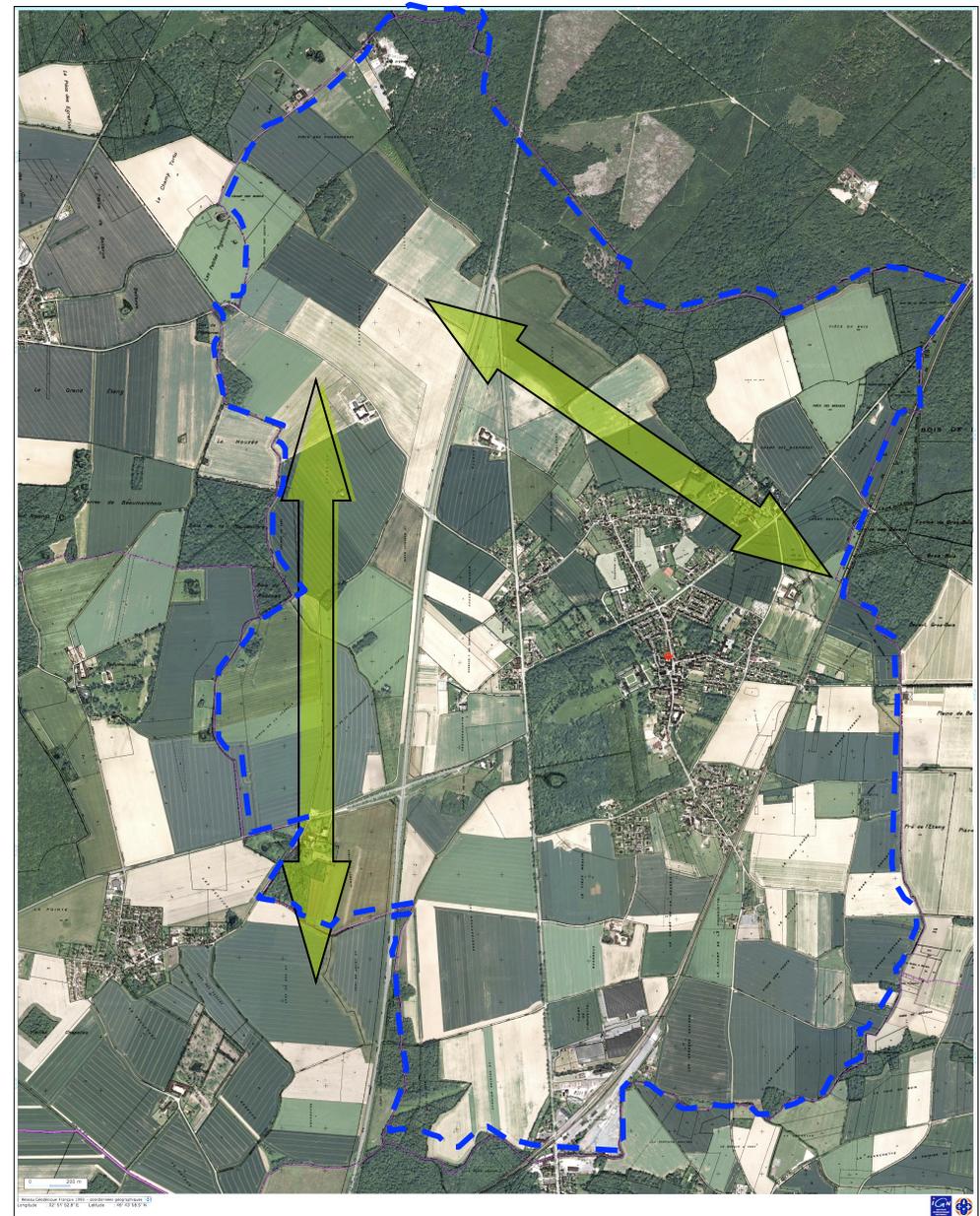
Imposer à travers le P.L.U des mesures de gestion :

- consacrer l'intégrité de ces espaces,
- maintenir ces continuités,
- les restaurer si nécessaire.

*

*

*



DEUXIEME PARTIE : LES POLITIQUES SECTORIELLES DU PADD

2.1 – L'habitat :

- **Constat :** (Les causes)

- **Une attractivité du territoire pour les populations**, liée à la richesse et diversité de son site naturel (boisements, etc), à son offre de logements à caractère résidentiel et à sa proximité vis-à-vis de l'agglomération parisienne, ou d'autres centres urbains proches, avec aussi une desserte ferrée à proximité.

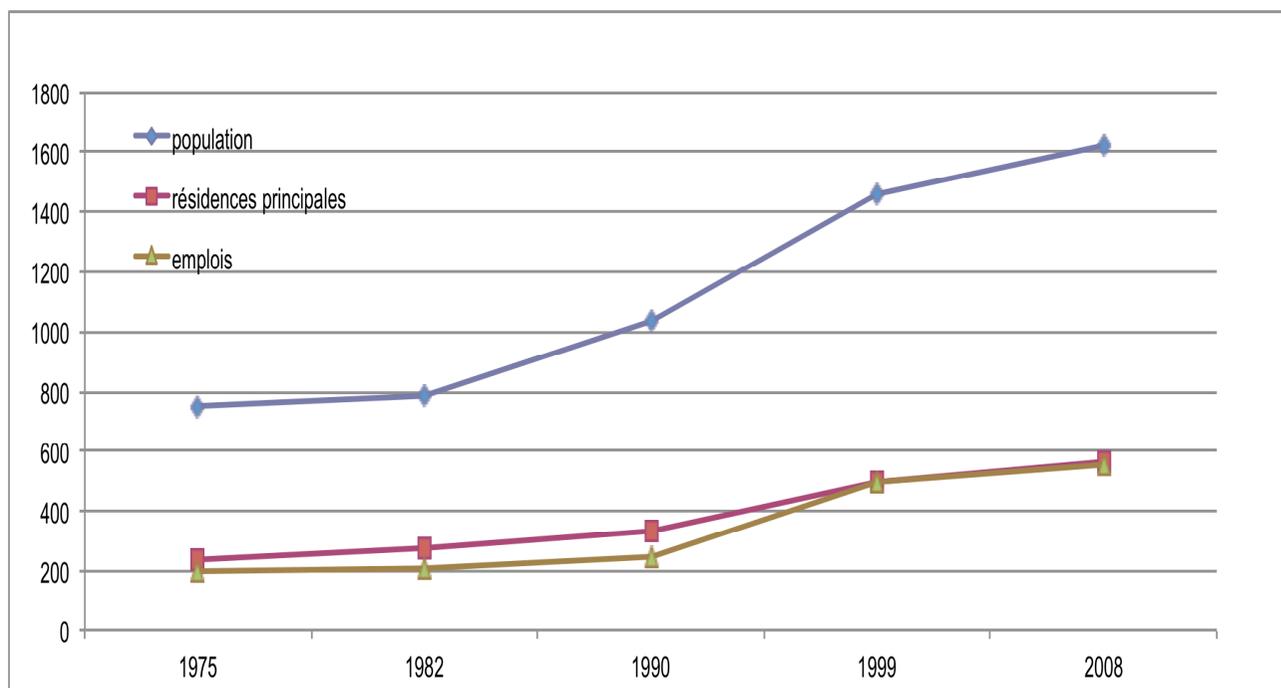
- Une augmentation vive de la population entre 1982 et 1999, mais avec une tendance à la stabilisation depuis 1999. Une structure démographique marquée par une tendance à l'accroissement des plus de 40 ans en pourcentage, depuis 1990.

- Une offre locative certaine (14 % en 2008), mais une diversité de l'habitat insuffisante pour favoriser un équilibre démographique à terme. (les logements de 1 à 3 pièces ne représentent que 19 % ; contre 35,5 % dans le département).

- Un P.L.U qui ne présente plus, en zones constructibles, que des espaces interstitiels : quelques dents creuses, et des espaces naturels insérés « dans le tissu ».

Au-delà, les surfaces éventuellement mobilisables (à long voire très long terme) sont aujourd'hui inscrites dans le PLU en zone agricole ou naturelle.

* * *



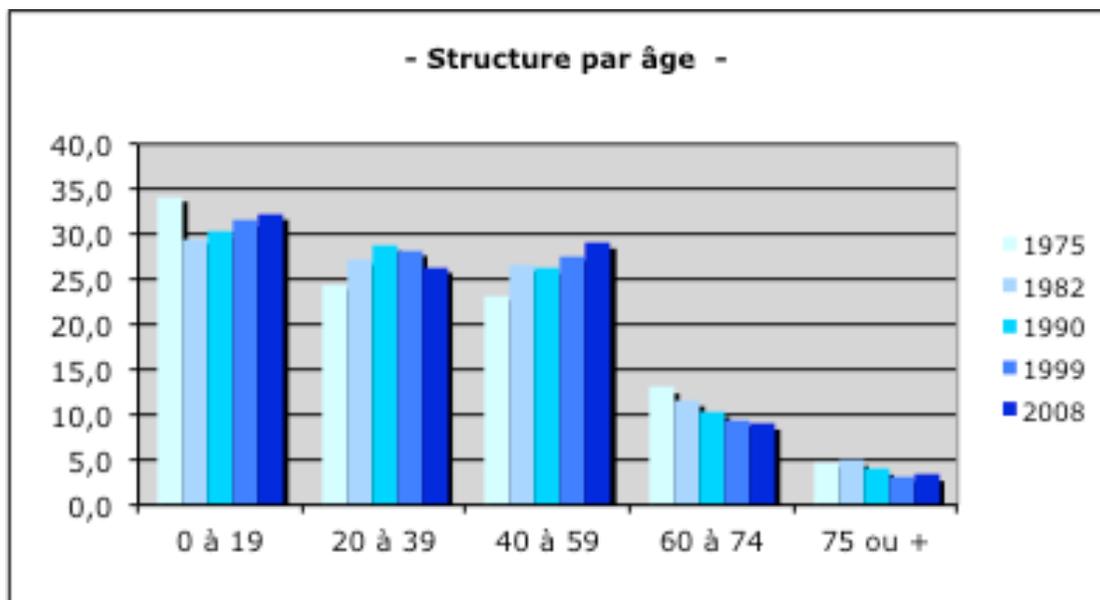
- **Impacts :** (Les effets)

Un risque d'augmentation continue des plus de 40 ans, avec une incidence probable, à terme, sur le solde naturel : faible sur 1999 – 2008 : 0,9 % par an, le solde migratoire étant de 0,3 %.

Une évolution de la démographie qui nécessite donc une réflexion (et une action à travers le P.L.U ...) : quel niveau de population en 2020 / 2025, avec quels types de logements (en taille et statut d'occupation) ?

Durant la période 1975 – 2008, on observe de façon synthétique une augmentation de 904 habitants, pour 325 résidences principales supplémentaires : 2,78 habitants supplémentaires par nouvelle résidence principale (en raison de la faible décohabitation dans les autres logements).

Cette réalité doit inciter à la prudence quant aux perspectives démographiques, au regard de la construction de logements : **un taux global de 2,5 est plausible à 15 ans.**



Un nombre de résidences secondaires et de logements vacants en 2008 (respectivement 17 et 30) qui laisse place à une augmentation du nombre de résidences principales sans consommation de foncier supplémentaire.

- **Objectifs :** (La politique à mener)

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). Comblent le déficit en logements locatifs, en interdisant toutefois les opérations affectées exclusivement à ce statut d'occupation.

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

- Le zonage et le règlement du P.L.U, pour déterminer l'affectation des sols ; échelonner l'offre de terrains à construire, et faciliter les réhabilitations de logements anciens. La maîtrise des coûts fonciers (par le droit de préemption urbain, etc).

- L'action auprès d'organismes spécialisés (organismes HLM, ANAH, bailleurs privés) pour la réhabilitation des logements anciens et des anciennes fermes, longères ou granges.

2.2 – Les transports et les déplacements :

- **Constat :** (Les causes)

Le site bâti de la Houssaye-en-Brie est desservi par deux routes départementales (les RD 436 et 216) selon des axes respectivement Nord-Sud et Est-Ouest.

A partir de ce système orthogonal, s'est développé un maillage de voies de desserte sur un plan en village-rue.

Les voies communales sont souvent étroites (surtout dans le sens est-ouest). Certains chemins, desservant initialement des fermes isolées, ont servi de support d'urbanisation depuis la 2e moitié du XX^e siècle (chemins de Chantepie et des Marnières).

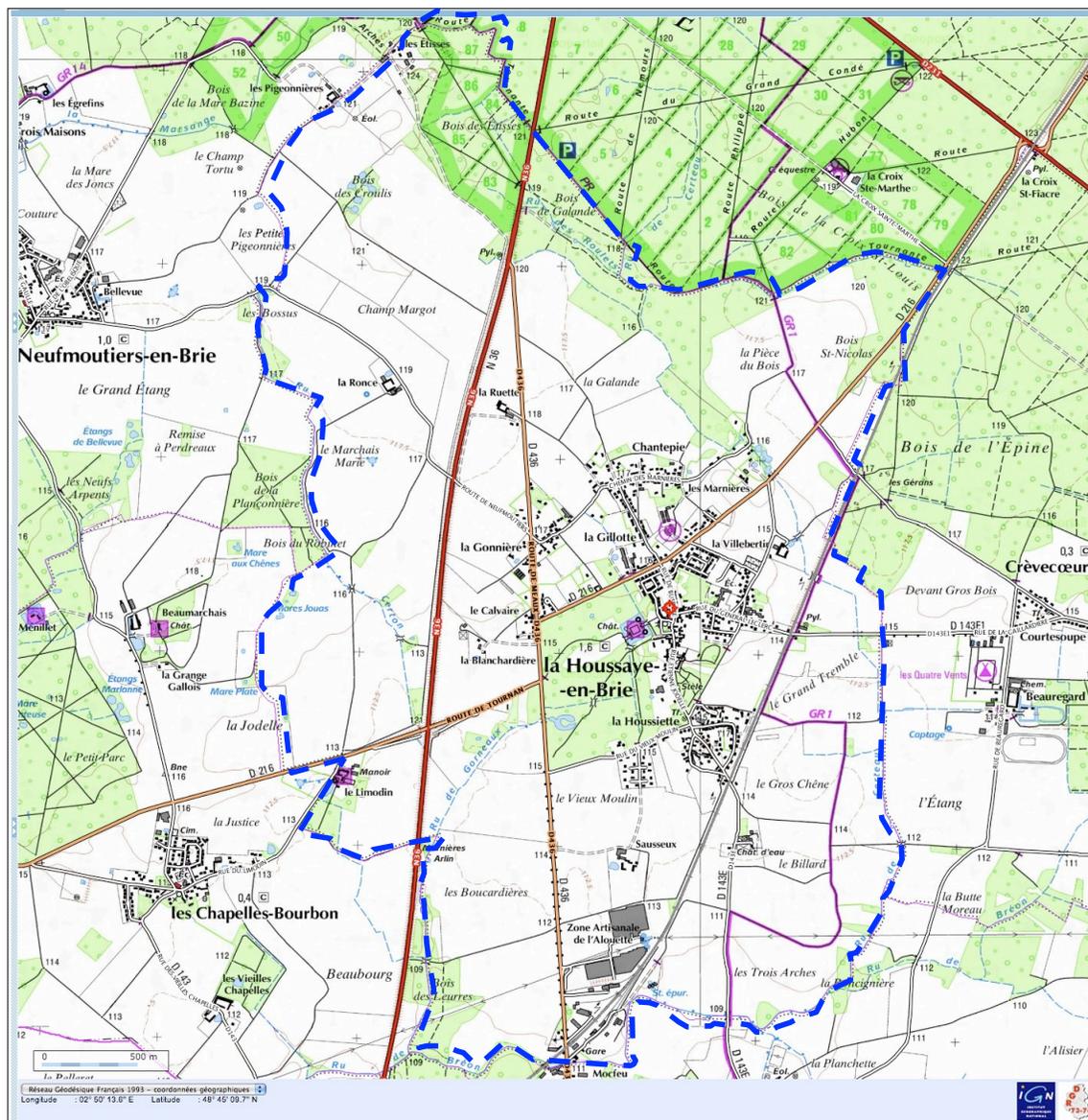
Le village est donc desservi par un maillage de voirie, dans le centre historique, qui représente une contrainte en termes de fonctionnement de la circulation routière.

Les niveaux de trafic sont faibles : 2 500 à 3 000 véhicules / jour sur les deux axes, mais suffisants pour mériter une réflexion en termes de sécurité.

Les équipements manquants, commerciaux et de services, tout comme la spécialisation des emplois, contraignent les habitants à se déplacer, en « mobilisant de la mobilité ».

La desserte en transports en commun existe, mais offre-t-elle une réelle alternative à la voiture individuelle ?

L'enjeu d'un P.L.U est de contribuer à réduire les nécessités de déplacements et à offrir des modes de transports alternatifs à la voiture (transports à la demande).



- Impacts :** (Les effets)

Un village qui présente une accessibilité routière complexe (la RD 216 représente un axe tangentiel fréquenté, la géométrie des voies dans le village est insuffisante). Elle nécessite une approche prudente et représente un facteur important de l'aménagement communal.

Elle ne peut toutefois représenter un facteur limitant de son développement (à l'échelle de ce qui est envisagé), en raison de l'absence de saturation des axes routiers principaux.

La localisation des équipements généraux et des services, compte tenu de la géométrie des voies du centre ancien, nécessite une offre de stationnement adaptée.

- Objectifs :** (La politique à mener)

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.

- Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

Poursuivre l'aménagement des voies communales, en intégrant les nécessités de circulation des piétons et des cycles.

Des emplacements réservés pour aménager des «liaisons douces ». Aménager les entrées du village (traitement de l'espace public).



2.3 – Les réseaux d'énergie et le développement des économies numériques :

- **Constat :** (Les causes – sources : <http://www.degrouppnews.com/carte-nra-adsl/ile-de-france/seine-et-marne/la-houssaye-en-brie/77229HOU.html>)

La faible densité urbaine de la Houssaye-en-Brie peut représenter un facteur limitant de rentabilité pour les opérateurs, dans la perspective du développement de la fibre optique.

Informations NRA (Noeud de Raccordement d'Abonnés) : Code : 77229HOU - HOU77. Communes couvertes : : Crevecoeur en Brie, Houssaye en Brie (La)*.

Nombre d'abonnés approximatif	: 1 000
Longueur de ligne moyenne	: 1 172 mètres
Longueur de ligne maximale	: 3 196 mètres
Affaiblissement moyen	: 16 dB
Proportion de lignes éligibles à l'ADSL**	: 100 %

(**) : Affaiblissement < 78 dB

- **Impacts :** (Les effets)

La desserte adsl représente un facteur de développement en termes d'attractivité résidentielle comme pour les activités de services.

- **Objectifs :** (La politique à mener)

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.

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

Poursuivre le développement numérique en collaboration, pour réaliser les études de faisabilité et les recherches de partenariat nécessaires au financement (État, région, communautés de communes, opérateurs, fournisseurs d'accès...).

ADSL	Disponible depuis le 30/08/2001
ADSL Max	Disponible
ADSL2+	Disponible
ReADSL	Disponible
TV par ADSL	Disponible



2.4 – L'équipement commercial :

- **Constat :** (Les causes)

La commune bénéficie de la présence (attractive) de plusieurs commerces de proximité, implantés dans le centre ancien.

Cette offre est toutefois insuffisante au regard de la diversité des besoins : les habitants se tournent donc vers les commerces des villes alentour (ce que l'on appelle *l'évasion commerciale*).

La localisation de plusieurs commerces et services en centre-village, liée à la géométrie des voies, nécessite en outre une offre de stationnement.

L'offre commerciale doit être développée, au regard de la démographie actuelle du village comme des perspectives démographiques retenues.

- **Impacts :** (Les effets)

- « L'évasion commerciale » génère une mobilité supplémentaire des habitants, par rapport aux migrations domicile-travail.

- Le développement de la fréquentation touristique (programmée par ailleurs) représentent aussi un enjeu, en termes de chalandise.

- **Objectifs :** (La politique à mener)

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

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

- Mener une action concertée avec les chambres consulaires (chambre de Métiers, chambre de Commerce et d'Industrie).

- Agir pour le maintien d'une centralité commerciale et de services de qualité dans le centre-village (droit de préemption ?). Depuis 2016, la commune est propriétaire des murs du café/restaurant "La Fleur de Lys" implanté en cœur de village.



2.5 – Le développement économique et les loisirs :

- **Constat :** (Les causes)

Un nombre d'emplois très élevé pour une commune rurale, (≈ 200 emplois en 1975 et 1982 ; 500 en 1999 et 550 en 2008), et un « taux d'équipement » (au sens des inventaires DATAR), qui reste assez élevé (≈ 20), en raison de la présence d'un centre-village et d'un artisanat local.

Néanmoins : une polarisation réelle des habitants vers les centres urbains proches, pour les lieux de chalandise (ce que l'on appelle *l'évasion commerciale*).

Par ailleurs, la centralité de la Houssaye-en-Brie n'est pas à l'échelle d'une collectivité de 1 600 habitants, en raison de la faible concentration du site construit comme de la taille du centre villageois originel.

- **Impacts :** (Les effets)

- « L'évasion commerciale » génère une mobilité supplémentaire, par rapport aux migrations domicile-travail.

- Le développement touristique représente l'un des enjeux du P.L.U.

- **Objectifs :** (La politique à mener)

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 : Maintenir les emplois existants, développer l'emploi sur le pôle gare. Favoriser l'implantation d'entreprises artisanales en périphérie du bourg (Zone d'activité de l'Alouette, Ferme de la Ruette).

Permettre la diversification dans l'usage des corps de fermes.

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

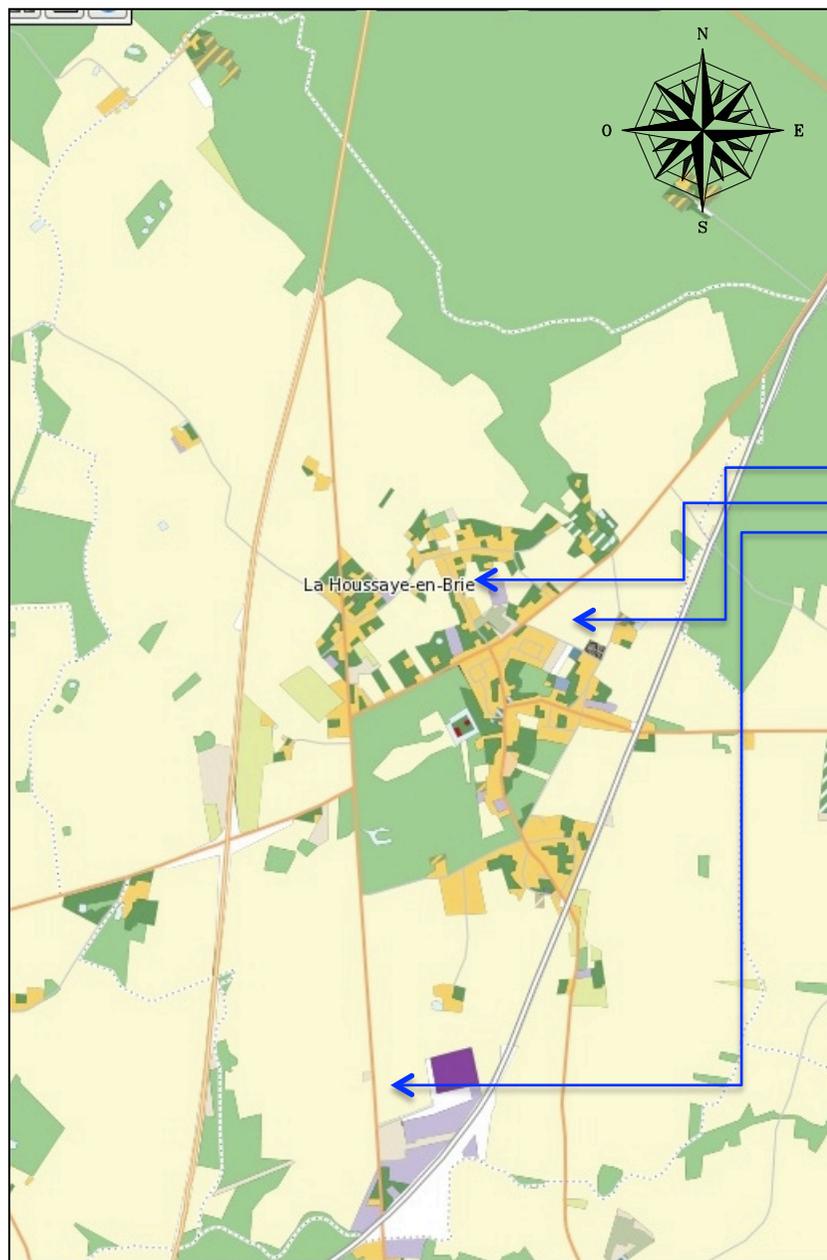
Accompagner le développement économique à travers une amélioration du niveau de services publics et privés (développement de l'économie numérique, services aux entreprises, etc.).

- Faciliter, par le règlement, le développement et l'implantation d'entreprises, sans pénaliser la qualité globale du village.



Le parc d'activités de l'Alouette.

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



L'occupation du sol, entre 1982 et 2008 (sur une période de 26 ans), est marquée par une extension de près de **30 hectares** d'urbanisation, représentés par l'habitat individuel, les activités et les équipements.

L'espace occupé par les voies nouvelles (RD 636) représente lui **16,13 ha**, pour un total global de **46,66 ha** (soit 1,76 ha. par an)

L'objectif retenu par le P.L.U est d'environ 11 ha, pour la période 2013 – 2030, selon le schéma présenté ci-contre.

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 BENE : l'ER n°5 (extension de la STEP) : 0,55 ha, est considéré comme 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.

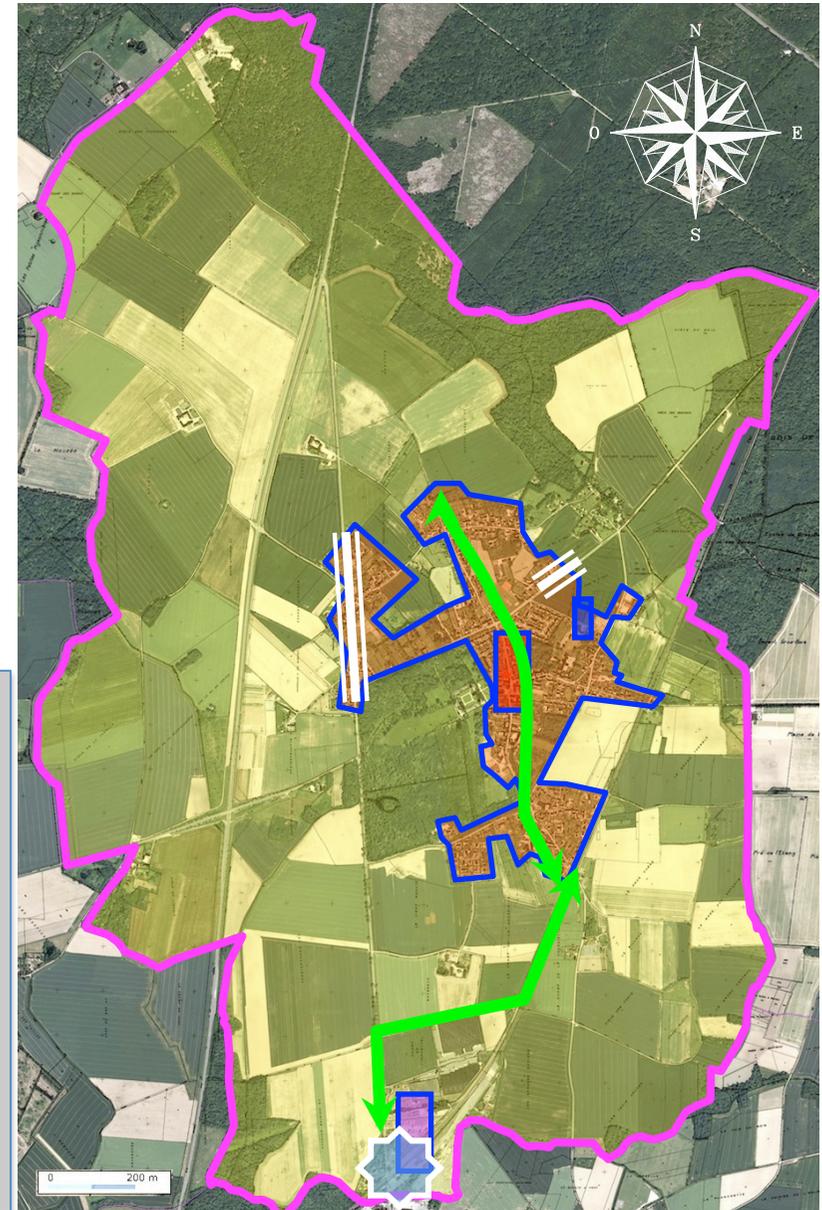
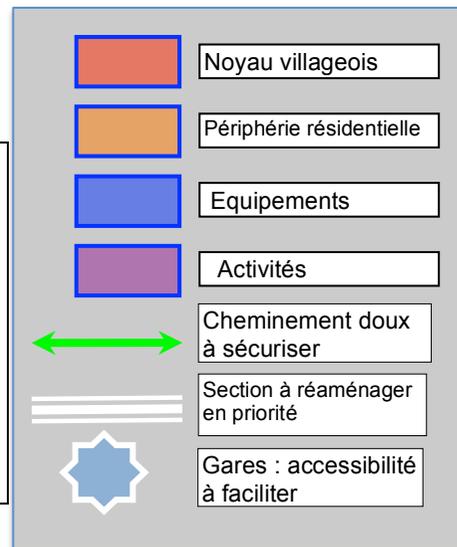
CONCLUSION : LES ORIENTATIONS FONDAMENTALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE LA HOUSSAYE-EN-BRIE

Axe 1 : Assurer la cohérence entre urbanisation, équipements et déplacements, dans un site principalement desservi par des routes.

- Les données actuelles les plus structurantes du site (en termes d'aménagement du territoire de l'Est parisien) sont caractérisées par :
 - une position à proximité de grands centres d'emplois, d'une gare non directement connectée au village, et d'axes routiers de transit très fréquentés,
 - une dispersion du site construit (1.800 m du nord au sud du village), qui est génératrice de flux de circulation supplémentaires ; des projets d'extension,
 - et des projets engagés (développement Village Nature, ZAE du Val-Bréon, gare RER E), qui vont eux aussi induire des besoins de circulation.

De ce fait, le principal objectif est de gérer cette situation de manière à :

- favoriser les déplacements piétonniers et cyclables au sein du village, entre les logements, commerces, activités, services, équipements (gare comprise),
- garantir un meilleur accès aux transports en commun, notamment par des circulations douces (exemple : accès à la gare).



* * *

Axe 2 : Assurer une qualité de vie, qui passe par une offre de logements, commerces et services, comme par une esthétique préservée

• La production de nouveaux quartiers d'habitat et d'activités, d'équipements, etc. va s'inscrire dans un contexte urbain marqué par un caractère qualitatif, spécifique à La Houssaye-en-Brie (MH inscrits).

Au regard de cette spécificité, le principal objectif consiste à donner une priorité claire à la *qualité de vie* des habitants, actuels et futurs.

Ce principe implique :

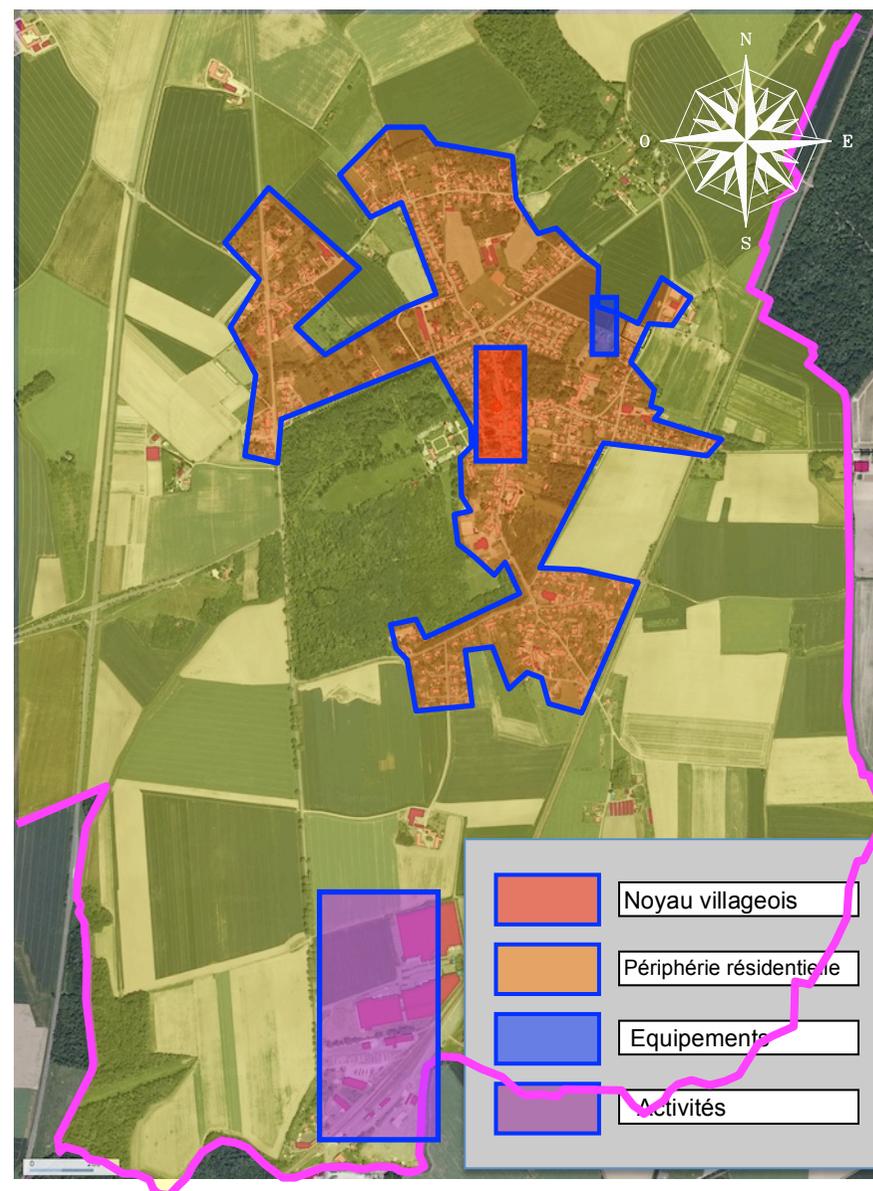
- De mettre en œuvre des partis d'aménagement et de construction qui privilégieront *la tranquillité et le confort de vie* des habitants (ambiance architecturale et paysagère, gestion des flux de circulation interne et de transit, traitement des nuisances acoustiques).

- Cet objectif se concrétisera par exemple par une réglementation stricte en matière de délimitations des parcelles (murs, haies, clôtures...), de hauteur des bâtiments, de maintien ou d'accompagnement végétal des urbanisations, de gestion du stationnement, d'aménagement de voirie qui privilégient les zones de tranquillité, les usages mixtes sécurisés ou, à l'inverse, des emprises dédiées aux circulations piétonnières.

- Cet objectif se traduira aussi par un aménagement des principaux axes routiers (RD 216 et 436) avec une attention particulière apportée aux entrées de l'agglomération (qualité du projet paysager, architectural et urbain).

- De mettre en œuvre des choix d'urbanisme qui privilégieront la qualité environnementale en termes d'orientation des constructions par rapport aux conditions climatiques locales (ensoleillement, vent, etc.), de choix de matériaux (isolation thermique) comme de recours aux énergies renouvelables ; valoriser et préserver la typologie architecturale dans le bâti ancien.

- D'apporter aux habitants un niveau d'offre de logements, services, commerces, équipements de toute nature ... qui soit satisfaisant au regard de la diversité des besoins et qui soit aisément accessible (proximité, sécurité des déplacements entre les origines et les destinations).



Axe 3 : Assurer une qualité écologique de l'urbanisme qui limite les impacts sur les milieux naturels et humains.

• L'urbanisme de La Houssaye-en-Brie se caractérise aussi par une « trame verte et bleue » composée, du nord au sud, par :

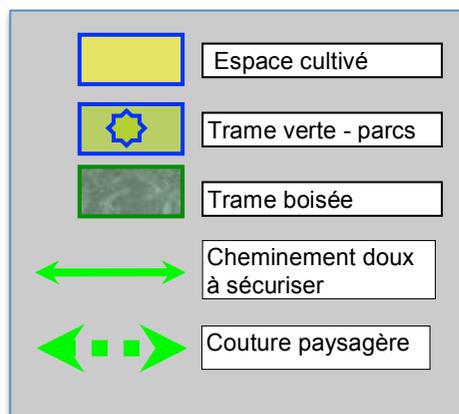
- des boisements situés en frange Nord du territoire communal,
- un espace agricole ouvert (champs) ponctué de bosquets,
- le parc boisé et clôturé du château de La Houssaye-en-Brie,
- un espace construit qui s'interpénètre dans l'espace naturel.

Elle est aussi caractérisée par :

- un système hydrologique composé de plusieurs rus, de mares et d'étangs, des douves du château, etc,
- les parcs des grandes propriétés, des espaces verts interstitiels qui sont inclus dans la trame bâtie.

Sur ce registre, l'objectif du projet d'aménagement et de développement durables consiste :

- à gérer le cycle de l'eau dans des conditions satisfaisantes de régulation et d'épuration, comme avec un principe de sécurité vis-à-vis du risque d'inondation,
- à préserver les grandes caractéristiques observées en termes de séquences paysagères, notamment d'interpénétration de la trame verte dans le tissu bâti,
- à renforcer cette trame *verte et bleue* dans les nouveaux quartiers d'habitat, d'équipements ou d'activités, de manière à créer des continuités écologiques,
- à créer une *couture paysagère* tout autour du village, compte tenu du fait que les limites d'urbanisation à long terme sont dorénavant connues.



- COMMUNE DE LA HOUSSAYE EN BRIE -

- Schéma du projet d'aménagement et de développement durables – échelle 1 / 8 000 –

