

Mairie de LA HAUTE MAISON
15 rue Le Village
77580 LA HAUTE MAISON

COMMUNE DE LA HAUTE MAISON

PLAN LOCAL D'URBANISME

1- RAPPORT DE PRESENTATION



40, rue Moreau Duchesne
BP12 – 77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

*Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation
du Conseil Municipal en
date du : __/__/20__*

Le Maire

INTRODUCTION.....	6
LA PRESENTATION DU TERRITOIRE ADMINISTRATIF	6
LE PRECEDENT DOCUMENT D'URBANISME.....	6
LES DISPOSITIONS DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME.....	6
PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE.....	8
DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	8
QUATRIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	8
SIXIEME PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI DU PLU	8
PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE.....	9
I. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES	10
I.1 LA POPULATION ACTIVE.....	10
I.2 LES SECTEURS D'ACTIVITES	11
I.3 LE CHOMAGE	11
I.4 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES	11
II. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES.....	12
II.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION DE LA HAUTE MAISON.....	12
II.2 LE SOLDE NATUREL ET LE SOLDE MIGRATOIRE	13
II.3 LA STRUCTURE DE LA POPULATION	14
II.3.1 L'AGE DE LA POPULATION	14
II.3.2 L'EVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS PAR MENAGE	15
II.4 LES CONCLUSIONS DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	15
III. L'ANALYSE DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT	16
III.1 LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS	16
III.2 LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES.....	17
III.2.1 L'EPOQUE D'ACHEVEMENT.....	17
III.2.2 LA TYPOLOGIE	17
III.2.3 LE STATUT.....	18
III.2.4 LE CONFORT	18
III.3 LES CONCLUSIONS DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT.....	19
IV. L'ANALYSE DU MECANISME DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS DANS LA COMMUNE.....	20
IV.1 LE PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT.....	20
IV.2 LE PHENOMENE DE DESSERREMENT	20
IV.3 LA VARIATION DES LOGEMENTS VACANTS	21
IV.4 LA VARIATION DES RESIDENCES SECONDAIRES	21
IV.5 LE RECAPITULATIF DES PERIODES INTERCENSITAIRES.....	22
V. LES ENJEUX ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES.....	23
DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL	26

I. LA PRESENTATION DU TERRITOIRE NATUREL	27
I.1 LES GRANDES ENTITES DU TERRITOIRE COMMUNAL	27
I.2 LE CLIMAT ET LA PLUVIOMETRIE	27
I.3 LES ESPACES NATURELS.....	29
I.3.1 LES ESPACES AGRICOLES	33
I.3.2 LES ESPACES FORESTIERS	37
I.4 LA TOPOGRAPHIE.....	37
I.5 LA GEOLOGIE	38
I.6 L'HYDROGRAPHIE	40
I.7 LES ZONES HUMIDES	42
I.8 LES TRAMES VERTE ET BLEUE	42
II. LA PRESENTATION DU TERRITOIRE URBAIN	44
II.1 LA NAISSANCE D'UN VILLAGE	44
II.1.1 LE PATRIMOINE D'HIER ET D'AUJOURD'HUI	44
II.2 LA STRUCTURE DU TISSU URBAIN	45
II.2.1 L'OCCUPATION ACTUELLE DU SOL	45
II.2.2 LA STRUCTURE COMMERCIALE ET D'ACTIVITES	52
II.3 LES ACCES ET DEPLACEMENTS	54
II.3.1 LA STRUCTURE ROUTIERE	54
II.3.2 LES CIRCULATIONS DOUCES	56
II.3.3 LES TRANSPORTS EN COMMUN	56
II.3.4 LES CAPACITES EN STATIONNEMENT	57
II.4 LES EQUIPEMENTS.....	57
II.4.1 LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX.....	57
II.4.2 LES SERVICES ET EQUIPEMENTS INTERCOMMUNAUX	58
II.4.3 LES RESEAUX.....	58
III. LES ENJEUX DE L'ETAT INITIAL	60
TROISIEME PARTIE : LES SERVITUDES, LES CONTRAINTES, LES RISQUES ET LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX QUI S'IMPOSENT.....	61
I. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	62
II. LES CONTRAINTES	62
II.1.1 LES GISEMENTS D'HYDROCARBURES	62
II.1.2 L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE.....	62
II.1.2.3 LE BRUIT DES TRANSPORTS AERIENS.....	62
III. LES RISQUES	65
IV. LE SDRIF DE 2030 ET SES OBJECTIFS	65
IV.1 LES OBJECTIFS URBAINS.....	65
LES ESPACES URBANISES.....	65

LES NOUVEAUX ESPACES D'URBANISATION	65
L'EXTENSION MODEREE DES BOURGS, DES VILLAGES ET DES HAMEAUX.....	65
IV.2 LES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX	66
QUATRIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	67
I. LES ORIENTATIONS DU PADD	68
I.1 L'EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT ET PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	68
I.2 L'OBJECTIF DE MIXITE SOCIALE, DU MAINTIEN DE LA POPULATION ET DU RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE ECONOMIQUE	68
I.3 LE SOUCI D'UNE UTILISATION ECONOMIQUE ET DURABLE DES ESPACES ET UNE MAITRISE DES BESOINS EN DEPLACEMENTS	69
II. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES LIMITES DES ZONES.....	70
II.1 LES ZONES URBAINES	70
II.2 LA ZONE NATURELLE	71
II.3 LA ZONE AGRICOLE	71
II.4 LES MENTIONS GRAPHIQUES DU PLAN DE ZONAGE	72
II.4.1 UN EMPLACEMENT RESERVE	72
II.4.2 LES ESPACES BOISES CLASSES	72
II.4.3 LES ZONES DE PROTECTION DES LISIERES FORESTIERES.....	73
II.4.4 LES BATIMENTS AGRICOLES PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	73
II.4.5 LES CONES DE VISIBILITES	73
III. LE RECAPITULATIF DES SURFACES	74
IV. LES CHOIX RETENUS POUR LA REDACTION DU REGLEMENT.....	75
IV.1 LES ZONES URBAINES	75
IV.1.1 LA ZONE UA	75
IV.1.2 LA ZONE UB	76
IV.1.3 LA ZONE UC	77
IV.2 LA ZONE NATURELLE	79
IV.3 LA ZONE AGRICOLE	79
CINQUIEME PARTIE : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR SUPPRIMER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJETS SUR L'ENVIRONNEMENT.....	83
I. INCIDENCES DE LA DENSIFICATION DES ZONES URBAINES	84
I.1 L'AUGMENTATION DES SURFACES IMPERMEABLES	84
I.2 L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE VEHICULES AUTOMOBILES	84
II. INCIDENCES DU PLU SUR LES MILIEUX NATURELS, LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE	86
II.1 LA PROTECTION DES MILIEUX ECOLOGIQUES.....	86

II.2 LA PROTECTION DES ESPACES BOISES.....	86
II.3 LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES.....	86
III. INCIDENCES DU PLU SUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	88
III.1 LA GESTION DE L'EAU.....	88
III.2 L'ELIMINATION DES DECHETS	89
III.3 LA PROTECTION DES PAYSAGES, MILIEUX ET ECOSYSTEMES	89
SIXIEME PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI DU PLU	91
I. INDICATEURS DE SUIVI DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS.....	92
II. INDICATEURS DE SUIVI DE LA CROISSANCE DE LA POPULATION	93

INTRODUCTION

LA PRESENTATION DU TERRITOIRE ADMINISTRATIF

La commune de LA HAUTE-MAISON est située dans le département de SEINE-ET-MARNE (région D'ÎLE-DE-FRANCE). Elle appartient au canton de CRECY-LA-CHAPELLE qui regroupe 18 communes et à l'arrondissement de MEAUX.

La commune de LA HAUTE MAISON appartient à la communauté de communes du PAYS CREÇOIS qui couvre un vaste territoire de 10 871 ha.

Au contact direct du secteur 4 de MARNE-LA-VALLEE, et au Sud de l'agglomération de MEAUX, le PAYS-CREÇOIS s'étend le long de la Vallée du GRAND-MORIN jusque sur ses plateaux.

Le territoire communal de LA HAUTE-MAISON s'étend sur une superficie de 1 296 hectares.

(Cf : Illustration : « La situation de la commune »)

La commune de LA HAUTE MAISON se caractérise par :

- Une localisation administrative dans le Nord du département,
- Une proximité de CRECY-LA-CHAPELLE et MEAUX.
- Un rattachement à la Communauté de Communes du PAYS CREÇOIS

LE PRECEDENT DOCUMENT D'URBANISME

Le territoire de LA HAUTE-MAISON est couvert par un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 22 décembre 1986. Ce document d'urbanisme régleme les droits du sol et les conditions d'implantation des constructions nouvelles. Ce dernier a été modifié le 7 août 2001 puis le 4 septembre 2006.

Conscient que le document d'urbanisme actuel ne répond pas aux besoins du territoire, le conseil municipal de la commune de LA HAUTE-MAISON a décidé de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du 26 novembre 2007.

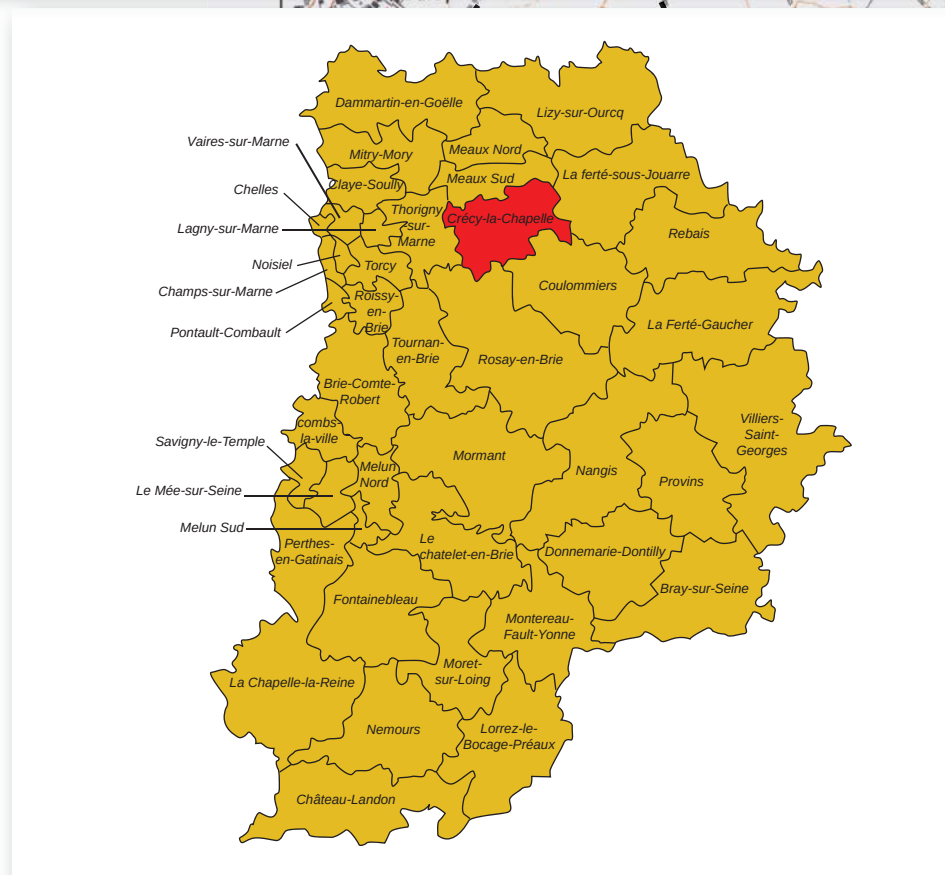
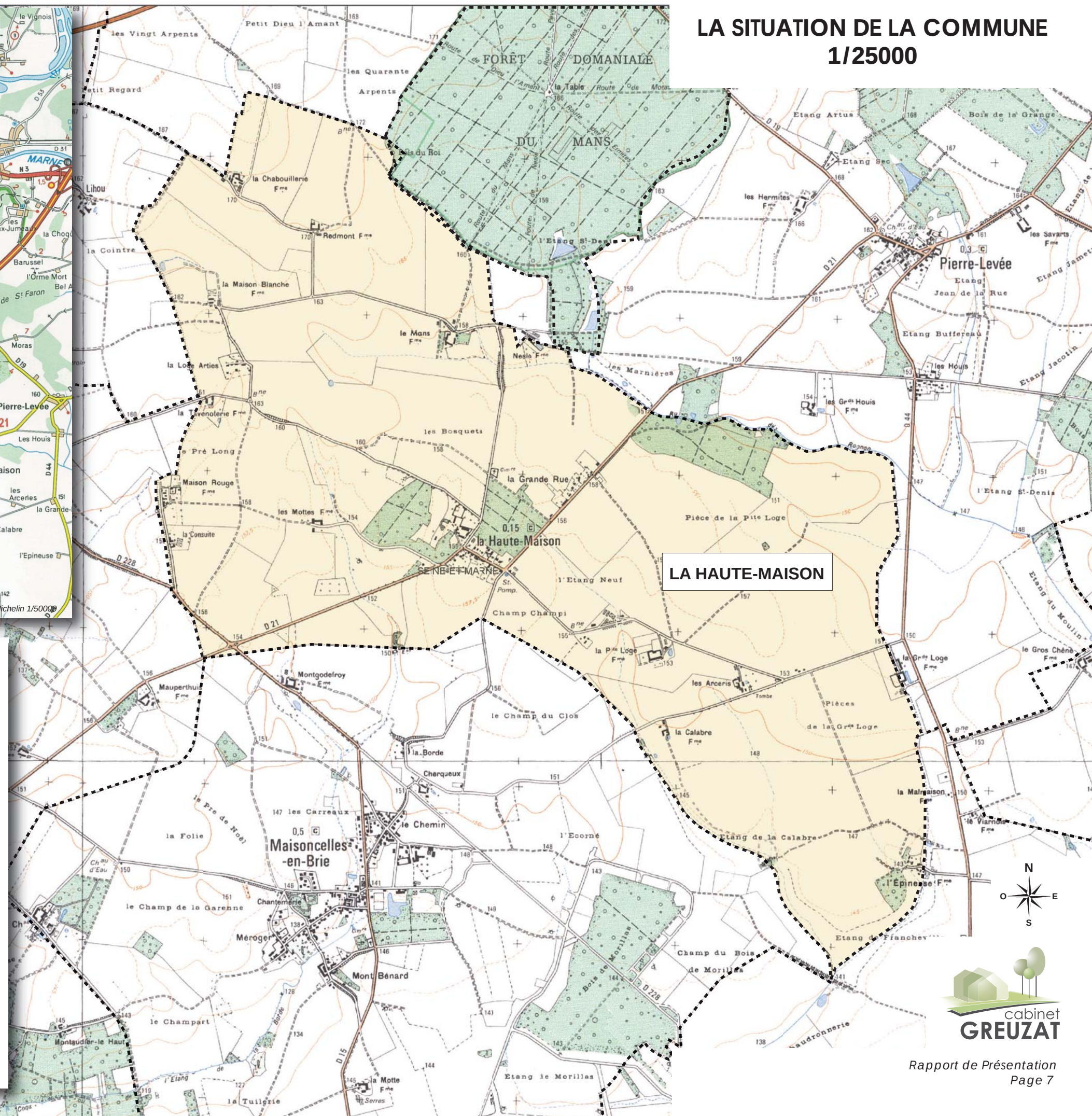
LES DISPOSITIONS DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent Plan Local d'Urbanisme est rédigé conformément aux nouvelles dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme modifié après adoption de la Loi ALUR publiée le 26/03/2014. Il comprend les pièces suivantes :

- Un rapport de présentation,
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Un règlement,
- Des plans de zonage,
- Des annexes.



LA SITUATION DE LA COMMUNE 1/25000



Le présent rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques des besoins répertoriés en matière de développement économique de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification des espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Il justifie les objectifs compris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable au regard des objectifs de consommations de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Article L123-1-2 du CU

Le rapport de présentation répond aux nouvelles dispositions citées ci-dessus, selon les 7 parties suivantes :

PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE

DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

TROISIEME PARTIE : LES SERVITUDES, LES CONTRAINTES, LES RISQUES ET LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX QUI S'IMPOSENT

QUATRIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

CINQUIEME PARTIE : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR SUPPRIMER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJETS SUR L'ENVIRONNEMENT

SIXIEME PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

**PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET
DEMOGRAPHIQUE**

I. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

L'analyse des données socio-économiques de LA HAUTE-MAISON est fondée sur les données de recensement de 1982, 1990, 1999 et 2009 fournies par l'INSEE.

I.1 LA POPULATION ACTIVE

La population active recensée par l'INSEE correspond aux habitants âgés de 15 à 64 ans en âge de travailler.

		Population totale	Population active	Population active ayant un emploi	Population active au chômage
LA HAUTE MAISON	1999	220	74.5 %	73.2 %	1.3 %
	2009	322	83.4 %	62.3 %	21.1 %
SEINE ET MARNE	2009	1 313 414	75.2 %	68.2 %	9.3 %

Source : INSEE : RP 1999 et RP2009 exploitations principales

Entre 1999 et 2009, la population active a fortement augmenté dans la commune de LA HAUTE-MAISON, passant de 74.5% en 1999 à 83.4% en 2009. Cette augmentation est principalement due à la hausse de la tranche d'âge des 15-29 ans.

Le tableau ci-après indique qu'en 2009, le nombre d'actifs travaillant dans la commune de LA HAUTE MAISON a augmenté pour la première fois depuis 1982. Seuls 18.9% des actifs travaillaient sur leur lieu de résidence en 1999, contre 22.5% en 2009.

Lieu de travail des actifs occupés		
	2009	1999
Total en Nb	33	21
Actifs travaillant sur le territoire de LA HAUTE MAISON	22.5 %	18.9 %
Actifs travaillant dans une autre commune	77.5 %	81.1 %
Actifs travaillant à l'extérieur de la commune mais dans le même département	54.9 %	54.1 %
Actifs travaillant à l'extérieur de la commune et dans un autre département	22.7 %	26.1 %

Source : INSEE : RP 1999 et RP2009 exploitations principales

Si les actifs de LA HAUTE MAISON trouvent un emploi en dehors de leur commune de résidence, ils restent à 54.9 % dans le département de la SEINE ET MARNE.

I.2 LES SECTEURS D'ACTIVITES

En 2010, le territoire de LA HAUTE-MAISON comptait 27 emplois issus d'établissements actifs sur la commune, dont :

- 13 dans le secteur du commerce et des services divers,
- 10 dans le secteur agricole,
- 3 dans l'administration,
- 1 dans la construction.

En 1999, le territoire de LA HAUTE-MAISON comportait 15 exploitants agricoles avec des superficies de plus d'une centaine d'hectares d'un seul tenant. En 2013, le territoire ne compte plus que 7 sièges d'exploitation et deux centres d'élevage (chiens et chevaux)

Le tourisme « vert » se développe au sein de nombreuses fermes qui proposent de l'hébergement sous forme de chambres ou de gîtes ruraux et des locations de salles de réception.

I.3 LE CHOMAGE

	2011	1999	1990	1982
Hommes	-	0	0	1
Femmes	-	2	3	2
Total en Nb	7	2	3	3
Total en % par rapport à la population active	3.66%	1.76%	2.83%	3.75%

Source : Pôle emploi-2011

De 1982 à 1999, le taux de chômage de la commune de LA HAUTE-MAISON diminue de manière constante. En 1999, le taux arrive à une baisse record de 1.76% de la population active.

Cependant, entre 1999 et 2011, la commune enregistre une nouvelle hausse avec un taux de 3.66%.

Même si une hausse du taux de chômage est observée sur le territoire de La Haute Maison de 1999 à 2011, il reste bien inférieur au taux national (11.5% en 2011) et au taux départemental (7.3% en 2011).

I.4 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

La population active de LA HAUTE-MAISON se caractérise par :

- Une augmentation de la population active en 2009,
- Une majorité d'actifs travaillant en dehors de la commune de LA HAUTE-MAISON mais dans le département,
- Des emplois dans le secteur d'activité agricole malgré la diminution du nombre de sièges d'exploitations,
- Une hausse du taux de chômage en 2011, mais qui reste deux fois inférieur à celui du département.

II. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique de la population de LA HAUTE-MAISON est fondée sur les données des recensements de 1982, 1990, 1999 et 2009 fournies par l'INSEE.

II.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION DE LA HAUTE MAISON

La population de la commune de LA HAUTE-MAISON a évolué de la façon suivante à l'issue des derniers recensements :

Evolution comparée de la population de LA HAUTE-MAISON						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population sans double compte	157	151	167	204	220	322
Croissance		-6	+16	+37	+16	+102

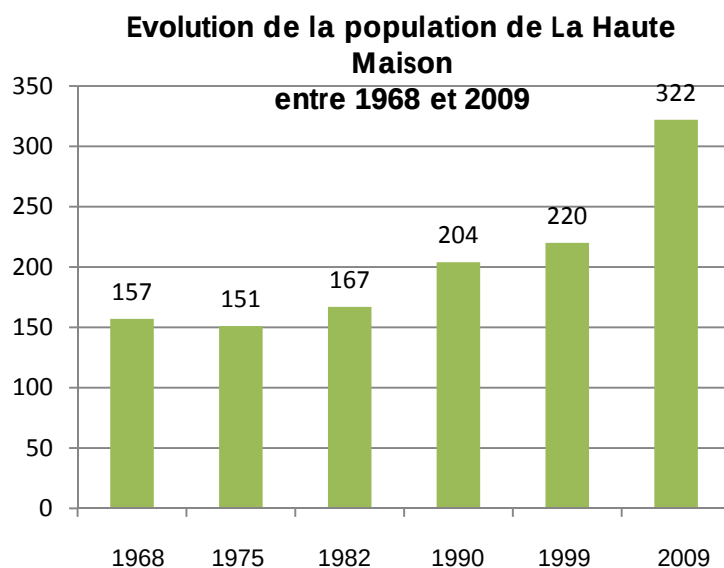
Source : INSEE : RP1999 et RP2009 exploitations principales

La commune de LA HAUTE-MAISON compte 322 habitants sur son territoire au dernier recensement de 2009.

Entre 1968 et 1975 la population de LA HAUTE MAISON connaît une baisse avec la perte de 6 habitants. C'est la seule baisse enregistrée par la commune depuis.

Entre 1975 et 1982 la croissance de la population s'amorce avec une augmentation de 16 habitants en 7 ans.

Entre 1982 et 1990, la croissance de la population se confirme avec l'arrivée de 37 habitants supplémentaires en 12 ans, dépassant ainsi pour la première fois le seuil des 200 habitants.



Entre 1990 et 1999, la croissance se poursuit un peu plus modérément avec 16 habitants de plus en 9 ans.

Entre 1999 et 2009, la commune connaît une forte croissance de population jamais enregistrée avec 102 nouveaux habitants sur le territoire. Le seuil des 300 habitants est ainsi dépassé pour la première fois avec une population totale de 322 résidents.

D'une façon générale, le graphique ci-avant met en évidence une croissance presque constante de la population communale qui a doublé en 41 ans, passant de 157 habitants en 1968 à 322 habitants en 2009.

II.2 LE SOLDE NATUREL ET LE SOLDE MIGRATOIRE

Le solde naturel correspond à la différence qu'il y a entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

Le solde apparent des entrées correspond à la différence qu'il y a entre le nombre de personnes entrant dans sur le territoire et le nombre de personnes en sortant.

Evolution des variations annuelles du aux soldes					
Variation annuelle moyenne de la population en %	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009
Due au solde naturel en %	+0.3	-0.3	+0.5	+1.1	+1.1
Due au solde des entrées en %	-0.8	+1.7	+2.0	-0.3	+2.8
Taux de natalité en ‰	11.1	4.5	11.6	14.2	13.7
Taux de mortalité en ‰	8.4	7.2	6.2	3.2	3.0

Source : INSEE : RP1999 et RP2009 exploitations principales-Etat civil

Le solde naturel de LA HAUTE-MAISON connaît une forte augmentation entre 1990 et 2009. Le taux de natalité reste élevé depuis 1982 alors que le taux de mortalité est en constante diminution depuis 1975.

L'augmentation des naissances sur le territoire communal permet de maintenir un léger niveau de croissance de la population.

La hausse de 102 habitants enregistrée entre 1999 et 2009, s'explique par une augmentation des entrées sur le territoire, cumulée à un taux de natalité fort et un taux de mortalité en baisse.

II.3 LA STRUCTURE DE LA POPULATION

II.3.1 L'AGE DE LA POPULATION

	2009				1999				1990			
	Hommes		Femmes		Hommes		Femmes		Hommes		Femmes	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
0 à 14 ans	86	49.1 %	61	41.9 %	16	14,8 %	25	22,3 %	16	17,2 %	27	24,3 %
15 à 29 ans	29	16.4 %	26	17.2 %	20	18,5 %	19	17,0 %	22	23,7 %	27	24,3 %
30 à 44 ans	23	13.4 %	28	19.1 %	23	21,3 %	23	20,5 %	24	25,8 %	25	22,5 %
45 à 59 ans	37	21.1 %	32	21.8 %	30	27,8 %	23	20,5 %	21	22,6 %	16	14,4 %
60 à 74 ans	29	16.4 %	26	17.2 %	14	13,0 %	16	14,3 %	8	8,6 %	11	9,9 %
75 à 94 ans					5	4,6 %	6	5,4 %	2	2,2 %	5	4,5 %
95 ans ou plus					0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %

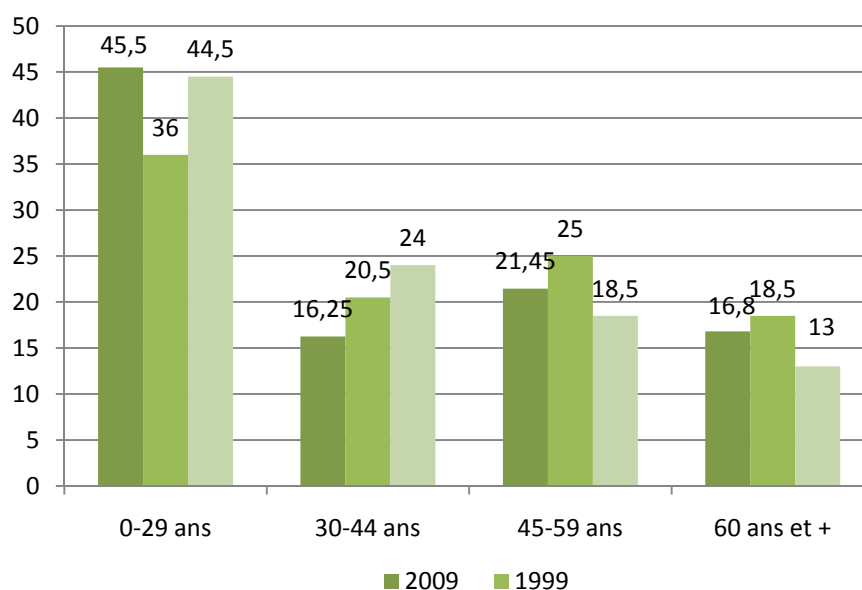
Source : INSEE : RP2009 exploitations principales

Entre 1999 et 2009, la plus jeune tranche de population âgée entre 0 et 29 ans a fortement augmentée affichant clairement un rajeunissement de la population, passant de 36.3 % à 45.5 % de la population en 2009.

L'augmentation des jeunes de 0 à 29 ans se fait au détriment des tranches d'âge de 30 à 59 ans qui connaissent une diminution entre 1999 et 2009.

La tranche d'âge des plus âgés (60 ans et plus) a légèrement augmentée entre 1999 et 2009 passant de 15.25 % à 16.8 % de la population.

Evolution de la structure par âge de la population de 1990 à 2009



II.3.2 L'EVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS PAR MENAGE

La notion de ménage adoptée par l'INSEE correspond au concept de "ménage-logement". Un ménage est constitué de l'ensemble des occupants d'un même logement, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne. De ce fait, le nombre de ménages est égal au nombre de résidences principales.

Nb d'habitants par ménage	2009	1999	1990
LA HAUTE MAISON	2.8	2.7	2.9
SEINE ET MARNE	2.6	2.7	2.8

Source : INSEE : RP 1999 et RP2009 exploitations principales

Entre 1999 et 2009, le nombre d'habitants par ménage a augmenté, à l'inverse de la tendance départementale. Ainsi, la commune de LA HAUTE MAISON compte une moyenne de 2.8 habitants par foyer contre 2.6 à l'échelle du département.

II.4 LES CONCLUSIONS DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

L'évolution de la population de LA HAUTE-MAISON se caractérise par :

- **Un doublement de la population en 41 ans,**
- **Une forte augmentation des naissances en 2009,**
- **Une augmentation des jeunes âgés de 0 à 29 ans au détriment des 30-59 ans,**
- **Une moyenne de 2.8 habitants par foyer supérieure à la moyenne départementale.**

III. L'ANALYSE DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT

L'analyse du parc de logement de LA HAUTE-MAISON est fondée sur les données de recensement de 1982, 1990, 1999 et 2009 fournis par l'INSEE.

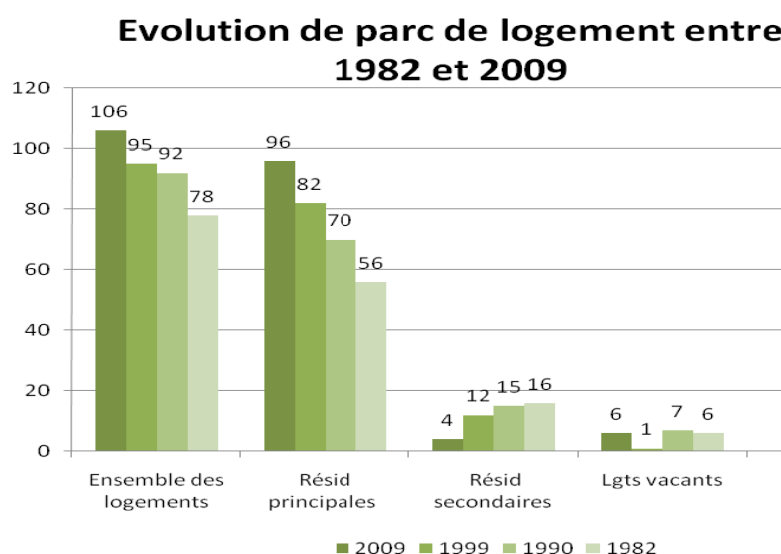
III.1 LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

Le territoire de LA HAUTE-MAISON compte 106 logements en 2009. Les résidences principales ont augmenté au détriment des résidences secondaires qui ne représentent plus que 4 logements en 2009.

	2009	Evolution de 1999 à 2009	1999	Evolution de 1990 à 1999	1990	Evolution de 1990 à 1999	1982
Ensemble des logements	106	+11.5%	95	+3,3 %	92	+17.9%	78
Résidences principales	96	+14.5%	82	+17,1 %	70	+25%	56
Résidences secondaires et logements occasionnels	4	-66.6%	12	-28,6 %	15	-6.2%	16
Logements vacants	6	+500.0%	1	-87,5 %	7	+16.6%	6

Source : INSEE : RP 1999 et RP2009 exploitations principales

Malgré une hausse constante de son parc de logements, la commune n'enregistre que 14 logements supplémentaires en 19ans (de 1990 à 2009)



La commune a enregistré 11logements supplémentaires entre 1999 et 2009 ce qui explique en grande partie la hausse de la population sur cette même période.

III.2 LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

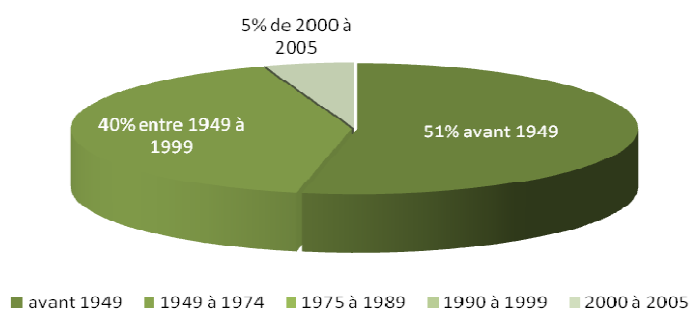
III.2.1 L'EPOQUE D'ACHEVEMENT

En 2005, il est constaté que plus de 53% des résidences principales datent d'avant 1949.

Epoque d'achèvement des résidences principales				
Epoque d'achèvement	2005	Evolution de 1999 à 2005	1999	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble des résidences principales	96	+17%	82	+17,1 %
avant 1949	51	+24.4%	41	+17,1 %
1949 à 1974	40	-1.4%	12	+50,0 %
1975 à 1989			25	-7,4 %
1990 à 1999			4	-
2000 à 2005	5		-	-

Source : INSEE : RP 1999 et RP2005 exploitations partielles

Epoque d'achèvement des constructions principales



Seuls 34 logements ont été construits depuis 1975 (soit 35.4% du parc actuel), ce qui conduit à un parc de logements très ancien.

III.2.2 LA TYPOLOGIE

En 2009, près de 73 % des résidences principales sont composées de 4 pièces et plus. Ces données sont cohérentes avec le nombre élevé de personnes par foyer sur la commune (2.8 hab/lgt en 2009).

Les logements d'une pièce sont en diminution tandis que les logements de 3 pièces et plus sont en nette augmentation entre 1999 et 2009.

Résidences principales selon le nombre de pièces				
Nombre de pièces	2009	Evolution de 1999 à 2005	1999	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble des résidences principales	96	+17%	82	+17,1 %
1 pièce	3	-25%	4	+100,0 %
2 pièces	2	-	2	-60,0 %
3 pièces	21	+110%	10	-33,3 %
4 pièces et plus	70	+6%	66	+37,5 %

Source : INSEE : RP 1999 et RP2009 exploitations principales

III.2.3 LE STATUT

La part de propriétaires restée stable sur la commune depuis 1990, est en baisse en 2009 et ne représente plus que 72.9% du statut des résidences principales.

Le nombre de locataires est en nette augmentation depuis 1990, passant de 10% du parc des résidences principales à 23.9% en 2009.

Résidences principales selon le statut d'occupation						
	2009		1999		1990	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Ensemble des résidences principales	96	-	82	-	70	-
Propriétaires	70	72.91%	64	78.0%	55	78.5%
Locataires	23	23.9%	15	18.3%	7	10%

Source : INSEE : RP 1999 et RP2009 exploitations principales

Les propriétaires sont prédominants dans la commune en 2009 avec 72.91%, alors que pour la même période, ils ne sont que 63.2% en SEINE-ET-MARNE.

III.2.4 LE CONFORT

En 2009, le taux de résidences principales comportant une salle de bain avec baignoire ou douche est resté stable depuis 1999 avec 93.9%.

	2009		1999	
	Nb	%	Nb	%
Total des résidences principales	96	-	82	100%
Salle de bain avec baignoire ou douche	90	93.9%	77	93.9%
Chauffage central collectif	10	10.1%	5	6.1%
Chauffage central individuel	41	42.4%	41	50.0%

Chauffage électrique	individuel	17	17.2%	10	12.2%
-------------------------	------------	-----------	-------	-----------	-------

Source : INSEE : RP 1999 et RP2009 exploitations principales

Malgré un parc de logement ancien, les logements ont un taux de confort relativement important.

III.3 LES CONCLUSIONS DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT

Le parc de logement de LA HAUTE-MAISON se caractérise par :

- Une croissance du parc de logements de **11.5% en 2009**,
- Des résidences principales en baisse,
- Un parc de logement majoritairement construit avant 1949,
- Des résidences principales principalement composées de plus de 3 pièces et appartenant à 72.9% à leur propriétaire,
- Un bon niveau de confort général.

IV. L'ANALYSE DU MECANISME DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS DANS LA COMMUNE

La croissance démographique enregistrée durant les différentes périodes intercensitaires résulte du rapport croisé entre les quatre phénomènes suivants :

- Le phénomène de renouvellement,
- Le phénomène de desserrement,
- La prise en compte des logements vacants,
- La prise en compte des résidences secondaires.

IV.1 LE PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.

Entre 1990 et 1999 :

Le parc de logements s'accroît de 3 logements alors que 4 logements ont été construits.

$4 - 3 \text{ logements} = \mathbf{1 \text{ logement a été consommé par le renouvellement urbain}}$, soit 1.08% du parc de 1990, soit un taux de renouvellement annuel de 1.094% par an sur neuf ans.

Entre 1999 et 2005 :

Le parc de logement s'accroît de 3 logements alors que 5 logements ont été construits.

$5 - 3 \text{ logements} = \mathbf{2 \text{ logements ont été consommés par le renouvellement urbain}}$, soit 2.04% du parc de 1999, soit un taux de renouvellement annuel de 1.126 % par an sur six ans.

IV.2 LE PHENOMENE DE DESSERREMENT

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux.

En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc....

Entre 1982 et 2005, dans la commune de LA HAUTE-MAISON, le nombre moyen d'occupants par résidence principale a baissé de 0.4 habitant par logement en 23 ans (passage de 3.0 à 2.6 habitants par logement).

Le phénomène de desserrement a contribué à la consommation de logements pouvant être évaluée selon les calculs suivants :

Entre 1990 et 1999 :

Passage de 3.0 à 2.7 personnes par résidence principale.

204 (population des résidences principales en 1990) / 2.7 = 75

75 – 70 (résidences principales en 1990) = 5 résidences principales consommées pour compenser le desserrement.

Entre 1999 et 2005 :

Passage de 2.7 à 2.6 personnes par résidence principale.

220 (population des résidences principales en 1999) / 2.6 = 84

84 – 82 (résidences principales en 1999) = 2 résidences principales consommées pour compenser le desserrement.

IV.3 LA VARIATION DES LOGEMENTS VACANTS

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...)

Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- *l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.*
- *au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.*

Dans la commune de LA HAUTE-MAISON, le parc de logements vacants représente :

- 7.7% du parc en 1982
- 7.6% du parc en 1990
- 1.05% du parc en 1999
- 1.02% du parc en 2005

En 2005, dans la commune de LA HAUTE-MAISON, 1.02% du parc de logements correspond à des logements vacants, soit 1 logement. Ce pourcentage très faible a fortement diminué depuis 1999 démontrant une pression immobilière sur la rotation des logements du territoire.

IV.4 LA VARIATION DES RESIDENCES SECONDAIRES

La proportion des résidences secondaires peut représenter de nombreux logements en fonction de la situation géographique de la commune.

Dans la commune de LA HAUTE-MAISON, les résidences secondaires représentent :

- 20.5% du parc en 1982
- 16.3% du parc en 1990
- 12.6% du parc en 1999
- 1.02% du parc en 2005

La commune de LA HAUTE-MAISON n'a pas la vocation spécifique d'une commune touristique. C'est pourquoi, son taux de résidences secondaires est faible et en baisse depuis 1982. Cependant la forte baisse enregistrée depuis 1999, démontre, comme pour les logements vacants une pression sur le parc de logements et le manque d'habitat disponible.

IV.5 LE RECAPITULATIF DES PERIODES INTERCENSITAIRES

L'analyse des périodes inter censitaires précédentes a démontré que la construction de logements n'engendre pas forcément l'accroissement du parc de logements. Les besoins nécessaires au maintien de la population, à la rénovation et la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Entre 1990 et 1999 :	
Phénomène de renouvellement du parc	1
Desserrement : passage à 3.0 à 2.7	5
Logements vacants : diminution des lgts vacants : 7 à 1	-6
Parc de résidences secondaires : diminution des résid. second. : 15 à 12	-3
TOTAL	-3

Entre 1990 et 1999, 3 logements ont été récupérés au sein du parc existant. A ces 3 logements, viennent s'ajouter les 4 nouveaux logements qui ont été construits pendant cette période.

Ces 7 logements (3+4) ont permis d'accueillir 7 x 2.7 (nombre d'habitants par logement en 1999), soit 18 habitants.

La population des résidences principales a d'ailleurs augmenté de 16 habitants durant cette période.

Entre 1999 et 2005 :	
Phénomène de renouvellement du parc	2
Desserrement : passage à 2.7 à 2.6	2
Logements vacants : nb stable	0
Parc de résidences secondaires : diminution des résid. second. : 12 à 1	-11
TOTAL	-7

Entre 1999 et 2005, 7 logements ont été récupérés au sein du parc existant. A ces 7 logements, viennent s'ajouter les 5 nouveaux logements qui ont été construits pendant cette période.

Ces 12 logements (7+5) ont permis d'accueillir 12 x 2.6 (nombre d'habitants par logement en 2005), soit 31 habitants.

La population des résidences principales a d'ailleurs augmenté de 34 habitants durant cette période.

V. LES ENJEUX ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES

Les mécanismes de consommation constatés au cours des années à LA HAUTE-MAISON, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la FRANCE, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population.

En tenant compte de la poursuite du phénomène de renouvellement entre 2005 et 2030 :

Le renouvellement du parc (abandon, démolition....) représentait 1.08% du parc en 1999, puis 2.04% du parc en 2005. Ce dernier devrait se poursuivre tout en redescendant à un taux moyen de 1.56% du parc en 2030, soit 1.30% par an pendant 20 ans.

$98 \text{ (parc total de logements en 2005)} \times 1.30 = 127$

$98 - 127 = 29$ logements renouvelés, abandonnés ou détruits ou ayant changé d'affectation.

En tenant compte de la poursuite du phénomène de desserrement entre 2005 et 2030 :

Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement du parc se poursuivra. Le nombre d'habitants par logement est passé de 3.0 à 2.60 en 15 ans (de 1990 à 2005). La poursuite de cette décohabitation est calculée selon les deux hypothèses suivantes :

- Hyp 1 : 2,55 habitants par résidence principale en l'an 2030. Cette hypothèse retient une baisse selon la tendance générale de la population française mais tient compte du parc de logement de la commune dont la proportion de logements de 4 pièces et plus est élevée.

$254 \text{ (population des résidences principales en 2005)} / 2,55 = 99$ résidences principales.

$99 - 96 \text{ (résidences principales en 2005)} = 3$ résidences principales nécessaires.

- Hyp 2 : 2,50 habitants par résidence principale en l'an 2030. Cette hypothèse prend en compte la tendance générale au desserrement en se rapprochant de la moyenne nationale :

$254 \text{ (population des résidences principales en 2005)} / 2,50 = 101$ résidences principales.

$101 - 96 \text{ (résidences principales en 2005)} = 5$ résidences principales nécessaires.

En tenant compte du maintien des résidences secondaires :

Le nombre de résidences secondaires est très faible dans le parc de logement. L'hypothèse du maintien de **l'unique résidence secondaire** existante en 2005 est retenue.

En tenant compte d'une hausse des logements vacants :

En 2005, le pourcentage de logements vacants est de 1.02 %. Ce taux est insuffisant pour assurer une bonne rotation de la population au sein du parc de logements.

On peut envisager une légère hausse pour tendre vers un taux de 4% d'ici l'an 2030.

Deux hypothèses sont à envisager en fonction des taux de desserrement et des résidences secondaires vues ci-dessus :

■ Hyp 1 : 2,55 habitants par résidence principale en l'an 2030.

Calcul du nombre de résidences principales en 2030 :

96 (résid. princ. de 2005) + 3 (desserrement) = 99 résid. princ. en 2030

Cumul des résidences principales et secondaires : 99 + 1 = 100 logements

Ces 100 logements représentent 94 % du parc total, donc le parc total est :

$100 / 0.94 = 94$ logements

Le nombre des logements vacants en 2030 atteindra 6% du parc total, soit :

$94 \times 0.06 = 5$ logements vacants

Le nombre de logements vacants supplémentaire est de 5 – 1 (nombre de logements vacants de 2005) soit : **4 logements vacants supplémentaires**

■ Hyp 2 : 2,50 habitants par résidence principale en l'an 2030.

Calcul du nombre de résidences principales en 2030 :

96 (résid. princ. de 2005) + 5 (desserrement) = 101 résid. princ. en 2030

Cumul des résidences principales et secondaires : 101 + 1 = 102 logements

Ces 102 logements représentent 94 % du parc total, donc le parc total est :

$102 / 0.94 = 95$ logements

Le nombre des logements vacants en 2030 atteindra 6% du parc total, soit :

$95 \times 0.06 = 5$ logements vacants

Le nombre de logements vacants supplémentaire est de 5 – 1 (nombre de logements vacants de 2005) soit : **4 logements vacants supplémentaires**

Récapitulatif des besoins minimum en logements pour assurer le maintien de la population d'ici l'an 2030			
Hypothèse 1		Hypothèse 2	
Renouvellement	29	Renouvellement	29
Desserrement à 2.55	3	Desserrement à 2.50	5
Résidences secondaires	0	Résidences secondaires	0
Logements vacants	4	Logements vacants	4
TOTAL	36	TOTAL	38

D'après les hypothèses ci-dessus, 36 à 38 logements supplémentaires doivent être construits d'ici l'an 2030 pour permettre le maintien du niveau de la population de 2005.

L'INSEE a recensé 370 habitants en 2011, sur le territoire de LA HAUTE MAISON. Ce chiffre comprend 82 résidents de l'Etablissement Public d'Insertion de la Défense (EPIDE) qui sont arrivés en 2008 et partis en 2010. Ce sont donc réellement 268 habitants de LA HAUTE MAISON qui résidaient sur le territoire en 2011.

Selon le nouveau mode de calcul de la superficie des espaces urbanisés, du SDRIF de 2030, le tissu urbain de LA HAUTE MAISON est de 19.16 ha pour 268 habitants. La croissance minimale de population exigée à l'horizon 2030, est donc de 27 habitants (10% de 268 hab) et le potentiel d'extension maximum autorisé est de 0.958 ha (5% de la superficie des espaces urbanisés de référence).

A raison de 2.55 ou 2.50 habitants par logement, ce sont donc 11 habitations qui devront être construites en plus, pour assurer la densification de 10% de la population.

Récapitulatif des besoins minimum en logements pour densifier la population de 10% du tissu urbain existant d'ici l'an 2030			
Hypothèse 1		Hypothèse 2	
Nb de lgts nécessaires pour un maintien de population	36	Nb de lgts nécessaires pour un maintien de population	38
Nb de lgts en plus pour une densification de 10%	10	Nb de lgts en plus pour une densification de 10%	11
46 logements		49 logements	

Afin d'être compatible avec la loi ALUR du 20/02/2014, le règlement du PLU devra permettre la densification du tissu urbain actuel de LA HAUTE MAISON sans limitation de surface des terrains constructibles. Le tissu urbain devra pouvoir accueillir environ 50 nouvelles constructions à destination d'habitat.

Les enjeux économiques et démographiques de LA HAUTE MAISON sont de :

**Permettre l'accueil de petites activités artisanales au sein du tissu urbain,
Permettre le développement des activités agricoles et du tourisme vert,
Permettre l'accueil de 50 logements environ au sein du tissu urbain à l'horizon 2030,
Permettre l'accueil de constructions nouvelles au sein du tissu urbain existant
Limiter l'extension de la superficie urbanisée de référence à 5% maximum.**

DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

I. LA PRESENTATION DU TERRITOIRE NATUREL

I.1 LES GRANDES ENTITES DU TERRITOIRE COMMUNAL

A l'échelle de la région ILE DE FRANCE, le territoire de LA HAUTE MAISON appartient au grand paysage de la Brie Laitière, qui était une grande région d'élevage au siècle dernier.



Source : iau-idf.fr

A l'échelle de la SEINE ET MARNE, LA HAUTE MAISON fait partie de la Brie des Etangs, qui couvre les cantons de LA FERTE SOUS JOUARRE, LIZY SUR OURCQ et MEAUX Sud.

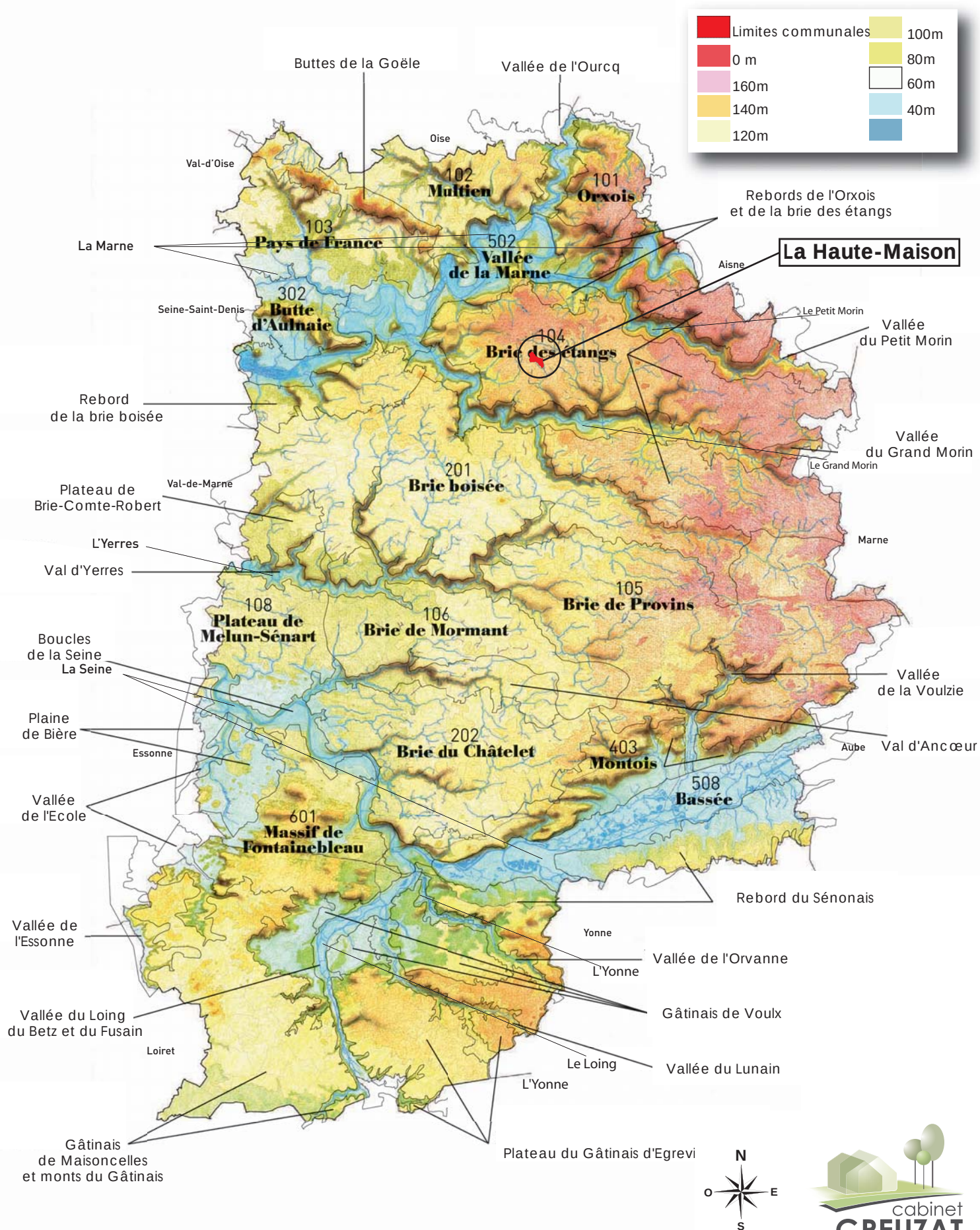
(Illustration : « La morphologie du grand paysage »)

I.2 LE CLIMAT ET LA PLUVIOMETRIE

Le département de la SEINE-ET-MARNE bénéficie d'un climat océanique dégradé, doux et assez peu ensoleillé. L'éloignement de la mer et l'apparition sporadique d'influences continentales renforcent les écarts de température. A MELUN, la température moyenne est de 3,2° en janvier et 18,6° en juillet.

La SEINE-ET-MARNE est un département de plaine. En pente douce, sur le bord oriental du Bassin parisien, il culmine à 220m au Nord-est et est drainé selon deux grands axes : au nord par la MARNE et ses affluents, au Sud par la SEINE et ses affluents. Les pluies sont également réparties sur l'année. Elles sont fréquentes en hiver (2 jours sur 3), plus rares (1 jour sur 3) mais plus intenses l'été à cause des orages.

MORPHOLOGIE DU GRAND PAYSAGE

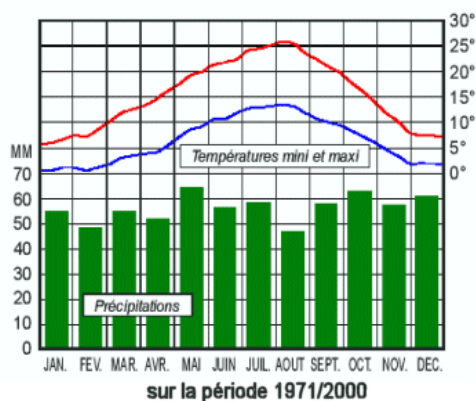


La pluviosité annuelle moyenne en 2008 est d'environ 650 mm par an, légèrement supérieure au reste de la région ÎLE-DE-FRANCE (600 mm). Comparée aux autres départements, la SEINE-ET-MARNE est un territoire normalement pluvieux.

LE CLIMAT DE LA SEINE-ET-MARNE



Normales de températures et de précipitations à Melun-Villaroche



Quelques records depuis 1948 à Melun-Villaroche

Température la plus basse	-19,8 °C
Jour le plus froid	17/01/1985
Année la plus froide	1963
Température la plus élevée	38,3 °C
Jour le plus chaud	4/08/1990
Année la plus chaude	1994
Hauteur maximale de pluie en 24h	89,8 mm
Jour le plus pluvieux	24/08/1987
Année la plus sèche	1953
Année la plus pluvieuse	1999

fermer

I.3 LES ESPACES NATURELS

Les perceptions visuelles de LA HAUTE-MAISON offrent un paysage ouvert sur un territoire à caractère rural et agricole. Seuls les bois d'AVON et du PRESBYTERE rompent les perceptions visuelles lointaines, créant une barrière végétale aux constructions existantes.

(Illustration : « Le milieu naturel »)

Les fermes isolées et quelques hameaux dispersés sur le territoire ponctuent le paysage.

Depuis les longues voies de circulation rectilignes, le tissu bâti est peu visible. Le caractère naturel, agricole et végétal est largement dominant sur tout le territoire, mettant en évidence la qualité agronomique du site.

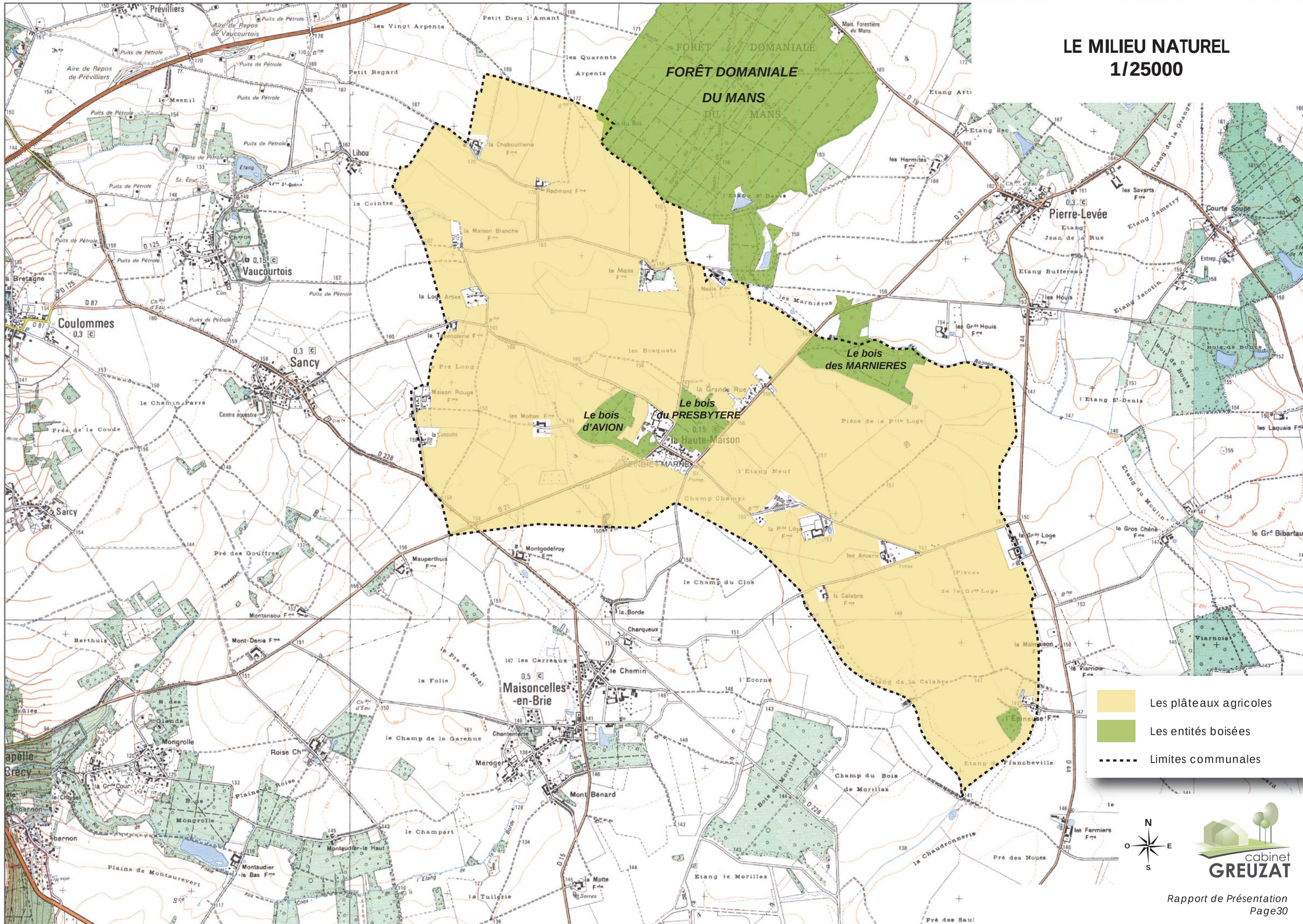
(Illustration : « Les perceptions paysagères du territoire »)

(Illustration : « Les perceptions visuelles du territoire depuis les voies »)

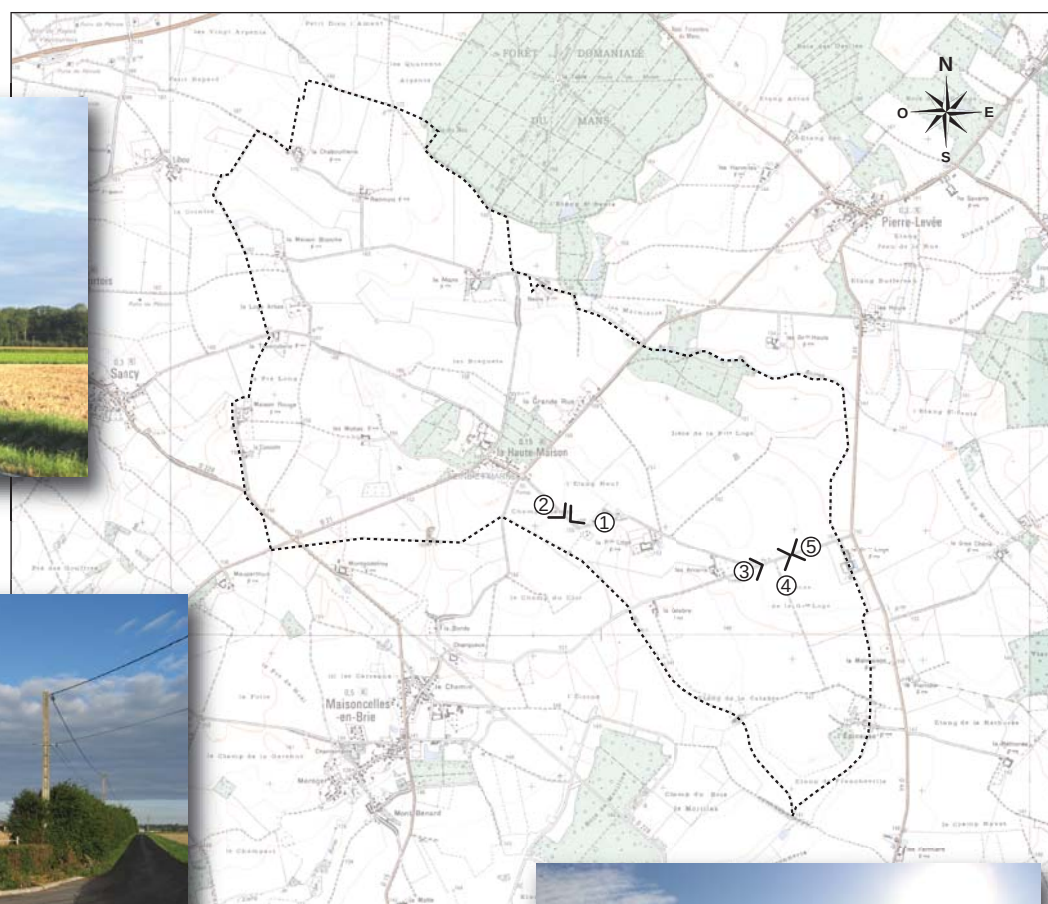
Vue depuis le point haut du territoire



LE MILIEU NATUREL 1/25000



LES PERCEPTIONS PAYSAGERES DU TERRITOIRE



LES PERCEPTIONS VISUELLES DU TERRITOIRE DEPUIS LES VOIES

1/25000

1-Vue sur le hameau de Maison Rouge

10-Vue du cimetière et des bois d'Avon et du Presbytère en direction du bourg

9-Vue depuis la RD 21 bordée d'un côté par de l'habitat individuel

2-Vue sur l'espace agricole cultivé et le bois d'Avon

8-Vue lointaine depuis la RD 44 en direction de PIERRE -LEVEE

3-Vue sur le giratoire de sortie du territoire vers Crécy-la-Chapelle

7-Vue lointaine depuis la RD 44 en direction de COULOMMIERS

4-Vue du paysage en sortie du centre bourg

5-Vue d'entrée Est du centre bourg

6-Vue depuis la voie principale traversant le centre bourg



I.3.1 LES ESPACES AGRICOLES

Dans le département de la SEINE ET MARNE, 6 428 agriculteurs cultivent les terres fertiles dans une vocation céréalière historique, qui se diversifie cependant depuis plusieurs années par la production de :

- blé : 149 000 hectares,
- betterave : 30 000 hectares,
- colza : 26 000 hectares,
- orges et escourgeons : 36 000 hectares,
- maïs : 26 000 hectares.

Source : <http://www.seine-et-marne.fr/agriculture>

La majorité du territoire de LA HAUTE-MAISON est couvert par des terres agricoles cultivées. La topographie peu marquée du territoire et l'absence d'obstacle important tels que des masses boisées éparses ont permis au cours des siècles l'exploitation de ces espaces pour la culture des céréales.



Le territoire de LA HAUTE MAISON comptabilise 7 sièges d'exploitations agricoles. La Ferme de la GRANDE LOGE est implantée pour moitié sur le territoire communal de LA HAUTE MAISON, mais le siège d'exploitation est situé sur la commune de PIERRE LEVEE.

(Illustration : Structure agricole)

1- Ferme La Consuite

Activité : Culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses

2- Ferme des ARCERIES

Activité : Culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses

3- Ferme Les mottes

Activité : culture de céréales, cultures industrielles

Superficie exploitée : 118 ha

4- Ferme Maison Rouge

Activité : Culture et élevage associés (élevage laitier et viande)

Superficie exploitée : 125 ha

Employé : 1 salarié

5- Ferme Du MANS

Activité : culture de céréales, cultures industrielles et élevage associés (25 têtes de viande)

Superficie exploitée : 220 ha

1/25000



6- Ferme La tavenoterie

Activité : Culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses

Superficie exploitée : 180 ha sur le territoire de LA HAUTE MAISON et VILLEMAREUIL

7- Ferme La chabouillerie

Activité : culture de céréales, cultures industrielles

Superficie exploitée : 140 ha sur le territoire de LA HAUTE MAISON et VILLEMAREUIL

Deux structures d'élevage sont également présentes sur le territoire :

1- Domaine de REDMONT

Activité : élevage de chiens et pension de chiens et chats.

2- Domaine de La maison Blanche

Activité : élevage et pension de chevaux

L'activité agricole et les filières de collecte

Sur les terres agricoles du territoire de LA HAUTE MAISON, sont exploités des :

- Céréales (blé, maïs, orge)
- Cultures industrielles (pommes de terre, betteraves à sucre, lin textile, chanvre)
- Oléo-protéagineux (fèveroles, colza)
- Cultures de semence (chicoré)

Pour la collecte :

1- Des céréales, les exploitants du territoire de LA HAUTE MAISON travaillent avec :

- La coopérative de VALFRANCE, qui a pour missions de :
 - o Commercialiser les productions des Sociétaires en les inscrivant dans l'évolution des filières,
 - o Offrir des services compétitifs en veillant à l'amélioration des revenus des Agriculteurs.

La commune de La Haute Maison dépend des silos de CRECY LA CHAPELLE et de LA FERTE SOUS JOUARRE.

- La coopérative ACOLYANCE, dont le siège est situé à REIMS mais un silo est localisé à REBAIS.
- LE Groupe Soufflet, dont le siège est situé à NOGENT SUR SEINE mais un silo est localisé à SEPT SORTS.

2- Des betteraves à sucre, le territoire de LA HAUTE MAISON dépend du Groupe Coopératif TEREOS et des sucreries de CHEVRIERES (OISE) et CONNANTRE (MARNE)

3- Du lin, le territoire de LA HAUTE MAISON dépend du Groupe DEVOGEL situé à CHAILLY-EN-BRIE.

4- Du Chanvre, le territoire de LA HAUTE MAISON dépend de PLANETE CHANVRE situé à AULNOY.

Les terres agricoles cultivées

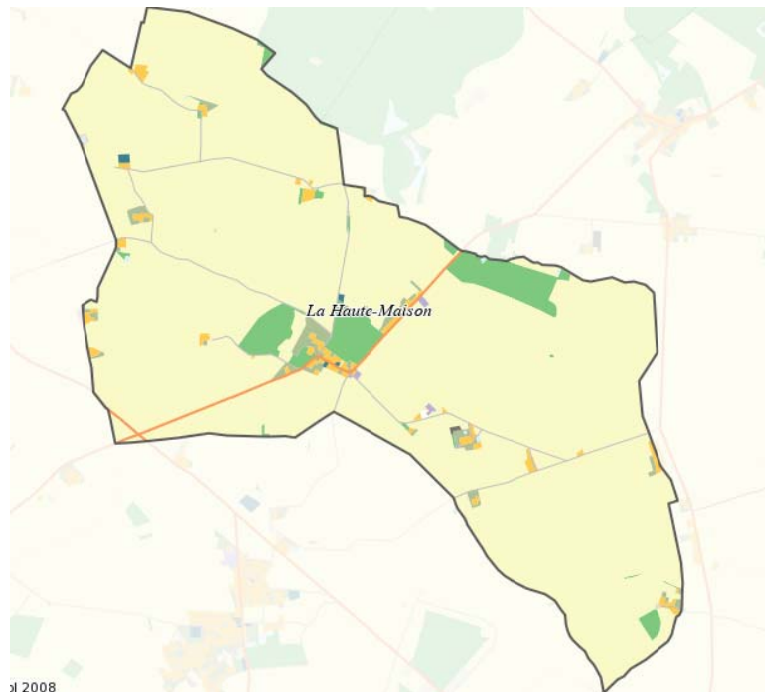
Avec près de 335 000 hectares de terres cultivées en SEINE ET MARNE, l'agriculture couvre environ 56% du territoire.

Avec 1 200 hectares de terres cultivées et exploitées sur le territoire de LA HAUTE MAISON (92.6% de la surface totale communale), la pérennité de l'activité agricole est un enjeu primordial dans le développement durable de la commune.

A l'échelle du département, chaque année, environ 500 hectares de terres agricoles disparaissent du fait de l'extension de l'urbanisation et des nouvelles infrastructures.

Sur le territoire de LA HAUTE MAISON, les espaces de cultures sont préservés depuis de nombreuses années. Une croissance des surfaces cultivées est même observée entre 1982 et 2008, avec 1 188.57 ha en 1982 et 1 192.19 ha en 2008 (source IAU : MOS)

Occupation du sol simplifiée	Superficie (ha)
Bois ou forêts	61.81
Cultures	1 192.19
Eau	1.03
Autre rural	1.03
Urbain ouvert	16.72
Habitat individuel	19.44
Habitat collectif	0.00
Activités	1.34
Equipements	1.22
Transports	0.29
Chantiers	0.36



Source : IAU idf : Occupation du sol 2008

Le Plan d'Occupation des Sols précédant (approuvé en 1986) classait les terres cultivées en zone NC. Cette zone totalisait 1 252.3 hectares, dont 30.89 hectares de boisements (LES MANIERES et la PLAINE DE FRANCHEVILLE). En ôtant ces bois, les terres cultivées inscrites au POS totalisaient 1 221.41 hectares.

Le présent Plan Local d'Urbanisme classe les terres agricoles en zone A. Cette zone totalise 1217.95 hectares, soit 3.46 hectares de moins que le précédent POS.

La structure agricole de LA HAUTE MAISON se caractérise par :

- 7 fermes en exploitation sur le territoire communal,
- Deux structures d'élevage,
- Des cultures variées de céréales, cultures industrielles, d'oléo-protéagineux et de cultures de semence,
- Un bon réseau de collecte des produits agricoles,
- Une protection des terres cultivées en zone A,

- Une diminution de 3.46 hectares des terres agricoles par rapport au POS précédent.

I.3.2 LES ESPACES FORESTIERS

Le territoire de LA HAUTE MAISON est concerné par quatre massifs boisés :

- Le bois d'AVION, à l'Ouest du centre bourg,
- Le bois du PRESBYTERE, au Nord du centre bourg,
- Le bois des MARNIERES, en limite avec la commune de PIERRE LEVEE,
- Le bois de la PLAINE DE FRANCHEVILLE, au Sud du territoire.

Bois d'Avion

Bois du Presbytère

Bois du Presbytère

Bois d'Avion



Vue depuis le « Champ Champi »



Vue depuis « Les Bosquets »

Le bois « d'AVION » et le bois du « PRESBYTERE » encerclent le centre bourg dans un écrin forestier important qui isole les constructions des plateaux agricoles. La forêt domaniale du « MANS » est située au nord du territoire dans la commune de PIERRE-LEVEE. Elle borde la limite nord du territoire de LA HAUTE-MAISON.

La structure forestière de LA HAUTE MAISON se caractérise par la présence de 4 massifs boisés.

I.4 LA TOPOGRAPHIE

Le territoire de la commune de LA HAUTE-MAISON, situé dans la partie Nord du département de SEINE-ET-MARNE, s'inscrit dans un vaste ensemble appelé « Brie des Etangs ». Le sous-ensemble dans lequel est située la commune de LA HAUTE-MAISON, dit de « MAISONCELLES-EN-BRIE », est limité au Nord par les vallées de la MARNE et du PETIT MORIN et au Sud, par la vallée du GRAND MORIN.

Le plateau de MAISONCELLES-EN-BRIE présente une topographie homogène et l'altitude générale des terrains s'abaisse doucement du Nord-Est vers le Sud-Ouest en lien avec l'assise géologique sous-jacente correspondant aux calcaires de BRIE qui présentent un pendage général vers le Sud-Ouest.

Le territoire communal reprend globalement les lignes topographiques du plateau de MAISONCELLES-EN-BRIE et l'altitude des terrains, voisine de 170 mètres NGF au Nord (point haut à 172 mètres NGF), s'abaisse doucement vers le Sud (point bas à 143 mètres NGF au Sud-Est).

La pente générale à l'échelle du territoire communal est donc faible (pente générale inférieure à 1%), en liaison avec la situation en plateau, mais le réseau hydrographique vient rompre localement l'apparence homogène de cette topographie en y imprimant de vastes thalwegs orientés vers le Sud et le Sud-Est, en direction de la vallée du GRAND MORIN :

- Au Nord, la limite communale s'appuie en partie sur le ru du Rognon qui entaille le plateau d'Ouest en Est ;
- Au Sud, les limites du territoire communal s'appuient en partie sur le Ru de l'Etang et les rus de FRANCHEVILLE et de la GRANDE FOURCIERE ;
- A l'Ouest, un fossé agricole marque la présence d'un vaste thalweg orienté Nord-Sud.

Ce réseau hydrographique qui traduit le drainage général du plateau vers la vallée du GRAND MORIN, entaille le plateau et crée de vastes thalwegs peu profonds qui viennent ponctuer la topographie générale du territoire communal.

(Illustration : « La topographie »)

I.5 LA GEOLOGIE

Le territoire communal s'inscrit en totalité au sein du plateau de MAISONCELLES-EN-BRIE dont l'assise est constituée par les calcaires et meulières de BRIE, dont la puissance atteint une vingtaine de mètres lorsque les formations n'ont pas été érodées.

En-dessous, les argiles vertes de ROMAINVILLE du Stampien inférieur forment un horizon constant, puissant de 6 à 7 mètres et surtout fortement imperméable qui permet l'expression d'une nappe aquifère superficielle dans les calcaires et meulières de BRIE.

Les argiles vertes de ROMAINVILLE n'affleurent pas à l'intérieur du territoire communal mais peuvent être présentes à faible profondeur ou en mélange avec les formations superficielles, en fonction de l'érosion plus ou moins importante des terrains qui surmontent les argiles.

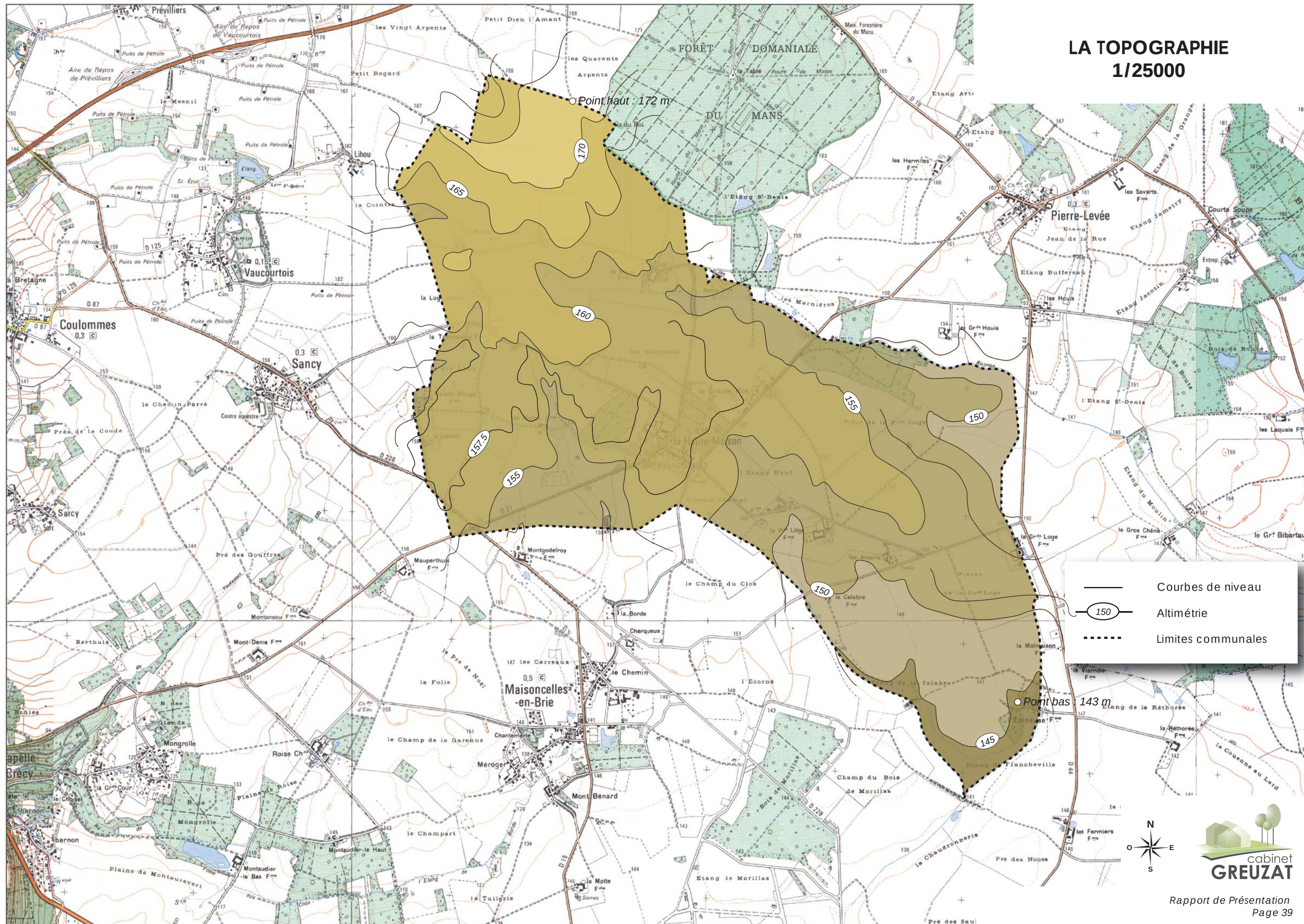
Les formations superficielles, très présentes puisqu'elles masquent en quasi totalité les formations sédimentaires, sont représentées par des limons des plateaux et peuvent atteindre 10 mètres d'épaisseur. Les limons peuvent être mélangés avec les formations sous-jacentes (calcaire, meulière ou argiles).

De ce fait, un aléa potentiel moyen lié à des phénomènes de retrait gonflement des argiles a été identifié sur l'ensemble du territoire communal et des zones d'aléa faible se superposent aux zones où les limons des plateaux ont été identifiés sur le calcaire de BRIE (les argiles sont alors potentiellement moins présentes dans les limons).

D'un point de vue hydrogéologique, la première nappe aquifère est celle des calcaires et meulières de BRIE (nappe de l'OLIGOCENE), directement influencée par les précipitations du fait du faible recouvrement, tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

LA TOPOGRAPHIE

1/25000



La faible épaisseur de calcaire ne permet pas l'expression d'une nappe importante et elle n'est pas exploitée pour l'alimentation en eau potable sur le territoire communal mais est à l'origine des nombreux étangs et mares qui jalonnent le territoire communal à la faveur de points bas ou d'anciennes excavations d'où ont été extraites des meulières pour la construction. Les rus prennent vraisemblablement naissance au contact des calcaires avec les argiles imperméables sous-jacentes.

Le territoire comporte une nappe d'eau superficielle :

- L'OLIGOCENE. Cette nappe est constituée par les calcaires et meulières de Brie auxquels se superposent quelques résidus des formations superficielles. L'ensemble peu épais, constitue un réservoir pelliculaire très sensible aux variations des précipitations et à l'engrais.

Le territoire comporte deux nappes souterraines :

- L'EOCENE supérieur qui rassemble les aquifères du calcaire de CHAMPIGNY et des calcaires de SAINT OUEN ;
- L'EOCENE inférieur et moyen, drainée par la Marne et le Petit Morin, elle correspond à l'ensemble YPRESO-LUTETIEN dont l'épaisseur mouillée est importantes.

I.6 L'HYDROGRAPHIE

Le bassin versant général du territoire communal est celui de la MARNE par le biais du sous bassin du GRAND MORIN.

En effet, l'ensemble des écoulements superficiels présents au sein du territoire communal est dirigé vers le GRAND MORIN au Sud par le biais de rus et de fossés agricoles. Ces derniers constituent les exutoires naturels des écoulements en période pluvieuse.

Il n'y a pas d'écoulements permanents sur le territoire communal de LA HAUTE-MAISON. En revanche, elle comporte de nombreux rus le long des limites communales Nord, Est et Sud :

- Le Ru du ROGNON qui borde la limite communale Est du territoire. C'est un ruisseau de 13 km de long qui prend sa source à PIERRE-LEVEE et rejoint le ru de l'ORGEVAL (cours d'eau de la BRIE qui naît à DOUE, tout près du cours inférieur du PETIT MORIN), puis le Grand Morin à l'Ouest de Coulommiers.
- Le Ru de la GRANDE FOURCIERE et le Ru de FRANCHEVILLE qui bordent la limite communale Sud-Est du territoire, le Ru de l'ETANG qui borde la limite communale Sud du territoire. Ces rus rejoignent le Ru du LIETON puis le GRAND MORIN à l'Ouest de MOUROUX.
- Un fossé agricole à l'Ouest du territoire communal dirige les écoulements superficiels en période pluvieuse vers le Ru de LA FOSSE AUX COQS puis vers le GRAND MORIN à l'Ouest de CRECY-LA-CHAPELLE.

Les ruissellements prenant naissance dans la commune de LA HAUTE-MAISON ont pour exutoire soit le fossé agricole (partie Ouest du bourg), soit le Ru de l'Etang (partie Est du bourg).

(Cf : Illustration : « L'hydrographie »)

L'HYDROGRAPHIE

1/25000



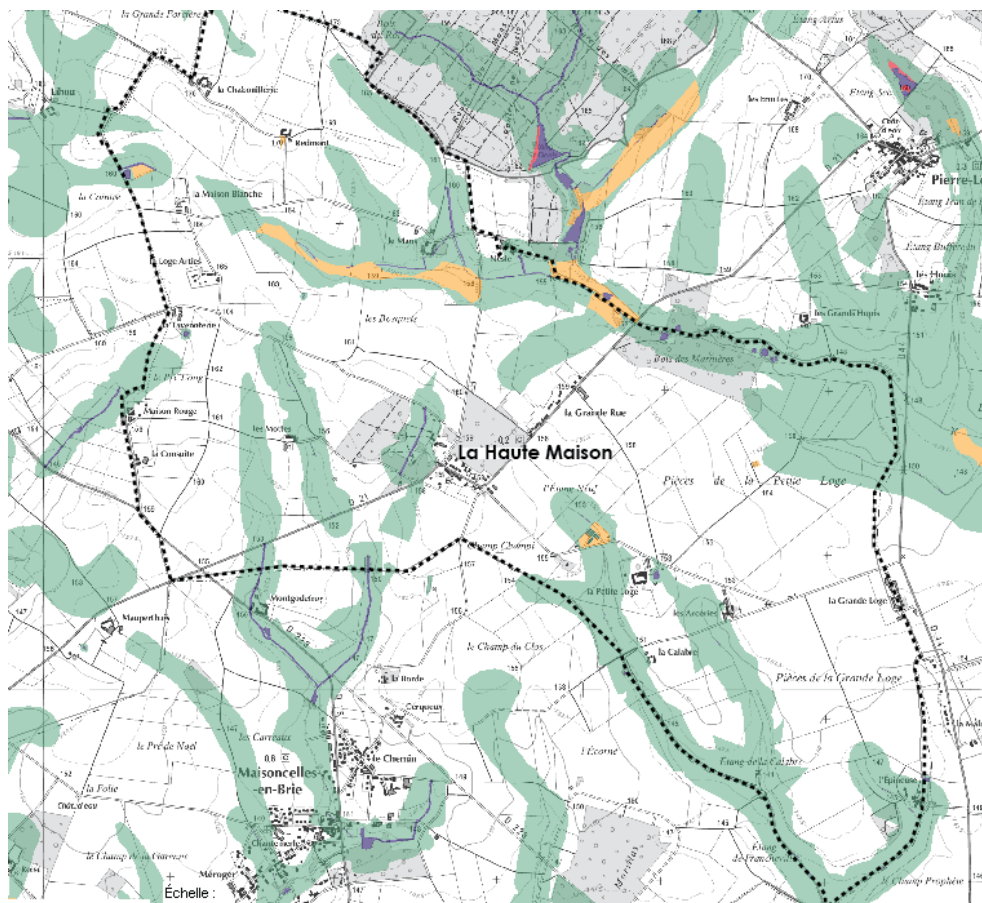
I.7 LES ZONES HUMIDES

Le territoire de LA HAUTE MAISON comporte de nombreuses zones d'alerte de zones humides de classe 2 et de classe 3.

Les zones humides de classe 2 (orange sur la carte ci-après) ne présentent pas de doute mais la méthodologie de délimitation diffère de celle de l'arrêté.

Les zones humides de classe 3 (vert sur la carte ci-après) laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

Ces zones humides concernent essentiellement des terres cultivées et des boisements.

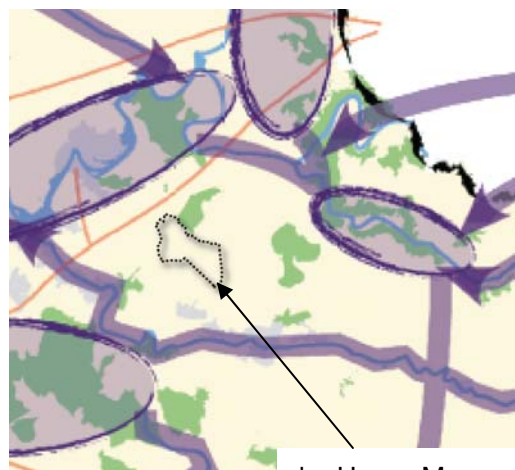


Source : DRIEE-IDF

I.8 LES TRAMES VERTE ET BLEUE

A l'échelle du Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région ILE-DE-FRANCE de Septembre 2012 (SRCE), le territoire de LA HAUTE MAISON n'est concerné par aucun réservoirs principaux de biodiversité, ni corridors interrégionaux.

Les activités humaines et notamment agricoles, en milieu rural ont pour effet de réduire considérablement les écosystèmes.



LA HAUTE MAISON

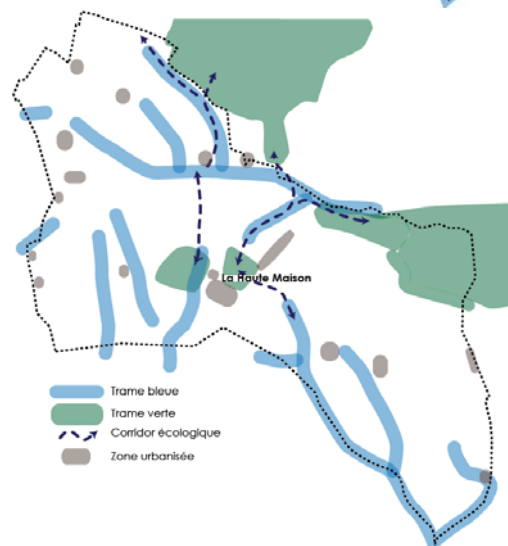
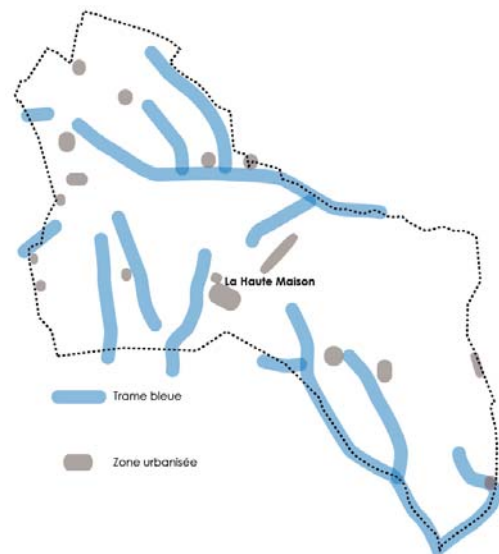
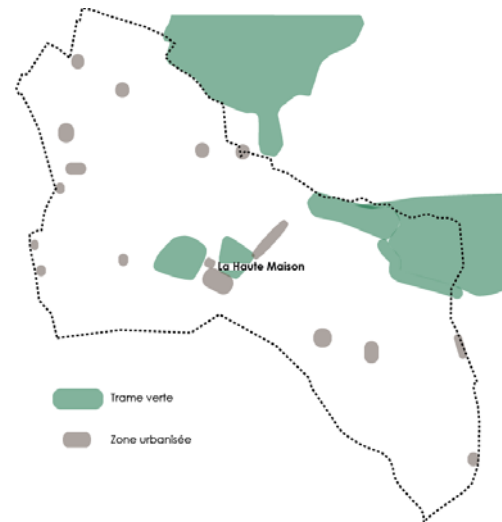
La notion de **trame verte** regroupe des cohérences écologiques observées à l'échelle d'un territoire. Elles comportent les massifs boisés à enjeux, les lieux de refuge des animaux et les ensembles paysagers identifiables dans le paysage.

A l'échelle du territoire de LA HAUTE MAISON, la trame verte est marquée par de grands massifs boisés au Nord en limite communale, et par deux bois isolés au centre du vaste plateau cultivé. Ces deux massifs centraux constituent des lieux de refuge pour les animaux qui cherchent à s'abriter des cultures environnantes. Ils représentent un enjeu important dans la préservation des espèces.

La notion de **trame bleue** regroupe un réseau écologique constitué par les cours d'eau, les rus, les mares et les zones humides. Ces milieux ou habitats abritent de nombreuses espèces vivantes plus ou moins mobiles qui interagissent entre elles et avec leurs milieux.

A l'échelle du territoire de LA HAUTE MAISON, en absence de cours d'eau, la trame bleue est principalement marquée par des rus en limite communale au Sud et des zones humides réparties sur le plateau cultivé.

A l'échelle du territoire de LA HAUTE MAISON, les principaux corridors écologiques observés sur le territoire forment des traversées Nord-Sud pour relier les massifs boisés (au Nord) et les rus (au Sud). Les deux massifs boisés situés au centre du territoire constituent des lieux de refuge important à préserver.



II. LA PRESENTATION DU TERRITOIRE URBAIN

II.1 LA NAISSANCE D'UN VILLAGE

Le village de LA HAUTE-MAISON apparaît dans les textes du XIII^{ème} siècle, sous la dénomination d'Alta Domus. Son nom est lié à la situation géographique de la commune, sur le plateau de HAUTE BRIE. Sous l'ancien régime, ce territoire imperméable est recouvert de chapelets d'étangs (près de 1/7 du territoire).

Le territoire était un grand producteur de poissons d'étang avec des exploitations intensives au cours du XII^{ème} au XIII^{ème} siècle.

Au XIX^{ème} siècle, les fromages de BRIE sont fabriqués dans toutes les fermes de la commune et expédiés aux marchés de MEAUX et de COULOMMIERS. Les nombreuses fermes existent encore aujourd'hui sous le nom de « la Petite Loge », « les Arceries », « Redmont », « le Mans », « les Mottes » et « la Calabre ». Les grandes cultures dominent le territoire. En 1830, une grande exploitation de 210 hectares d'un seul tenant cultivait des pommiers à cidre.

En 1833, l'ordonnance du 28 janvier fixe la limite territoriale de LA HAUTE-MAISON avec celle de SANCY.

En 1890, le village est animé par une activité commerciale importante composée d'un charcutier, d'un épicier, d'un mercier, d'un bureau de tabac et un marchand de vin.

II.1.1 LE PATRIMOINE D'HIER ET D'AUJOURD'HUI

Le centre bourg a su conserver au cours des années son patrimoine architectural bâti et son caractère rural.



Eglise « Notre Dame de la Nativité »



Mairie - Ecole





La naissance du territoire de LA HAUTE MAISON se caractérise par :

- Des nombreuses fermes et hameaux dispersés sur le territoire,
- Une structure rurale préservée depuis des siècles,
- Du bâti ancien marquant la présence d'une vie rurale agricole.

II.2 LA STRUCTURE DU TISSU URBAIN

II.2.1 L'OCCUPATION ACTUELLE DU SOL

La morphologie urbaine du territoire se compose d'un centre bourg ancien et de constructions isolées, parfois regroupées en hameaux éparpillées sur le territoire.

(Cf : Illustration : « L'occupation actuelle du sol »)

Le centre bourg :

Le tissu urbain est principalement concentré dans le centre bourg cerné des bois d'Avion et du Presbytère. La morphologie urbaine de ce bourg est restée la même au cours des siècles avec une répartition des habitations de part et d'autre d'une voie structurante.

Ce n'est qu'au cours des 50 dernières années que sont apparues des extensions urbaines le long de la Grande Rue.

Le centre bourg comporte les principaux équipements et constructions anciennes qui constituent le patrimoine ancien de LA HAUTE-MAISON. Les constructions à vocation d'habitat individuel sont de type briard pour la plupart implantées en retrait de l'alignement des voies. Certaines constructions sont orientées autour d'une cour privée offrant un pignon sur la rue.

Les constructions sont principalement constituées d'un rez-de-chaussée et d'un comble aménagé, avec un toit à deux pans couvert par de la tuile.



Type d'habitat
en centre
bourg.



(d'après l'analyse de site d'Août 2008)





Les constructions isolées :

La commune de LA HAUTE-MAISON comporte de nombreuses constructions isolées dispersées sur tout le territoire. Ces constructions correspondent à d'anciennes fermes agricoles et d'élevage qui, au cours des siècles, ont soit perdurées ou mutées sous la forme d'hameaux à vocation d'habitat. Ces constructions se sont implantées en cohérence avec le réseau de rus, à proximité des étangs, afin de pouvoir exploiter au mieux les ressources naturelles.

Au cours des siècles, certaines fermes se sont développées sous la forme d'hameaux composés de maisons individuelles.

Les constructions isolées sont identifiées sur le territoire par le biais de nom de lieu-dit ou d'usage :

« **La Chabouillerie** » : ferme en activité au nord-ouest du territoire, regroupant de l'habitat et de multiples bâtiments et hangars à vocation agricole.

Les principales constructions sont organisées en ilot fermé accessible par une seule entrée. Des corps de ferme anciens se mêlent aux hangars agricoles récents.



« **La Maison-Blanche** » : ferme en activité au nord-ouest du territoire, comportant du bâti ancien à vocation d'habitat et des extensions récentes à vocation d'élevage de chevaux et de chiens. Le bâti ancien est organisé en ilot fermé autour d'une cour commune. Le site comporte également des installations couvertes démontables pour le dressage des chevaux et des serres de culture.



« **Redmont** » : ferme en activité à vocation d'élevage canin, au nord du territoire, comportant du bâti ancien de qualité organisé selon le modèle classique des fermes du XVIII^{ème} siècle autour d'une cour carrée. Des extensions récentes aux abords permettent l'accueil de chenils. Le site comporte une mare et un étang accompagnés d'arbres et d'arbustes.



« **La Loge-Arties** » : hameau à vocation d'habitat à l'ouest du territoire, composé de maisons individuelles organisées le long d'une voie communale.



« **la Tavenoterie** » : ferme en activité à l'ouest du territoire composée de bâtiments anciens et de hangars de stockage plus récents.



« **Maison-Rouge** » : hameau à l'ouest du territoire composé de deux entités distinctes. Le regroupement de constructions au Nord, s'est organisé autour d'un corps de ferme ancien avec des hangars plus récents. L'ensemble de constructions au Sud est formé de bâtiments à vocation agricole et de maisons individuelles.



« **Les Mottes** » : ferme à l'Ouest du centre bourg comportant du bâti ancien organisé autour d'une cour. Malgré des extensions récentes sous la forme de hangars, cet ensemble a su conserver son patrimoine architectural agricole.



« **La Petite-Loge** » : ancienne ferme au Sud du territoire, cet ensemble de constructions datant du XIX^{ème} siècle a été reconverti en chambres d'hébergement, en salles de réception pour banquets et mariages, et en restaurant. La mutation de ce site en vocation de tourisme et d'hébergement a permis de conserver et valoriser les caractéristiques architecturales briardes.



« **Les Arceris** » : ferme en activité au sud du territoire, à vocation d'activité agricole et d'élevage de chevaux. Cet ensemble comporte du bâti ancien, des hangars plus récents et de l'habitat individuel. Implanté à la croisée de deux voies communales, cet îlot transversale dispose d'un accès sur chacune des voies.



« **L'épineuse** » : hameau à vocation d'habitat au sud-est du territoire, ce site regroupe des petites maisons rurales. Elles sont organisées autour de petites voies rurales de desserte en impasse. Les constructions récentes sont venues se greffer aux côtés de constructions plus anciennes au fil des opportunités foncières.



« **La Grande-Loge** » : ferme en activité à l'est du territoire, à vocation d'activité agricole. Cet ensemble de constructions anciennes datant du XIX^{ème} siècle est le témoin du patrimoine architectural briard. Certaines parties de ce corps de ferme ont été aménagées en gîtes ruraux et habitations. Des hangars agricoles ont été construits en périphérie du corps de ferme le long de la voie d'accès.

Le site a la particularité d'être implanté pour moitié sur le territoire de LA HAUTE MAISON et pour autre moitié sur le territoire de PIERRE LEVEE.



« **Nesle** » : ferme en activité à vocation agricole au nord du territoire. Cet ensemble de constructions anciennes et d'hangars agricoles plus récents a su maintenir les caractéristiques morphologiques d'une ferme du XIX^{ème} siècle organisée autour d'une cour. Une partie de ces constructions a été aménagée en gîtes ruraux et de l'habitat.



« **Le Mans** » : ferme en activité à vocation agricole au nord du territoire comportant du bâti ancien organisé autour d'une cour. Des hangars agricoles de stockage ont été implantés en bordure des voies communales, préservant la morphologie du corps de ferme. Ce dernier comporte notamment des gîtes ruraux et de l'habitat.



Certaines de ces constructions isolées correspondent à du bâti ancien qui témoigne d'un riche passé de culture et d'élevage ; d'autres constructions ont fait l'objet d'aménagements récents permettant le développement de l'activité de tourisme local et d'extensions récentes sous la forme de constructions individuelles.



Les sites du « Mans », de « La Petite-Loge », de « La Grande-Loge » et de « Nesles » témoignent d'un bâti de qualité de type briard dont la morphologie des ensembles construits constitue des entités patrimoniales remarquables à préserver et valoriser.

(Cf : Illustration : « Le repérage des constructions isolées »)

II.2.2 LA STRUCTURE COMMERCIALE ET D'ACTIVITES

Le territoire de LA HAUTE-MAISON ne dispose pas de zones d'activités industrielles ou de commerces.

Les activités industrielles sont réparties à l'échelle du territoire de la Communauté de communes du PAYS-CREÇOIS dans les zones de COUTEVROULT et de CRECY-LA-CHAPELLE. Les commerces d'alimentation et de services les plus proches se situent dans les communes de CRECY-LA-CHAPELLE (à 8 km), LA FERTE-SOUS-JOUARRE (à 14 km) et MEAUX (à 17 km).

Les principales activités développées sur le territoire sont :

- l'activité agricole liée à la culture céréalière des terres,
- l'élevage des chevaux et des chiens,
- l'hébergement sous la forme de chambres d'hôtes ou de gîtes ruraux au sein des corps de ferme,
- la gastronomie avec un restaurant au cœur d'un patrimoine architectural agricole,
- les salles de réception pour les banquets, mariages et séminaires au sein d'un cadre architectural briard préservé.



Salle de réception
de « La Petite-
Loge »



La structure commerciale et d'activités de LA HAUTE MAISON se caractérise par :

- des activités liées à l'agriculture et à l'élevage,
- des activités liées à l'hébergement dans des anciens corps de fermes.

LE REPERAGE DES CONSTRUCTIONS ISOLEES

1/25000



La Chaboullerie



La Maison-Blanche



La Loge-Arties



La Tavenoterie



La Petite-Loge



Les Arceris



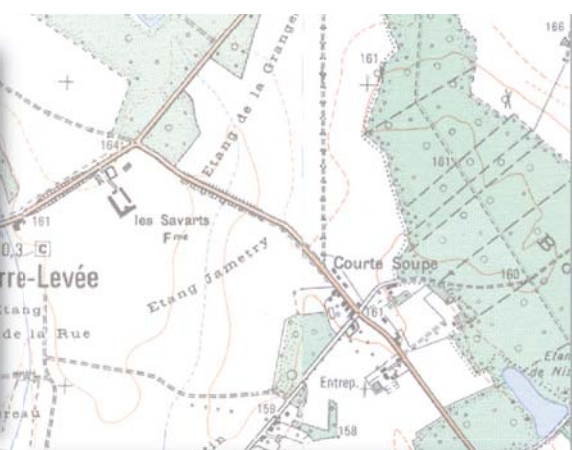
L'Epineuse



Redmont



Le Mans



Nesle



La Grande-Loge



II.3 LES ACCES ET DEPLACEMENTS

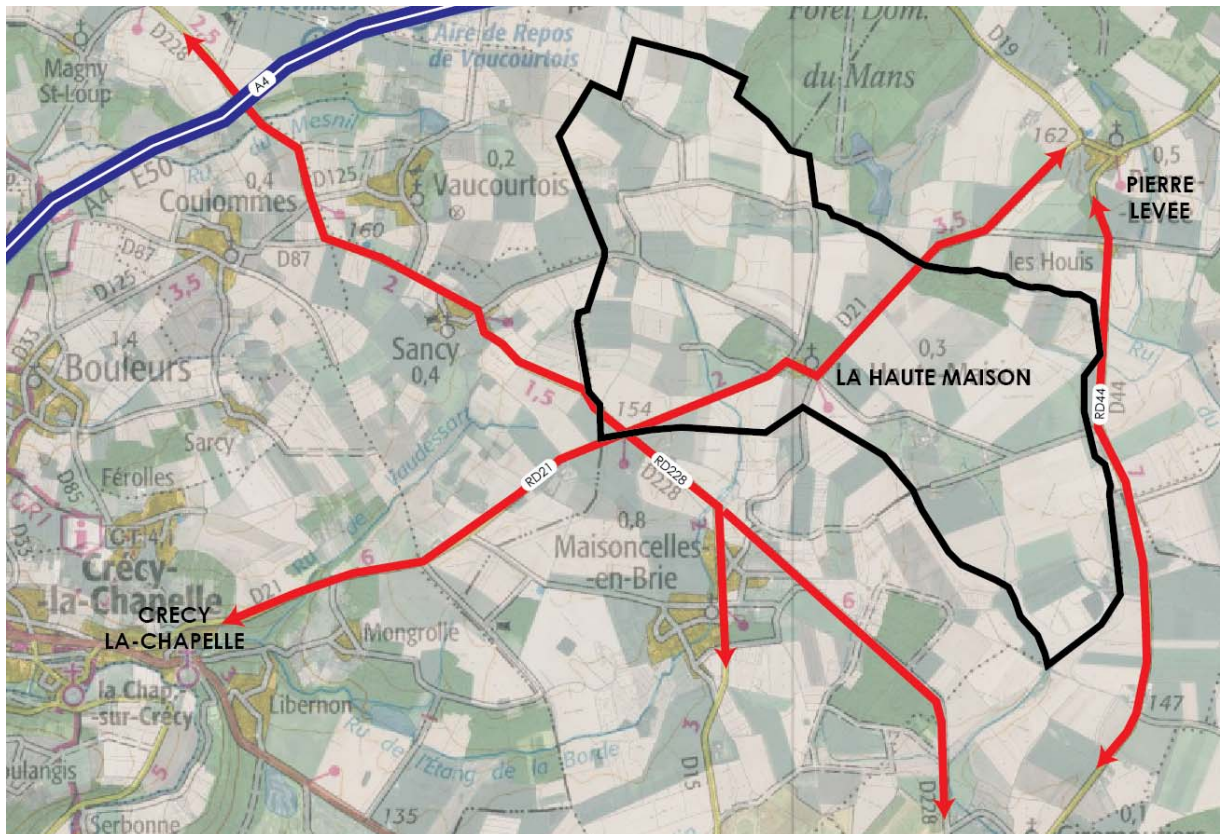
Le Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation (SMIEP) a arrêté le 21/03/2007 un Plan Local de Déplacements (PLD) de la Vallée du GRAND MORIN. Ce PLD est une déclinaison locale du Plan de Déplacements Urbains d'ILE DE FRANCE (PDU).

Le SMIEP souhaite sécuriser et favoriser la vie locale de LA HAUTE MAISON en aménageant une zone de ralentissement à 30 km/h dans le centre bourg.

II.3.1 LA STRUCTURE ROUTIERE

Le territoire communal est situé au centre d'un nœud de desserte important constitué par :

- l'autoroute A4 au nord-ouest,
- la route nationale 3 au nord,
- la route nationale 34 au sud,
- la route départementale 402 qui relie les nationales 34 et 3 de COULOMMIERS à LA FERTE-SOUS-JOUARRE.



Depuis MEAUX, LA HAUTE-MAISON est accessible par la départementale 228.

Le territoire est traversé d'ouest en est par la départementale 21 qui se poursuit au nord en direction de La FERTE-SOUS-JOUARRE. L'ensemble des voies communales du territoire totalise 19 km.

La RD21 est classée route à grande circulation par décret du 03/06/2009.

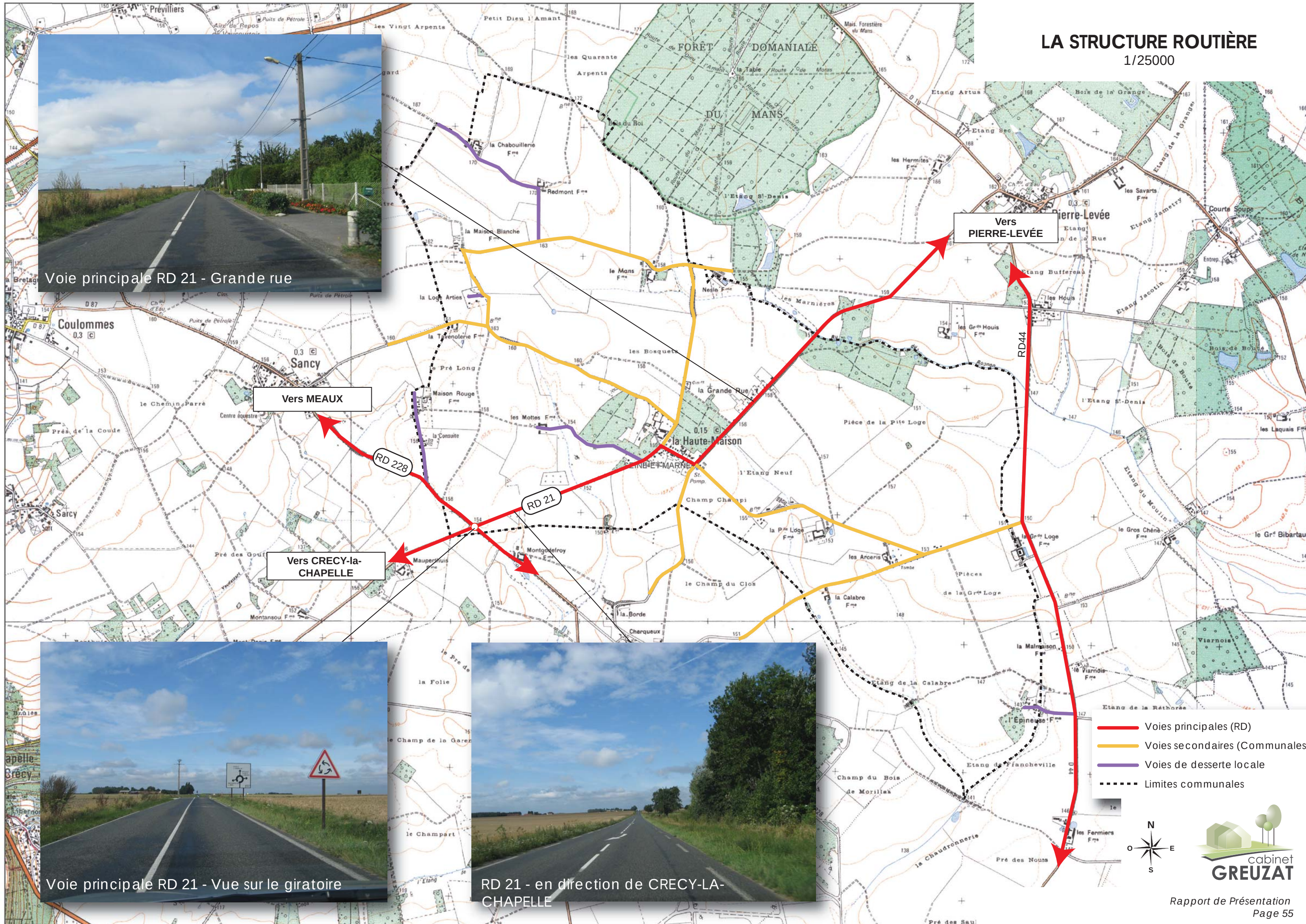
(Cf : Illustration : « La structure routière »)

LA STRUCTURE ROUTIÈRE

1/25000



Voie principale RD 21 - Grande rue



Vers MEAUX

Vers CRECY-la-CHAPELLE

Vers PIERRE-LEVÉE

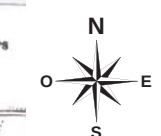


Voie principale RD 21 - Vue sur le giratoire



RD 21 - en direction de CRECY-LA-CHAPELLE

- Voies principales (RD)
- Voies secondaires (Communes)
- Voies de desserte locale
- Limites communales



Plus de 82.2 % des actifs occupés de la commune travaillent en dehors du territoire. Pour leur déplacement dans les communes voisines, 72.1 % d'entre eux utilisent la voiture particulière.

Les 14.4% qui n'utilisent pas de transport travaillent sur leur lieu de domicile comme les agriculteurs.

Modes de transport		
Actifs ayant un emploi	1999	
	Nombre	%
Ensemble	111	100,0 %
Pas de transport	16	14,4 %
Un seul mode de transports :	83	74,8 %
- deux roues	3	2,7 %
- voiture particulière	80	72,1 %
- transports en commun	0	0,0 %
Plusieurs modes de transport	12	10,8 %

II.3.2 LES CIRCULATIONS DOUCES

Le territoire de LA HAUTE MAISON ne comporte pas de piste cyclable aménagée. Seule des liaisons piétonnes entre les maisons de la Grande Rue et le centre bourg, sont présentes dans le tissu urbain.

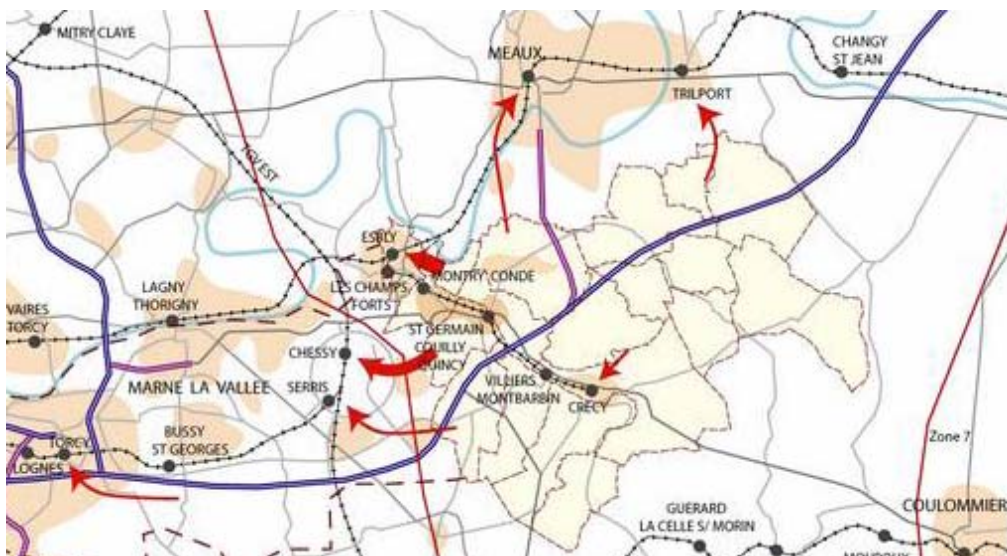
Dans les hameaux, des trottoirs accompagnent les certaines voies principales.

II.3.3 LES TRANSPORTS EN COMMUN

La commune est desservie par la ligne de transport en commun n°3 de la Société DARCHÉ-GROS qui permet de relier LA HAUTE-MAISON à MEAUX et COULOMMIERS. Le seul arrêt de bus est localisé sur la place de l'église.

La commune de LA HAUTE-MAISON est ainsi reliée à la Gare de COULOMMIERS en 20 minutes et à la Gare de MEAUX en 40 minutes.

Les gares les plus proches de LA HAUTE MAISON sont situées à : CRECY-LA-CHAPELLE, COULOMMIERS, MEAUX et TRILPORT.



II.3.4 LES CAPACITES EN STATIONNEMENT

Le centre bourg de LA HAUTE MAISON a une capacité d'accueil de stationnements publics de 25 véhicules, dont 22 environ sur la place de l'église et 3 aux abords de la mairie (dont 2 places handicapées).



II.4 LES EQUIPEMENTS

II.4.1 LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX

Sur son territoire, la commune met à la disposition de la population :

- un **plateau de sports en plein air** permettant la pratique des sports multiples tels que le tennis, le basket,
- une **école primaire intercommunale** d'une capacité d'accueil de 30 enfants. La commune appartient au syndicat intercommunal de regroupement scolaire de GIREMOUTIERS et MAISONCELLES-EN-BRIE. En 1999, sur 54 enfants en âge de scolarité, seuls 11 d'entre eux le sont sur le territoire communal de LA HAUTE-MAISON,
- La commune restera attentive à l'évolution de la commune de MAISONCELLES-EN-BRIE qui a enregistré une croissance de +22.8% entre 1990 et 2008. Cette évolution démographique aura un impact important sur le développement de l'école primaire intercommunale de LA HAUTE-MAISON,
- une **mairie** qui offre ses services au public,
- une **salle de réunion** dans les locaux de la mairie,
- une **salle informatique** dans les locaux de la mairie,
- une **église**. L'Eglise « Notre-dame-de-la-Nativité » est une petite église rurale à clocher carré : retable d'autel 18^{ème}. Elle comporte une vierge à l'enfant en pierre du 16^{ème} siècle.
- un **cimetière**.



La commune de LA HAUTE-MAISON possède un niveau d'équipement adapté à son caractère rural.

II.4.2 LES SERVICES ET EQUIPEMENTS INTERCOMMUNAUX

La collecte des ordures ménagères

La collecte des déchets est assurée par un prestataire privé, la société AUBINE-ONYX, qui achemine la collecte au SMITOM Nord SEINE-ET-MARNE auquel le PAYS-CREÇOIS adhère.

Sur le territoire communal de LA HAUTE-MAISON, le ramassage des ordures ménagères s'effectue une fois par semaine (le mercredi).

Les déchetteries

Les déchets, non collectés par le SMITOM NORD doivent être amenés en déchetterie : gravats, laine de verre, sanitaires, huile moteur, batteries, peintures, solvants, électroménager, matériel informatique, ferrailles, néons...

La commune de LA HAUTE MAISON dépend de la déchetterie de JOUARRE pour tout dépôt de déchets verts ou de déchets encombrants.

Les déchets recyclables

Le territoire communal est équipé en conteneurs de stockage des déchets recyclables tel que le verre.

Le ramassage de la collecte sélective est assuré une fois par semaine sur le territoire de LA HAUTE MAISON via les bacs bleus.

Les déchets végétaux sont collectés dans des sacs en papier.

Le SMITOM propose aux particuliers d'acquérir des composteurs individuels de jardin, leur permettant de transformer déchets verts en compost.

II.4.3 LES RESEAUX

La commune de LA HAUTE MAISON n'est pas dotée d'un système d'assainissement collectif. L'ensemble des constructions est équipé d'une installation d'assainissement individuel.

Les habitants de LA HAUTE MAISON sont alimentés en eau potable par un puits situé sur la commune de SAMMERON, captant la nappe des alluvions. Le Syndicat Mixte d'Adduction d'Eau Potable de CRECY LA CHAPELLE a délégué l'entretien du réseau à VEOLIA, qui assure la distribution des 111 raccordements aux logements sur le territoire de LA HAUTE MAISON.

L'eau distribuée en 2009 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées par les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés par l'Agence Régionale de Santé d'ÎLE DE FRANCE.

III. LES ENJEUX DE L'ETAT INITIAL

L'état initial de LA HAUTE-MAISON se caractérise par :

- Des nombreuses fermes et hameaux dispersés sur le territoire,
- Une structure rurale préservée depuis des siècles,
- Du bâti ancien marquant la présence d'une vie rurale agricole,
- Un village rural ancien,
- Une identité patrimoniale préservée,
- Un centre bourg cerné par un écrin boisé,
- Une implantation du bâti conditionnée par la géologie et le réseau hydrographique,
- Un habitat individuel de type briard,
- Un patrimoine architectural agricole préservé,
- Des constructions isolées à vocation de ferme,
- Des hameaux à vocation d'habitat,
- Des activités liées à l'agriculture et à l'élevage,
- Des activités liées à l'hébergement dans des anciens corps de fermes,
- Une bonne desserte routière,
- L'usage dominant de la voiture individuelle pour les déplacements domicile-travail,
- Une ligne de bus qui permet de rejoindre la gare SNCF de COULOMMIERS en 20 minutes et celle de MEAUX en 40 minutes,
- Un niveau d'équipements suffisant pour une commune rurale,
- L'absence de réseau d'assainissement collectif sur l'ensemble du territoire,
- Un réseau d'eau potable satisfaisant,
- Une structure intercommunale assurant la pérennité de l'équipement scolaire.

Les enjeux de l'état initial du territoire de LA HAUTE MAISON sont de :

**Permettre la mutation des anciens corps de ferme isolés,
Préserver les massifs boisés aux abords du centre bourg,
Pérenniser l'activité agricole et permettre sa diversification sur le territoire,
Densifier le tissu urbain en limitant les extensions sur les milieux naturels.**

**TROISIEME PARTIE : LES SERVITUDES, LES CONTRAINTES, LES RISQUES
ET LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX QUI S'IMPOSENT**

I. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le territoire de LA HAUTE-MAISON est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :

A1	Servitude relative à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier : forêt domaniale de « Le Mans »
EL7	Servitude d'alignement des voies nationales départementales et communales : Chemin départemental 21 traversant le bourg.
PT2	Servitude de protection des centres radioélectriques émission et réception contre les obstacles : Liaison Troposphérique MONTHYON-MONTGUEUX

Les fiches de ces servitudes et le document graphique de repérage sont détaillés dans la partie « Annexes » du présent Plan Local d'Urbanisme.

(Cf : Illustration : « Les servitudes d'utilité publique »)

II. LES CONTRAINTES

II.1.1 LES GISEMENTS D'HYDROCARBURES

Le territoire communal de LA HAUTE-MAISON est concerné par les périmètres de la concession d'hydrocarbures liquides ou gazeux de :

« COULOMMES VAUCOURTOIS » accordée à PETROREP jusqu'au 1^{er} décembre 2009, prolongée jusqu'au 1^{er} décembre 2024, par décret du 25 février 2010.

« CHAMPROSE » accordée à POROS SA jusqu'au 20 octobre 2015, par arrêté ministériel du 10 septembre 2010.

Ces périmètres devront être mentionnés et traduits sur les documents graphiques des contraintes figurant en annexes de ce présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme.

II.1.2 L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

La loi du 27 septembre 1941 est applicable sur l'ensemble du territoire de LA HAUTE-MAISON. Cette loi prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

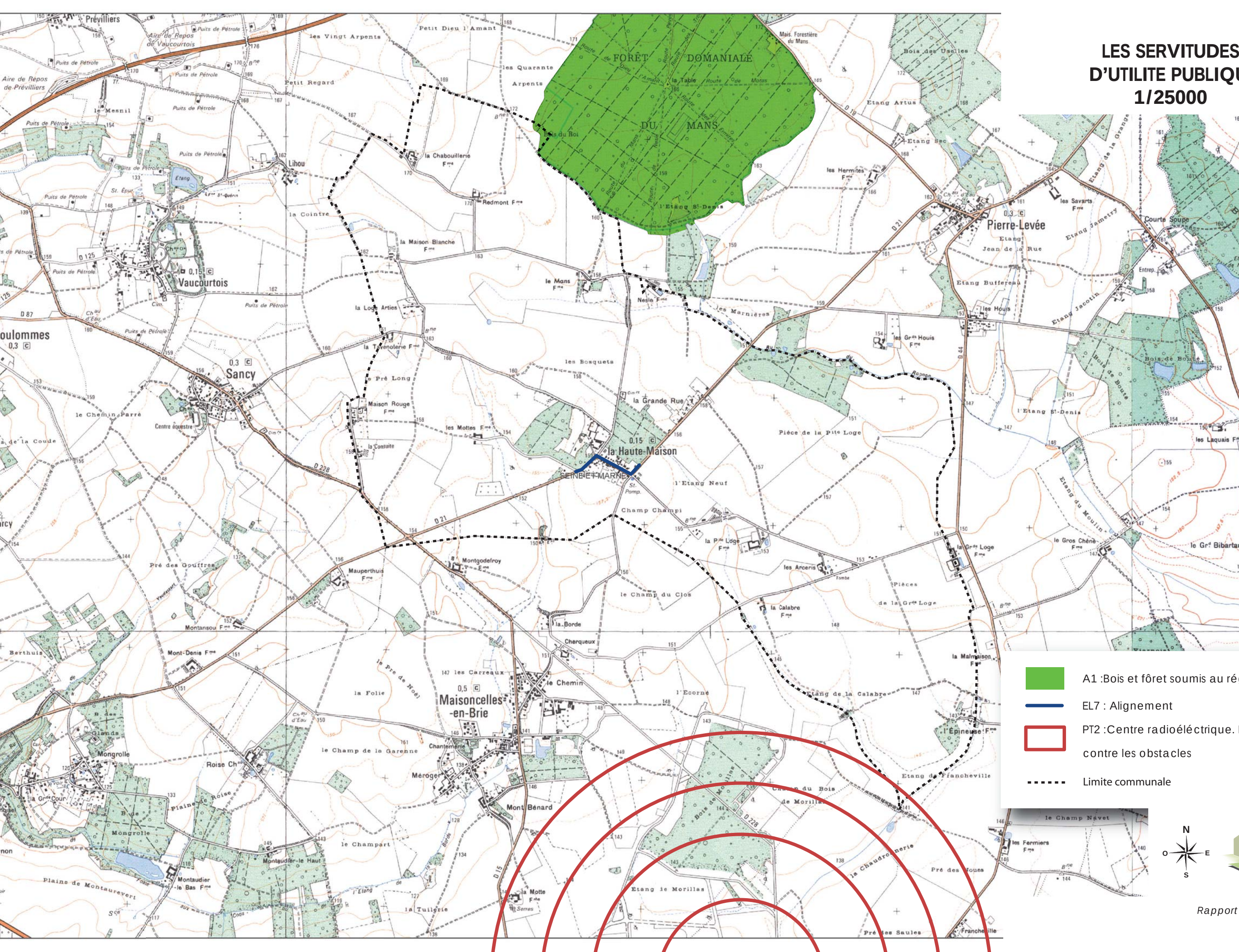
De plus, la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 ainsi que le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs à l'archéologie préventive, sont à prendre en compte.

II.1.2.3 LE BRUIT DES TRANSPORTS AERIENS

La commune de LA HAUTE-MAISON est concernée par une zone de bruit « C » du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de COULOMMIERS-VOISINS approuvé par arrêté en date du 12 juillet 1984.

La zone de bruit « C » est modérée et les conditions d'extension de l'urbanisation et de création ou d'extension d'équipements publics sont définies par l'article L147-5 du Code de l'Urbanisme.

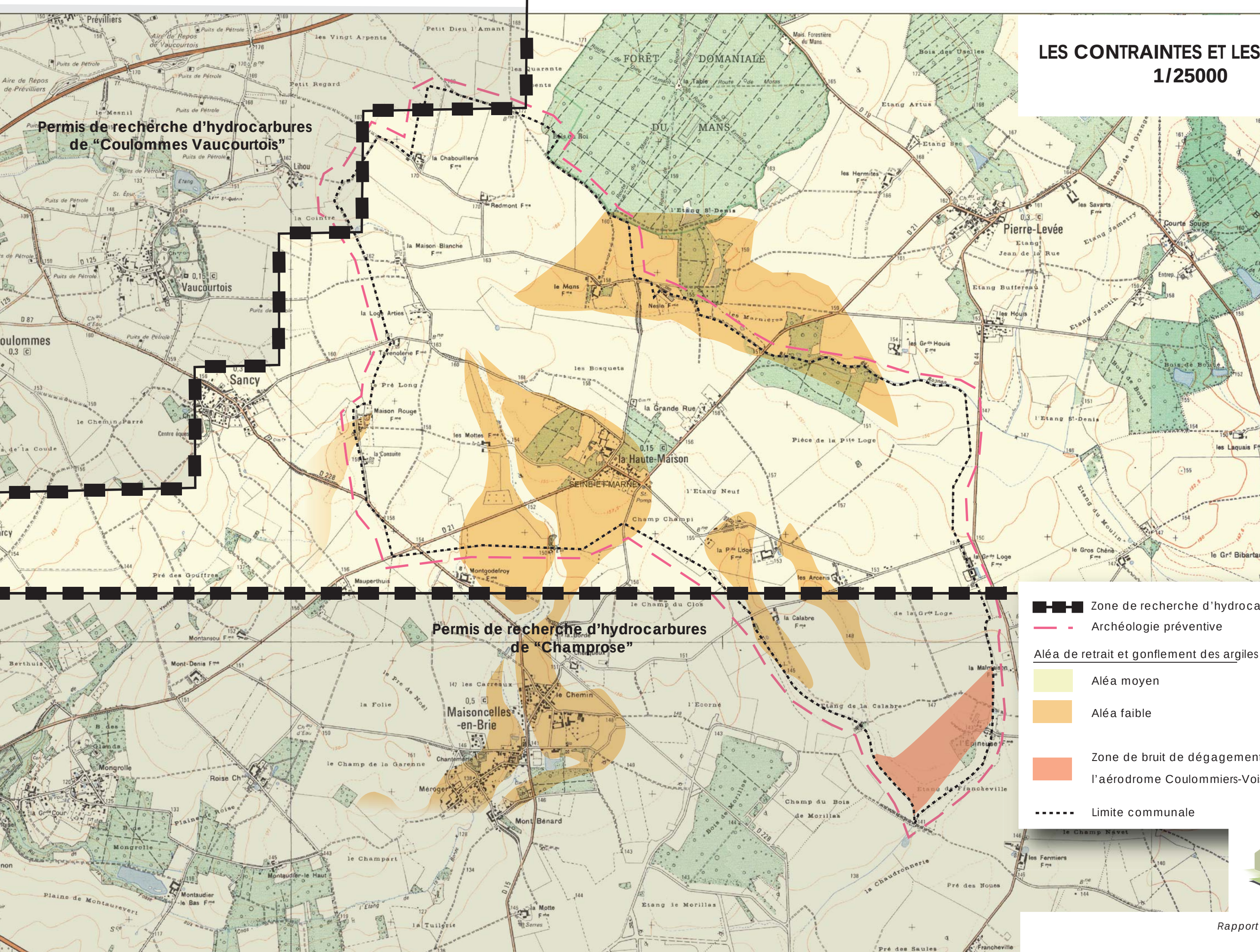
LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 1/25000



- A1 :Bois et forêt soumis au régime forestier
- EL7 : Alignement
- PT2 :Centre radioélectrique. Protection contre les obstacles
- Limite communale



LES CONTRAINTES ET LES RISQUES 1/25000



Zone de recherche d'hydrocarbures

Archéologie préventive

Aléa de retrait et gonflement des argiles :

Aléa moyen

Aléa faible

Zone de bruit de dégagement de l'aérodrome Coulommiers-Voisins

Limite communale



Cette zone de bruit devra être mentionnée et traduite sur les documents graphiques des contraintes figurant en annexes de ce présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L147-3 du Code de l'Urbanisme.

III. LES RISQUES

Le territoire communal de LA HAUTE-MAISON est concerné par le risque de mouvements de terrain liés au retrait et au gonflement des argiles.

L'aléa faible couvre 79% de la superficie du territoire et l'aléa moyen couvre 21%.

Des mesures constructives visant à réduire la vulnérabilité des nouvelles constructions devront être intégrées dans le Plan Local d'Urbanisme.

IV. LE SDRIF DE 2030 ET SES OBJECTIFS

Le territoire de LA HAUTE MAISON n'étant pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé, le document de référence en matière d'orientations et d'objectifs est le Schéma Directeur de la Région ÎLE DE FRANCE (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 par décret n°2013-1241.

IV.1 LES OBJECTIFS URBAINS

LES ESPACES URBANISÉS

Sur la carte de destination générale du sol, le territoire de LA HAUTE MAISON comporte une pastille d'« espace urbanisé à optimiser ». Au sein de cette pastille, à l'horizon 2030, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

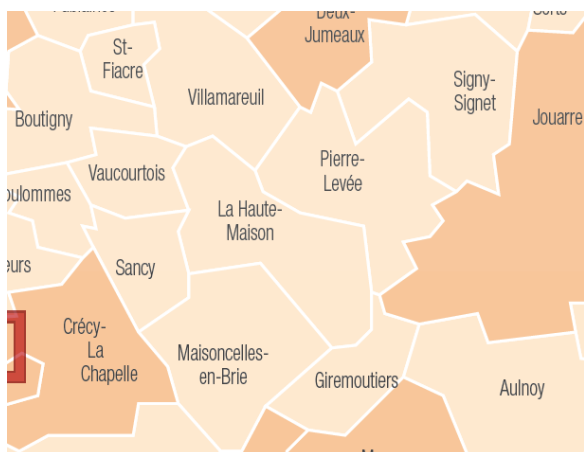
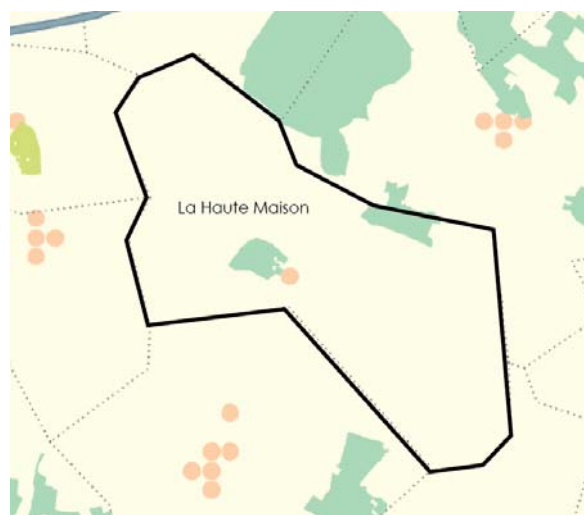
Avec une population de référence de 268 habitants, la croissance minimale de population exigée est de 27 habitants à l'horizon 2030.

LES NOUVEAUX ESPACES D'URBANISATION

La carte de destination générale du sol ne détermine pas de « nouveaux espaces d'urbanisation » sur le territoire de LA HAUTE MAISON.

L'EXTENSION MODÉRÉE DES BOURGS, DES VILLAGES ET DES HAMEAUX

Le SCoT approuvé classe le territoire de



- Agglomération centrale (414 communes)
- Agglomération des pôles de centralité (198 communes)
- Bourg, village et hameau (669 communes)
- Commune ayant plus de 220 logements par hectare en 2008
- Cœur de métropole
- Pôle de centralité à conforter

LA HAUTE MAISON dans l'entité géographie : Bourg, village et hameau.

Les objectifs poursuivis sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal est possible.

Avec une superficie urbanisée de référence (calculée sur la photo aérienne de 2013), de 19 hectares environ, le potentiel d'extension maximum de 5% autorisé par le SDRIF, à l'horizon 2030 correspond à 1 ha environ.

IV.2 LES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

La carte de destination générale du sol délimite des « espaces boisés et des espaces naturels » sur le territoire de LA HAUTE MAISON.

Ces espaces couvrent les bois de l'AVION et le Bois des MARNIERES. Le SDRIF impose donc une préservation de ces espaces, qui doit être reportée dans le Plan Local d'Urbanisme de LA HAUTE MAISON.

La carte de destination générale du sol délimite des « espaces agricoles » sur le territoire de LA HAUTE MAISON.

Ces unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver.

QUATRIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

I. LES ORIENTATIONS DU PADD

Le projet d'aménagement de la commune de LA HAUTE MAISON s'inscrit dans l'esprit de la loi SRU et de la loi GRENELLE 2 dans le respect :

- du souci d'équilibre entre développement et préservation des espaces naturels et agricoles par une ouverture restreinte et mesurée des nouvelles zones à urbaniser ;
- de l'objectif de mixité sociale, la densification de la population et le renforcement de la structure urbaine et économique ;
- du souci d'une utilisation économe et durable des espaces et d'une maîtrise des besoins en déplacements.

Afin de :

- lutter contre la régression des surfaces agricoles avec des objectifs chiffrés en la matière,
- lutter contre l'étalement urbain et les déperditions d'énergie,
- préserver et restaurer les continuités écologiques,
- permettre les travaux d'amélioration énergétique,
- lier densité et transports en commun.

I.1 L'EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT ET PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Le projet d'aménagement de LA HAUTE MAISON préserve l'équilibre entre le développement du territoire et la préservation des espaces naturels et agricoles, par :

- la préservation du caractère écologique du bois d'« Avion », du bois du « Presbytère » et du bois des « Marnières »,
- la préservation de la morphologie des hameaux sans empiètement du tissu urbain sur les espaces naturels et agricoles,
- la préservation de la morphologie des fermes briardes, en regroupant les nouvelles constructions à vocation agricole dans un périmètre rapproché des constructions existantes,
- l'obligation du respect de contraintes d'intégration des constructions nouvelles à vocation agricole,
- l'interdiction de toutes nouvelles constructions engendrant des nuisances sonores, visuelles et olfactives impactant l'équilibre écologique du territoire.

I.2 L'OBJECTIF DE MIXITE SOCIALE, DU MAINTIEN DE LA POPULATION ET DU RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE ECONOMIQUE

Le projet d'aménagement de LA HAUTE MAISON a pour objectif social de :

- favoriser la mixité sociale, par les vocations variées des constructions au sein des hameaux,
- d'augmenter la densification de la population de 10% dans le tissu urbain existant,
- d'améliorer les conditions de vie des jeunes et des seniors, par l'implantation d'un nouvel équipement de rencontre, d'échange, de loisirs et d'animation au sein du centre bourg.

Le projet d'aménagement de LA HAUTE MAISON renforce la structure économique en :

- dynamisant le centre bourg par la favorisation d'implantation d'un commerce ou de bureaux,
- réalisant un réseau numérique en fibre optique à long terme, permettant de relier le centre bourg aux principales communes voisines,
- en pérennisant l'activité agricole sur le territoire, par la préservation des terres agricoles de toute urbanisation,
- soutenant et diversifiant l'activité agricole par l'aménagement des constructions existantes agricoles en hébergement touristique.

I.3 LE SOUCI D'UNE UTILISATION ECONOMIQUE ET DURABLE DES ESPACES ET UNE MAITRISE DES BESOINS EN DEPLACEMENTS

Le projet d'aménagement de LA HAUTE MAISON utilise les espaces de manière économe et durable en :

- permettant la densification des hameaux. (les conditions d'implantation des nouvelles constructions seront précisées au sein du règlement),
- permettant la mutation et la valorisation des bâtiments agricoles existants, en hébergement temporaire de tourisme.

Le projet d'aménagement de LA HAUTE MAISON maîtrise les besoins en déplacements en :

- favorisant les échanges et en limitant l'usage des véhicules polluants, par la réhabilitation d'anciennes liaisons douces entre les hameaux et le centre bourg,
- renforçant les liaisons avec le centre bourg, par la création de nouvelles liaisons douces,
- poursuivant le maillage de liaisons douces, des différentes zones d'extensions futures au centre bourg.

II. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES LIMITES DES ZONES

Le territoire de LA HAUTE-MAISON est découpé en trois zones distinctes, inscrites aux plans de zonage :

- les zones urbaines dites zones « U »
- les zones naturelles dites zones « N »
- les zones agricoles dites zones « A »

L'objectif de croissance et de densification de la population de 10% de la densité humaine, en compatibilité avec le SDRIF de 2030, est rendu possible sur le territoire de LA HAUTE MAISON, sans nécessiter l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone, sur des terres naturelles ou agricoles.

Le Plan Local d'Urbanisme de LA HAUTE MAISON ne comporte donc pas de zone à urbaniser (AU).

II.1 LES ZONES URBAINES

Le territoire de LA HAUTE-MAISON comporte trois zones urbaines différentes :

■ La zone UA :

La zone UA correspond à une zone urbaine dense comportant les principaux équipements publics et du bâti ancien qui témoigne de l'identité du centre bourg. Cette zone a pour vocation principale l'accueil de constructions à destination de logement, de commerce et d'artisanat. Elle est traversée par la Route Départementale 21.

La zone UA a été délimitée sur les limites parcellaires correspondant au tissu urbain existant comportant du bâti ancien. L'ancien emplacement réservé du Plan d'Occupation des Sols a été intégré dans la zone UA puisque la commune a réalisé une aire de sport et de loisirs sur les terrains acquis.

La zone UA totalise 4,81 hectares. Dans le Plan d'Occupation des Sols précédent, cette zone était classée en NBa et NBc, totalisant 6 ha.

■ La zone UB :

La zone UB est une zone urbaine qui correspond à l'extension du bourg au lieu-dit « La Grande Rue ». Cette zone a pour vocation principale l'accueil de constructions à destination de logement et d'annexe. Elle est implantée le long de la Route Départementale 21.

La zone UB a été délimitée sur les limites parcellaires correspondant au tissu urbain existant comportant du bâti. Les parcelles de fond de jardin attenantes aux constructions ont été exclues de la zone UB de manière à limiter les possibilités de constructions en second front urbain.

Les terres agricoles qui entourent cette zone ont été préservées de toute nouvelle urbanisation par un classement en zone agricole.

La zone UB totalise 3.01 hectares. Dans le Plan d'Occupation des Sols précédent, cette zone était classée en NBb totalisant 2.7 ha.

■ La zone UC :

La zone UC est une zone urbaine qui comprend le hameau de « La loge Arties » au Nord-Ouest du territoire et le hameau de « l'Epineuse » au Sud-Ouest. La zone UC correspond à des hameaux indépendants, éloignés du centre bourg. Ils se sont développés aux cours des années autour de l'activité agricole qui connaît des reconversions à vocation de logement. Cette zone a pour vocation principale l'accueil de constructions à destination de logement et d'annexe.

La zone UC distingue deux hameaux dont les limites ont été établies sur les limites parcellaires du tissu urbain existant formant une unité urbaine.

La zone UC totalise 2.81 hectares, décomposés de la manière suivante :

- o 1.09 ha dans le hameau de « La Loge Arties »
- o 1.72 ha dans le hameau de « l'Epineuse ».

Dans le Plan d'Occupation des Sols précédent, ces hameaux ne comportaient pas de classement spécifique. Ils étaient inclus dans les zones NCa et NCz.

Les zones urbaines totalisent 10.63 ha soit 0.81% de la surface totale du territoire.

II.2 LA ZONE NATURELLE

Le territoire de LA HAUTE-MAISON comporte une zone naturelle :

■ La zone N :

La zone N est une zone naturelle de protection des massifs boisés du territoire tels que : le Bois d'AVION, le Bois des MANIERES, le BOIS du PRESBYTERE, le Bois de l'EPINEUSE et une partie de la forêt domaniale du MANS. Ces espaces constituent des milieux naturels qui constituent une zone de transition écologique essentielle à la trame verte.

La zone N comporte deux secteurs : **un secteur Na et un secteur Nh.**

Le secteur Nh comporte des constructions pouvant faire l'objet de changement de destination pour l'accueil de logement et d'hébergement. Ce secteur englobe les constructions existantes situées aux abords de la zone Na, retirées de la zone agricole, puisqu'elles n'ont plus de lien avec ce type d'activité.

Le secteur Na comporte essentiellement des boisements.

Le secteur Na a une superficie de 22.05 ha et le secteur Nh totalise 1.83 ha. L'ensemble de la zone N et de ses secteurs totalisent 70.04 hectares. Ils comportent 60.7 hectares d'espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le Plan d'Occupation des Sols précédent, la zone Nh était couverte en partie par la zone NCa et la zone NDa.

La zone naturelle totalise 70.04 ha soit 5.40 % de la surface totale du territoire.

II.3 LA ZONE AGRICOLE

Le territoire de LA HAUTE-MAISON comporte une zone agricole :

■ La zone A :

La zone A est une zone agricole non équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Dans cette zone,

seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à l'habitat qui y est lié, et aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisées. Elle comporte des cônes de visibilité qui préservent le paysage de toutes nouvelles constructions.

La zone A comporte deux secteurs : **un secteur Aa et un secteur Ah.**

Le secteur Aa comporte principalement des constructions à destinations d'activités agricoles et les occupations des sols qui y sont liées.

Le secteur Ah correspond à du bâti existant et des fermes en activités, composées de constructions à destination d'habitat et d'hébergement hôtelier. Le plan de zonage identifie des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dans la limite du volume existant. Ces dernières sont situées dans les hameaux de : LA CHABOULLERIE, REDMONT, LA TAVENOTERIE, MAISON ROUGE, LES MOTTES, LE MANS, NESLES, LA GRANDE LOGE et MAISON BLANCHE.

Le secteur Ah totalise une superficie de 22.46 ha répartis sur 15 sites. Le secteur Aa comptabilise 1 192.87 ha de terres agricoles. L'ensemble de la zone et ses secteurs totalisent 1 215.33 hectares, soit 93,97% de la surface totale du territoire.

Dans le Plan d'Occupation des Sols précédent, la zone NC correspondant à la zone agricole, couvrait 1252.3 ha.

II.4 LES MENTIONS GRAPHIQUES DU PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme comporte des représentations graphiques correspondant à :

un emplacement réservé

des espaces boisés,

des zones de protection des lisières forestières,

des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et paysager,

des cônes de visibilité.

II.4.1 UN EMPLACEMENT RESERVE

Le plan de zonage comporte un emplacement réservé sur une parcelle dénuée de construction afin que la commune puisse réaliser une liaison douce Nord-Sud entre le centre bourg et les zones d'urbanisation futures.

Cet emplacement réservé, au bénéfice de la commune, est inscrit au présent PLU conformément aux dispositions des articles L.123-17 et L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II.4.2 LES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage correspondent à des bois et forêts à conserver, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ils couvrent les bois à protéger inscrits dans le SDRIF (Bois d'AVION et le Bois des MANIERES) ainsi qu'une partie de la forêt domaniale du MANS, le Bois de l'EPINEUSE et le Bois du PRESBYTERE.

Le règlement du PLU protège ces espaces dont les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

II.4.3 LES ZONES DE PROTECTION DES LISIERES FORESTIERES

Une zone de protection des lisières forestières de 50 mètres est délimitée sur le plan de zonage autour de la forêt domaniale du MANS qui est un massif forestier de plus de 100 ha.

II.4.4 LES BATIMENTS AGRICOLES PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Le Plan Local d'Urbanisme comporte des bâtiments situés en zone agricole pouvant faire l'objet de changement de destination. Les bâtiments sélectionnés ont été définis au sein des corps de ferme en fonction de la qualité architecturale des constructions et l'abandon de leur fonction initiale. Ces derniers sont reportés sur le plan de zonage afin de leur permettre un changement de destination dans la limite du volume construit existant.

II.4.5 LES CONES DE VISIBILITES

Le Plan Local d'Urbanisme prend des mesures de protection des entités construites tels que les hameaux de l'EPINEUSE et de la LOGE ARTIES. Des cônes de visibilité ont été reportés sur le plan de zonage de manière à y interdire toutes nouvelles constructions (même agricole).

III. LE RECAPITULATIF DES SURFACES

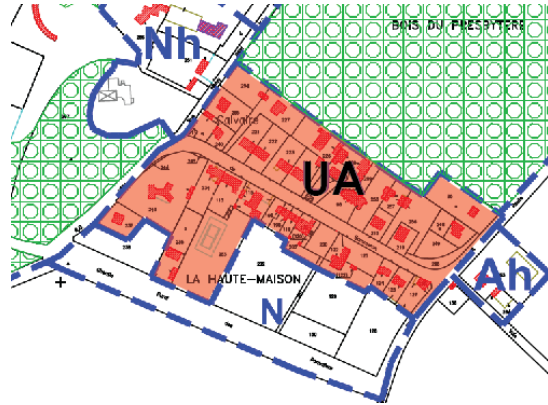
Zones urbaines	UA	4.81 ha
	UB	3.01 ha
	UC	2.81 ha
TOTAL DES ZONES URBAINES		10.63 ha
Zones naturelles	N	46.16 ha
	Secteur Na	22.05 ha
	Secteur Nh	1.83 ha
TOTAL DES ZONES NATURELLES		70.04 ha
Zone agricole	Secteur Aa	1 192.87 ha
	Secteur Ah	22.46 ha
TOTAL DES ZONES AGRICOLES		1 215.33 ha
TOTAL DU TERRITOIRE		1296 ha

IV. LES CHOIX RETENUS POUR LA REDACTION DU REGLEMENT

IV.1 LES ZONES URBAINES

IV.1.1 LA ZONE UA

La zone UA couvre le centre ancien et dense de LA HAUTE MAISON. Le règlement de cette zone s'attache à préserver les caractéristiques actuelles du tissu urbain en permettant cependant la construction de bureaux dans la limite de 50 m² de Surface de Plancher, de commerces dans la limite de 150 m² de Surface de Plancher et d'entrepôt dans la limite de 100 m² de Surface de Plancher.



Afin d'assurer la sécurité des accès aux propriétés, le règlement impose un seul accès par unité foncière depuis la RD 21.

Un recul de 6 mètres des constructions depuis l'emprise publique est imposé de manière à permettre le stationnement d'un véhicule devant la construction dans l'enceinte de la propriété et limiter le stationnement sur la voie publique. Cette marge de recul est repoussée à 10 mètres dans le cas d'une construction à destination de bureau, de commerce ou de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de manière à pouvoir aménager des places de stationnement suffisantes correspondant aux besoins. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent également s'implanter à l'alignement des voies pour des raisons techniques de types transformateur électrique par exemple.

Les constructions à destination de logement, d'annexes et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou avec un retrait de 4 mètres. Un recul de 3 mètres de part et d'autre est imposé pour les autres constructions.

Le règlement s'oppose aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme de manière à ce que les règles édictées par le plan local d'urbanisme soient appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, même dans le cas d'un lotissement. Cette disposition permet de garantir des implantations harmonieuses avec l'environnement urbain, dans la continuité du tissu existant.

Les constructions doivent être espacées de 5 mètres minimum sur une même unité foncière.

L'emprise au sol des constructions a été limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière de manière à permettre sur le reste de la propriété l'aménagement de systèmes autonomes d'assainissement, de places de stationnement et d'espaces verts plantés (50%).

Les hauteurs des constructions sont limitées à 11 mètres au faitage de manière à ce que les constructions puissent être composées d'un rez-de-chaussée et un niveau plein. Seules les constructions annexes sont limitées à 5 mètres au point le plus haut.

La réglementation sur l'aspect extérieur des constructions, tient compte de la typologie actuelle des constructions tout en permettant l'utilisation de matériaux et de techniques utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Le règlement fait une distinction sur les ouvertures des constructions à destination de commerce, qui pourront atteindre 80% de surface de la façade sur rue.

Une attention particulière est donnée au traitement des clôtures qui différencie celles en limite séparative et celles en façade sur rue. Une dominante végétale est maintenue pour les clôtures sur rue avec l'imposition d'un muret bas surmonté ou non d'un grillage ou d'une claire-voie qui ouvre les perceptions visuelles sur les constructions et les jardins privés.

Le règlement impose la réalisation de deux places de stationnement dans l'enceinte de l'unité foncière par tranche de 150 m² de Surface de Plancher de manière à répondre aux besoins des riverains et limiter les stationnements « sauvages » dans l'espace public. Les deux places de stationnement exigées sont calculées sur la base de 100 m² de SP pour les constructions à destination de commerce et de bureau.

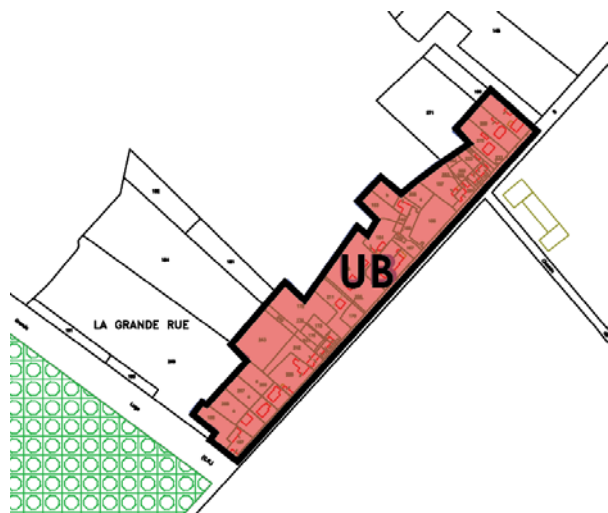
IV.1.2 LA ZONE UB

La zone UB couvre le bourg au lieu-dit « La Grande Rue ». Le règlement de cette zone s'attache à préserver les caractéristiques résidentielles du tissu urbain en permettant les constructions à destination de bureau dans la limite de 50 m² de Surface de Plancher.

Afin d'assurer la sécurité des accès aux propriétés, le règlement impose un seul accès par unité foncière depuis la RD 21.

L'étude de perméabilité des sols, réalisée dans la zone UB de la Grande Rue, a mis en évidence une perméabilité moyenne et insuffisante, rendant défavorable l'assainissement non collectif par puisard. La filière de traitement préconisée est une filière par tranchées drainantes à sable sur des surfaces variables, selon la nature du projet (Cf Etude de zonage d'assainissement dans la pièce 5 des Annexes).

Le règlement s'oppose aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme de manière à ce que les règles édictées par le plan local d'urbanisme soient appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, même dans le cas d'un lotissement. Cette disposition permet de garantir des implantations harmonieuses avec l'environnement urbain, dans la continuité du tissu existant.



Un recul de 10 mètres des constructions depuis l'emprise publique est imposé de manière à permettre le stationnement d'un véhicule devant la construction dans l'enceinte de la propriété et limiter les nuisances sonores de la RD21.

Les constructions à destination de logement, d'annexes et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou avec un retrait de 4 mètres. Un recul de 3 mètres de part et d'autre est imposé pour les autres constructions.

Les parcelles étant longues mais étroites, le règlement autorise les constructions multiples sur une même unité foncière à condition qu'elles soient espacées de 5 mètres minimum sur une même unité foncière hormis les annexes qui peuvent être implantées dans le prolongement du bâti existant ou avec un recul de 5 mètres.

L'ensemble de la zone étant moins dense que le centre ville, l'emprise au sol des constructions a été limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière de manière à permettre sur le reste de la propriété l'aménagement de systèmes autonomes d'assainissement, de places de stationnement et d'espaces verts plantés (60%).

Les hauteurs des constructions sont limitées à 11 mètres au faitage de manière à ce que les constructions puissent être composées d'un rez-de-chaussée et un niveau plein. Seules les constructions annexes sont limitées à 5 mètres au point le plus haut.

La réglementation sur l'aspect extérieur des constructions, tient compte de la typologie actuelle des constructions tout en permettant l'utilisation de matériaux et de techniques utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

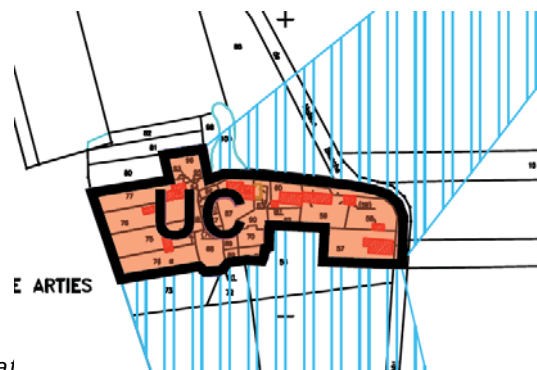
Le règlement ne fait pas de distinction d'aspect extérieur pour les constructions à destination d'artisanat et de bureau qui devront avoir la même volumétrie générale que les logements.

Une dominante végétale est maintenue pour les clôtures sur rue avec l'imposition d'un grillage sans muret doublé d'une haie vive.

Le règlement impose la réalisation de deux places de stationnement dans l'enceinte de l'unité foncière par tranche de 150 m² de Surface de Plancher de manière à répondre aux besoins des riverains et limiter les stationnements « sauvages » dans l'espace public. Les deux places de stationnement exigées sont calculées sur la base de 100 m² de SP pour les constructions à destination de bureau.

IV.1.3 LA ZONE UC

La zone UC couvre une zone urbaine qui comprend le hameau de « La loge Arties » au Nord-Ouest du territoire et le hameau de « l'Epineuse » au Sud-Ouest. La zone UC correspond à des hameaux indépendants qui se sont développés aux cours des années autour de l'activité agricole et qui

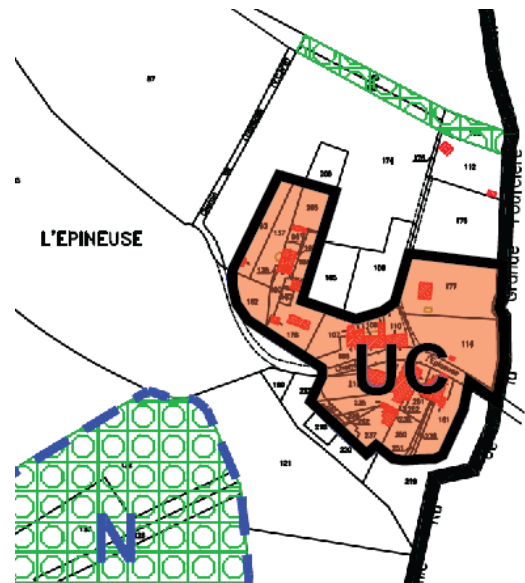


connaissent des reconversions à vocation de logement.

Le règlement de cette zone s'attache à préserver les caractéristiques résidentielles de ces hameaux en permettant les constructions à destination de bureau dans la limite de 50 m² de Surface de Plancher et les constructions à destination d'artisanat dans la limite de 200 m² de Surface de Plancher.

Afin d'assurer des accès de qualité en double sens de circulation, la largeur minimale des voies nouvelles est fixée à 6 mètres minimum.

Le règlement s'oppose aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme de manière à ce que les règles édictées par le plan local d'urbanisme soient appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, même dans le cas d'un lotissement. Cette disposition permet de garantir des implantations harmonieuses avec l'environnement urbain, dans la continuité du tissu existant.



Un recul de 5 mètres des constructions depuis l'emprise publique est imposé de manière à permettre le stationnement d'un véhicule devant la construction dans l'enceinte de la propriété.

Les constructions à destination de logement, d'annexes et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou avec un retrait de 5 mètres. Un recul de 3 mètres de part et d'autre est imposé pour les autres constructions.

Les parcelles étant longues mais étroites, le règlement autorise les constructions multiples sur une même unité foncière à condition qu'elles soient espacées de 7 mètres minimum sur une même unité foncière hormis les annexes qui peuvent être implantées dans le prolongement du bâti existant ou avec un recul de 5 mètres.

L'ensemble de la zone étant la plus éloignée du centre ville, l'emprise au sol des constructions a été limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière de manière à permettre sur le reste de la propriété l'aménagement de systèmes autonomes d'assainissement, de places de stationnement et d'espaces verts plantés (60%).

Les hauteurs des constructions sont limitées à 11 mètres au faitage de manière à ce que les constructions puissent être composées d'un rez-de-chaussée et un niveau plein. Seules les constructions annexes sont limitées à 5 mètres au point le plus haut.

La réglementation sur l'aspect extérieur des constructions, tient compte de la typologie actuelle des constructions tout en permettant l'utilisation de matériaux et de techniques utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Le règlement ne fait pas de distinction d'aspect extérieur pour les constructions à destination d'artisanat et de bureau qui devront avoir la même volumétrie générale que les logements.

Une dominante végétale est maintenue pour les clôtures sur rue avec l'imposition d'un grillage sans muret doublé d'une haie vive.

Le règlement impose la réalisation de deux places de stationnement dans l'enceinte de l'unité foncière par tranche de 150 m² de Surface de Plancher de manière à répondre aux besoins des riverains et limiter les stationnements « sauvages » dans l'espace public.

IV.2 LA ZONE NATURELLE

La zone N est une zone naturelle qui comporte des pâtures et des « Espaces Boisés Classés » du territoire. Les limites de cette zone ont été définies de manière à préserver les milieux naturels qui la composent.

Afin d'assurer la pérennité des zones humides, le règlement interdit les exhaussements et les affouillements.

Elle comporte deux secteurs :

Le secteur Nh, comporte une construction contemporaine à destination d'habitat et de bâti ancien agricole ayant fait l'objet, en partie, de changement de destination en logement. Le règlement permet donc uniquement un changement de destination du bâtiment répertorié au plan de zonage et une extension mineure de 45 m² de Surface de Plancher pour les constructions existantes à destination d'habitat à la date d'approbation du présent PLU.

Le secteur Na, comporte principalement des espaces boisés correspondant au Bois d'AVION et des clairières. Le règlement interdit toute construction dans ce secteur hormis la construction d'une annexe isolée à condition qu'elle soit liée à une construction d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU et dans la limite de 25 m² de Surface de Plancher (SP).

IV.3 LA ZONE AGRICOLE

La zone A couvre la majeure partie du territoire de LA HAUTE MAISON.

Afin de préserver les paysages du plateau agricole, le règlement interdit toutes constructions situées dans les cônes de visibilité reportés au plan de zonage.

Afin d'assurer la pérennité des zones humides, le règlement interdit les exhaussements et les affouillements.

La zone A comporte deux secteurs :

Le secteur Aa comporte principalement des constructions à destination d'activités agricoles et les occupations des sols qui y sont liées.

Afin de préserver, valoriser et assurer la pérennité des terres à valeur agronomique, seules les constructions nécessaires à l'activité agricole sont permises.

Afin de préserver les vues sur les hameaux de l'EPINEUSE et de La LOGE ARTIES, aucune construction (même agricole) ne peut être implantée dans les cônes de visibilité reportés au plan de zonage.

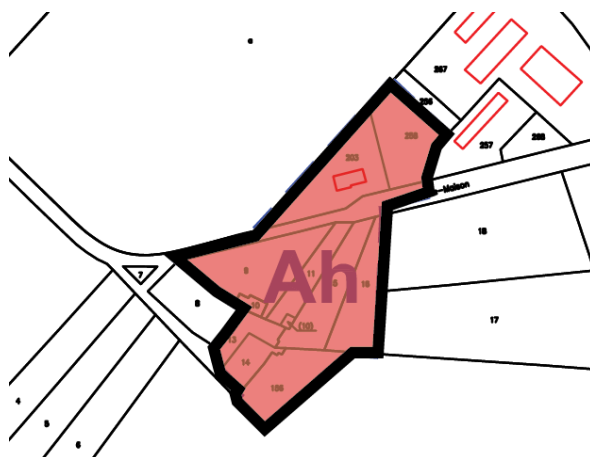
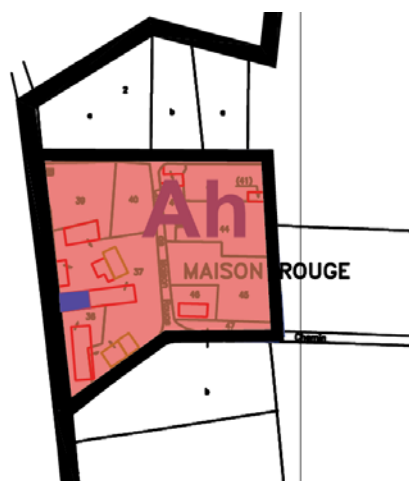
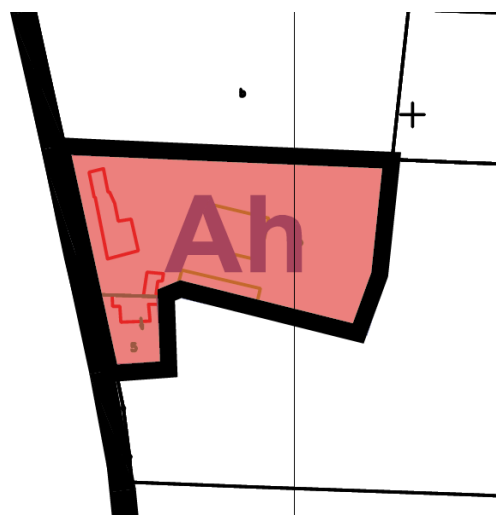
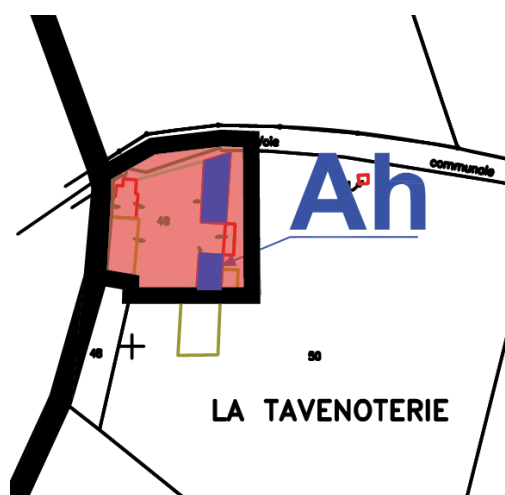
Afin de préserver les massifs boisés, aucune construction (même agricole) ne peut être implantée dans la bande de lisière de protection des bois et forêts soumis au régime forestier, délimitée et reportée au plan de zonage.

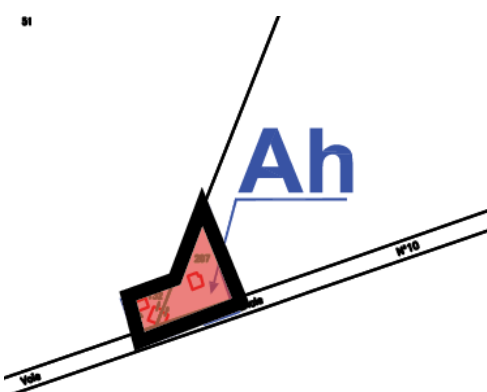
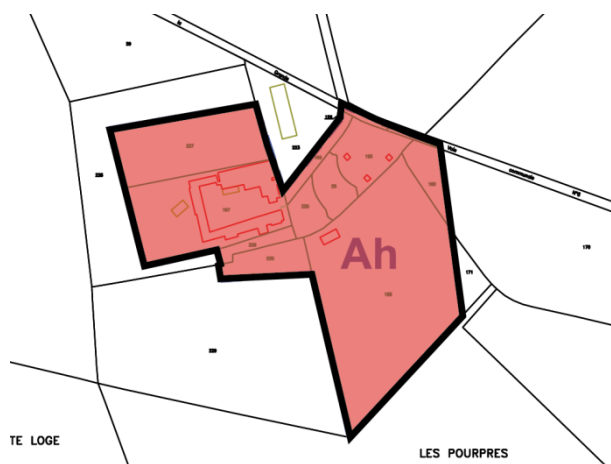
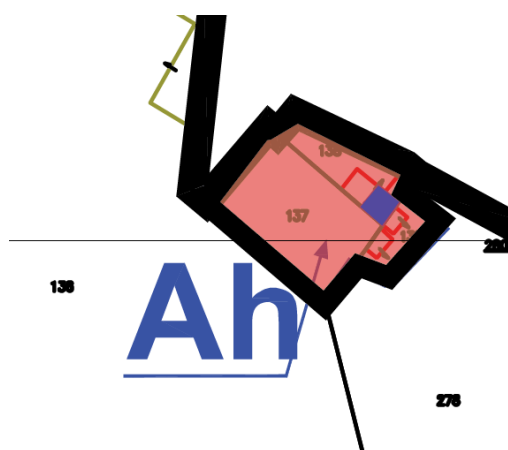
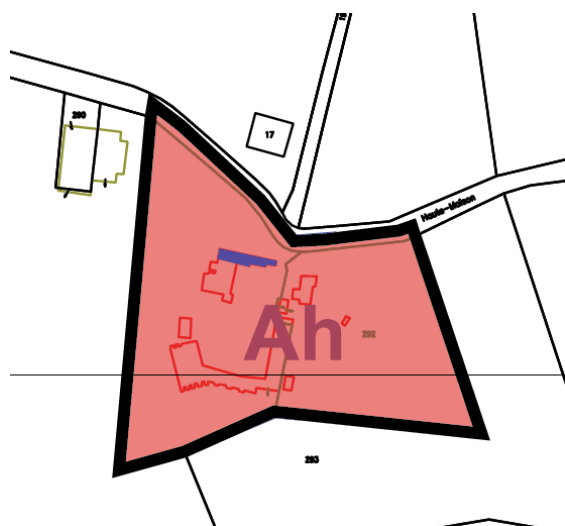
Afin de limiter l'étalement des constructions agricoles et le mitage des terres cultivées, les constructions à destination de logement sont autorisées dans la limite de 120 m² de Surface de Plancher à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres d'une installation agricole.

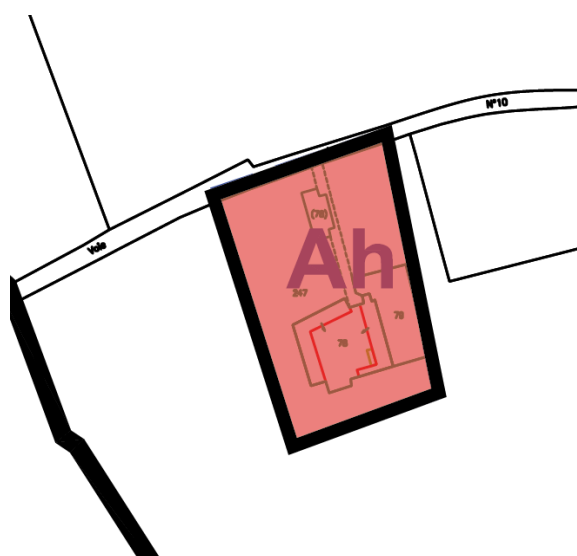
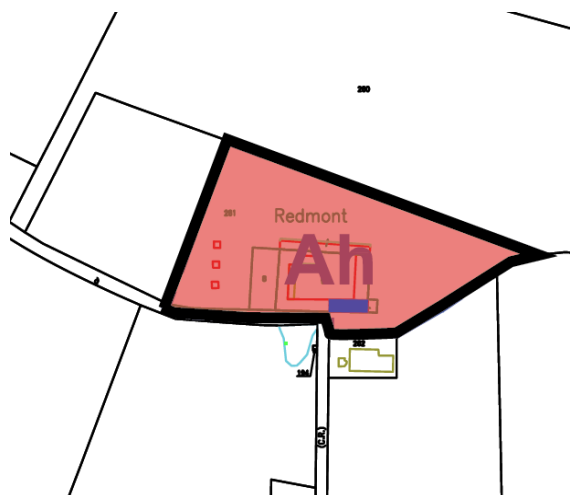
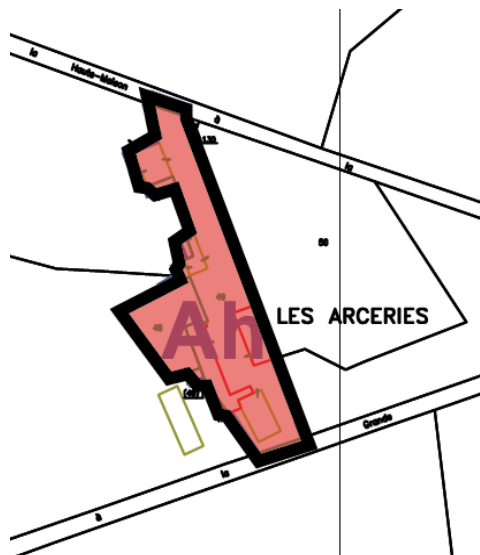
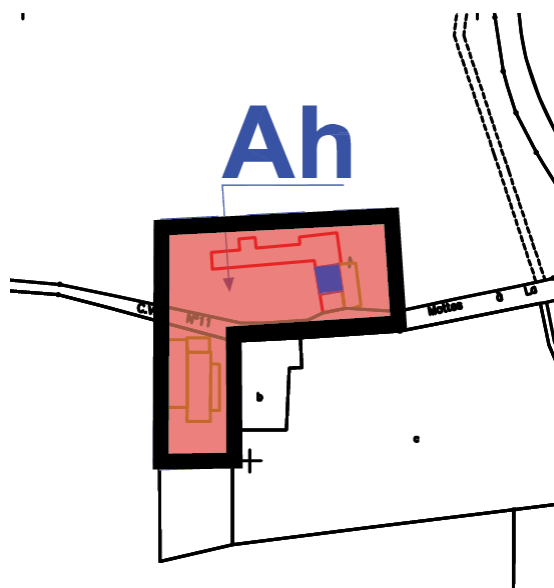
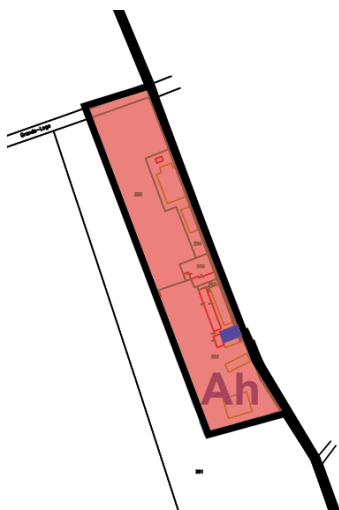
Le secteur Ah couvre les hameaux dispersés sur le territoire. Les constructions existantes dans ces hameaux sont principalement à destination d'activité agricole et d'habitat. Afin de valoriser le bâti briard ancien et encourager le maintien de la population en milieu rural, le règlement permet la mutation des anciennes constructions agricoles en logement et hébergement, conformément à l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

Afin de limiter la densification de ces hameaux, le changement de destination des constructions existantes répertoriées, en habitat, annexe et/ou d'hébergement, doit s'inscrire dans le volume des bâtiments existants.

Seules des extensions mineures de 45 m² de Surface de Plancher sont autorisées, une seule fois par unité foncière, implantées soit dans le prolongement d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, soit en respectant une distance de 5 mètres minimum depuis toutes constructions existantes à la date d'approbation du PLU.







**CINQUIEME PARTIE : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES
PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET
MESURES ENVISAGEES POUR SUPPRIMER, REDUIRE OU COMPENSER
LES EFFETS DU PROJETS SUR L'ENVIRONNEMENT**

I. INCIDENCES DE LA DENSIFICATION DES ZONES URBAINES

Le Plan Local d'Urbanisme de LA HAUTE MAISON a pour objectif la croissance minimum de 10% de la population de 2013 à l'horizon 2030 sans consommer de nouvelles surfaces sur les terres naturelles et agricoles.

L'absence de taille de terrain minimum pour la constructibilité d'une parcelle va permettre l'implantation de nouvelles constructions au sein du tissu urbain existant. En reprenant les règles d'implantation des articles 6 et 7 des zones UA, UB et UC, le potentiel de constructions possibles (de type maison individuelle) a été évalué à environ :

- 5 constructions, dans le bourg (UA) ;
- 9 constructions, dans la Grande Rue (UB) ;
- 4 constructions, dans le hameau de la Loge Arties (UC) ;
- 7 constructions, dans le hameau de l'Epineuse (UC)

soit un total de 25 constructions environ, en dehors des capacités constructibles dans les corps de ferme pouvant faire l'objet de changement de destination pour de l'habitat.

La densification du tissu urbain existant va engendrer :

- Une augmentation des surfaces imperméables,
- Une augmentation du nombre de véhicules automobiles.

I.1 L'AUGMENTATION DES SURFACES IMPERMEABLES

La densification du tissu urbain existant va engendrer une amplification du ruissellement des eaux pluviales et un lessivage des sols. Le Plan Local d'Urbanisme instaure des mesures compensatoires au travers du règlement des zones urbaines (UA, UB et UC) qui stipule que les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de circulation ou de stationnement doivent être traités en espaces verts et plantés sur un minimum de :

- 50% de l'unité foncière à raison d'un arbre à haute tige pour 200 m² de cette surface plantée, pour la zone UA,
- 60% de l'unité foncière à raison d'un arbre à haute tige pour 200 m² de cette surface plantée, pour la zone UB,
- 60% de l'unité foncière à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² de cette surface plantée, pour la zone UC.

I.2 L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE VEHICULES AUTOMOBILES

La densification du tissu urbain existant va engendrer une augmentation du nombre de véhicules en circulation et donc une aggravation de la pollution de l'air.

Dans le cadre du GRENELLE de l'environnement et conformément à la loi ENE du 12 juillet 2010, la commune a souhaité réduire ses émissions de gaz à effet de serre.

Le projet communal repose sur une concentration du développement au sein du tissu urbain existant bénéficiant d'un maillage efficace et existant des circulations. La concentration de l'habitat au sein du centre bourg (zone UA) permettra de limiter le recours à l'automobile. En effet, la proximité entre l'habitat et les services et les équipements doit permettre d'inciter à l'utilisation des modes alternatifs à la voiture particulière, les déplacements doux devenant acceptables pour les habitants, c'est-à-dire concurrentiels face à la voiture.

Le projet communal prévoit la protection des espaces boisés de la commune, par leur classement en zone naturelle et en Espaces Boisés Classés (EBC) afin de préserver leur existence et leur action naturelle de captage du CO2. Les obligations de plantations et de pourcentage d'espaces verts dans les zones urbaines constituent des filtres végétaux.

II. INCIDENCES DU PLU SUR LES MILIEUX NATURELS, LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

II.1 LA PROTECTION DES MILIEUX ECOLOGIQUES

La majeure partie du territoire de LA HAUTE MAISON est classée au SDRIF en espace agricole à préserver. Le PADD affirme la volonté de préserver la biodiversité du territoire en préservant le plateau agricole et le règlement du PLU limite le mitage de ces terres en regroupant les constructions nouvelles agricoles à proximité des installations existantes.

La protection du plateau agricole est assurée dans le cadre du PLU par le classement des parcelles en zones agricoles inconstructibles (en dehors des constructions à destination d'activités agricoles).

L'inventaire des zones humides du département de la SEINE ET MARNE a permis d'identifier de nombreux secteurs d'alerte de zones humides dans lesquelles soit le milieu humide est avéré, soit il existe une forte probabilité de présence d'une zone humide.

La protection de ces secteurs est assurée dans le cadre du PLU par le classement des parcelles en zones agricoles ou naturelles inconstructibles dont le règlement interdit tout affouillement et exhaussement.

Un corridor écologique désigne un couloir d'échange entre deux écosystèmes ou deux secteurs d'habitat favorable à une espèce. Ils permettent la dispersion et la migration de la faune et de la flore (pour la reproduction, le nourrissage, le repos, la migration, etc.).

Les corridors recensés sur la commune correspondent aux grands massifs boisés au Nord en limite communale, et à deux bois isolés au centre du vaste plateau cultivé.

Ces deux massifs centraux constituent des lieux de refuge pour les animaux qui cherchent à s'abriter des cultures environnantes. Ils représentent un enjeu important dans la préservation des espèces.

La protection de ces secteurs est assurée dans le cadre du PLU par le classement des parcelles en zone naturelle stricte inconstructible.

II.2 LA PROTECTION DES ESPACES BOISES

Les bois et forêts du territoire de LA HAUTE MAISON inscrits au SDRIF (bois de l'AVION et le Bois des MARNIERES) ainsi que la forêt domaniale du Mans, le bois de l'Epineuse et le Bois du Presbytère, font l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés (EBC). Cette mesure interdit tout défrichement et déboisement. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

La protection des boisements est assurée dans le cadre du PLU par le classement des parcelles naturelles inconstructibles.

II.3 LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

Conscient des enjeux liés à l'activité agricole, le projet communal affirme la volonté de préserver les terres agricoles de la commune, mais également les pratiques et le

paysage induit par ces espaces cultivés. La protection des espaces agricoles de la commune passe par :

La concentration du développement communal au sein des secteurs déjà urbanisés, notamment de façon à stopper le mitage de l'espace agricole ;

La préservation des terres agricoles par leur intégration en zone A, interdisant toute construction autre que pour l'activité agricole. Ce classement permet une protection forte de manière à affirmer le caractère agricole de la zone et à conserver le paysage identitaire de LA HAUTE MAISON.

La prise en compte des périmètres de réciprocité, qui tiennent compte d'éventuelles évolutions de l'activité agricole, permettant ainsi de limiter les confrontations entre activités agricoles et riverains.

Les secteurs de hameaux et les écarts localisés au sein du plateau agricole sont intégrés en zone Ah qui autorise uniquement l'extension mesurée des constructions existantes. Aussi, sont autorisés uniquement les constructions d'annexes, l'aménagement, l'extension et la restauration des constructions existantes, uniquement dans un souci de lutte contre le mitage et de préservation du caractère agricole de la zone.

III. INCIDENCES DU PLU SUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

III.1 LA GESTION DE L'EAU

La Loi sur l'Eau du 3 Janvier 1992 introduit des exigences en matière de gestion de la ressource et de rejets. Ces exigences se traduisent en termes de reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau :

- Respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique ;
- Adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets des activités humaines ;
- Implication des collectivités dans la gestion de l'eau.

Sur la commune de LA HAUTE MAISON, il n'existe pas de système d'assainissement collectif. La gestion des eaux usées est gérée individuellement par des installations d'assainissement individuel.

Cette contrainte a été prise en compte dans la réglementation des constructions dans les zones urbaines en imposant que les eaux usées soient dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

La commune de LA HAUTE MAISON se situe dans le bassin SEINE NORMANDIE qui a fait l'objet d'un SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), approuvé le 20 Novembre 2009. Le SDAGE fixe les grandes orientations de la gestion de l'eau sur le bassin pour les 6 années entre 2010 et 2015. Il a vocation à encadrer et éclairer le choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur l'eau et les milieux aquatiques.

Le PLU de LA HAUTE MAISON est compatible avec les dispositions 6, 7 et 8 du SDAGE approuvé, qui impose :

- Le renforcement de la prise en compte des eaux pluviales par les collectivités (Disposition 6)
- La réduction des volumes collectés et déversés sans traitement par temps de pluie (Disposition 7)
- De privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales (Disposition 8)

Par délibération du Conseil Municipal du 5 décembre 2005, l'assainissement du territoire de LA HAUTE MAISON définit un assainissement non collectif dans le centre bourg et les hameaux. La filière de traitement préconisée est une filière par tranchées drainantes à sable sur des surfaces variables, selon la nature du projet.

Le règlement du PLU (article 13) impose des pourcentages minimum d'espaces verts au sein des parcelles afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

Le règlement du PLU impose des conditions de desserte des terrains à l'article 4 en imposant que :

- les eaux usées soient dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

les eaux pluviales des constructions nouvelles soient dirigées vers des techniques d'infiltration et de rétention des eaux sur la parcelle avec des rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

Afin d'économiser les ressources naturelles telle que l'eau, le règlement du PLU préconise la mise en place de systèmes de récupération et de stockage des eaux de toitures pour alimenter des installations d'arrosage et de lavage des espaces extérieurs sous réserve qu'ils s'intègrent en harmonie avec l'espace paysager.

III.2 L'ELIMINATION DES DECHETS

La loi du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement, modifie la loi du 15 Juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux.

Les principales dispositions de la loi ont pour objet :

D'organiser le transport des déchets et de le limiter en distance et en volume,
De valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir des déchets des matériaux réutilisables ou de l'énergie. Elle stipule en outre qu'au-delà d'un délai maximal de 10 ans après sa promulgation, seuls les déchets ultimes pourront être stockés dans des centres d'enfouissement techniques agréés, ce qui suppose l'abandon des décharges actuelles non conformes. Elle prévoit par ailleurs que chaque département doit être couvert par un plan départemental ou interdépartemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés, et que des plans régionaux ou interrégionaux seront établis pour les autres catégories de déchets (industriels, hospitaliers ...).

Le service de gestion des déchets est assuré par le SMITOM Nord SEINE-ET-MARNE qui fait appel à un prestataire privé : la société AUBINE-ONYX pour assurer la collecte en porte à porte, des déchets ménagers et du tri sélectif.

Le tri et le recyclage des déchets sont effectués dans le Centre Intégré de Traitement de MONTHYON.

III.3 LA PROTECTION DES PAYSAGES, MILIEUX ET ECOSYSTEMES

Le Plan Local d'Urbanisme s'attache à prendre en compte la loi n° 93-24 du 8 Janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages. L'objectif de cette loi est notamment d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs. Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

Le Plan Local d'Urbanisme de LA HAUTE MAISON a pris en compte ces principes de protection et de sauvegarde des paysages et sites, notamment :

En classant en secteur N les principaux éléments naturels remarquables de la commune, et notamment : le Bois de l'AVION, le Bois du PRESBYTERE, le Bois de l'EPINEUSE, le Bois des MARNIERES et la Forte du MANS.

En protégeant le plateau agricole et les exploitations, garantes du paysage identitaire de la commune.

En interdisant toutes nouvelles constructions (même agricoles) dans le cône de visibilité sur les hameaux de LA LOGE ARTIES et de L'EPINEUSE.

SIXIEME PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

Au regard de l'article L.123-12-1 du Code de l'urbanisme : « Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ».

Il appartiendra donc aux élus, 3 ans après l'approbation du présent PLU, de faire un bilan de la construction de logements et de la croissance de la population afin de vérifier la cohérence entre les objectifs communaux et leur réalisation effective.

I. INDICATEURS DE SUIVI DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Le tableau ci-après servira d'indicateur de suivi de la réalisation de nouveaux logements :

Zone	Capacité d'accueil minimale de nouveaux logements à l'horizon 2030	Nombre de logements construits entre 2013 et 2016
UA	5	-
UB	9	-
UC (la Loge Arties)	4	-
UC (Epineuse)	7	-
Ah	-	-
TOTAL	25	-

II. INDICATEURS DE SUIVI DE LA CROISSANCE DE LA POPULATION

Le tableau ci-après servira d'indicateur de suivi d'accueil de nouveaux habitants :

Population de référence en 2013	Croissance minimale de 10% d'habitants à l'horizon 2030	Croissance de population entre 2013 et 2016
268	27	-
TOTAL	27	-