

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# Plan Local d'Urbanisme

*La Chapelle-la-Reine*

Révision allégée

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 8 juillet 2014	prescrite le :
arrêtée le : 13 décembre 2016	arrêtée le :
approuvée le : 14 décembre 2017	approuvée le :
modifiée les :	modifiée les :
révision allégée le : ..... 2020	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 0

NOTICE  
EXPLICATIVE

VU pour être annexé à la délibération du :  
27 juin 2019

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Marchevault 77200 BUCCELLES  
Tel. : 01.60.70.25.08. Fax : 01.60.70.29.20

## - RÉVISION ALLÉGÉE DU P.L.U. DE LA CHAPELLE-LA-REINE - NOTICE EXPLICATIVE -

### I – OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

• **La présente révision allégée porte sur les sujets suivants (délibération de la Communauté d'agglomération du 27 juin 2019) :**

- Corriger une erreur matérielle due à la mauvaise délimitation de la zone UAa qui entraînerait la réduction d'une partie de la zone urbaine (UC) et d'une partie de la zone naturelle de fond de jardin (Nj). Le classement actuel du terrain comprenant un garage automobile dans la zone UC n'est ni adapté au caractère de la zone ni aux réalités et besoins de l'activité exercée (règles d'emprise au sol, imperméabilisation...)

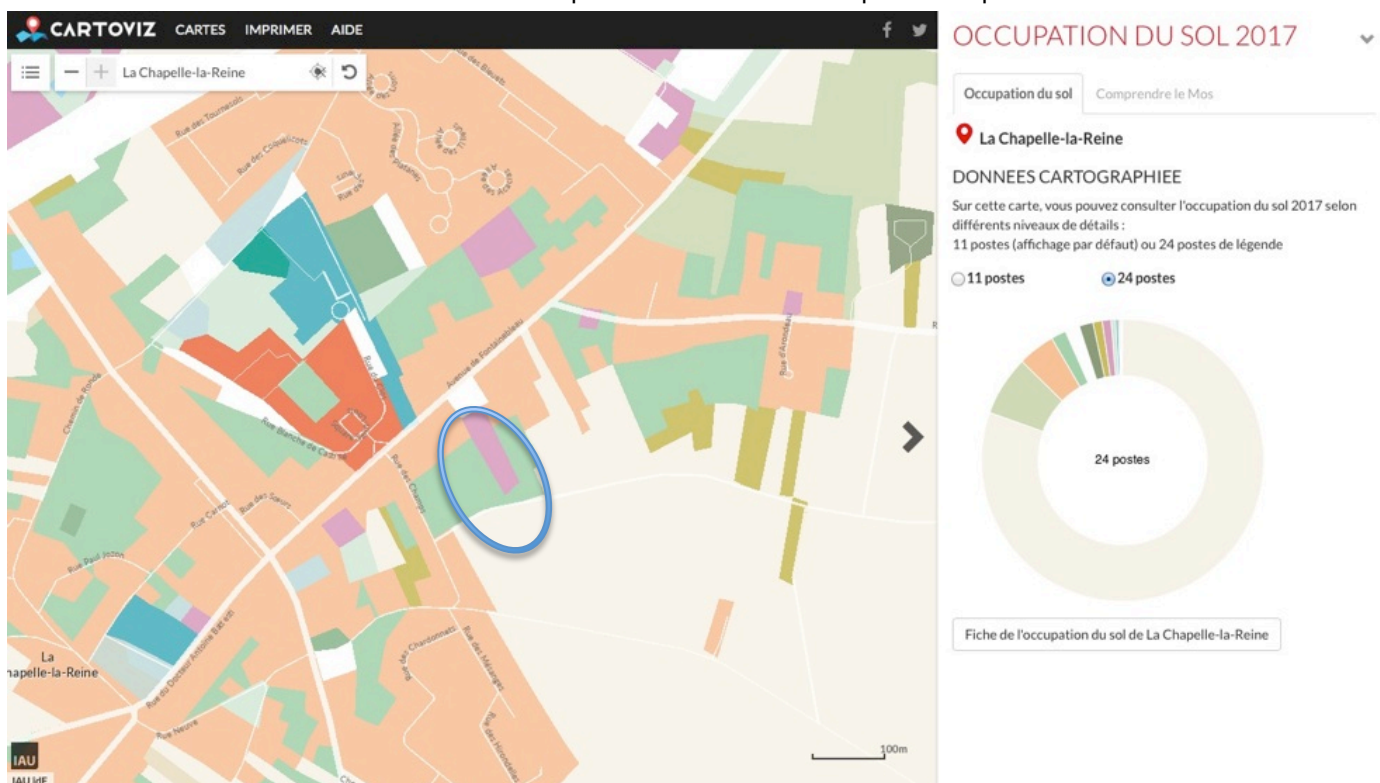
- Modifier la règle sur les hauteurs en zone d'activités (UX). Des projets en cours et à venir pourraient dans la rédaction actuelle conduire à des demandes d'autorisation d'urbanisme pour des hauteurs d'installation sans limite. Il est question de limiter la hauteur des installations à celles existantes.

### II – ELEMENTS DE PROBLEMATIQUE RELATIFS AU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE

2.1 - Donner une meilleure cohérence à la limite sud de la zone constructible du village.

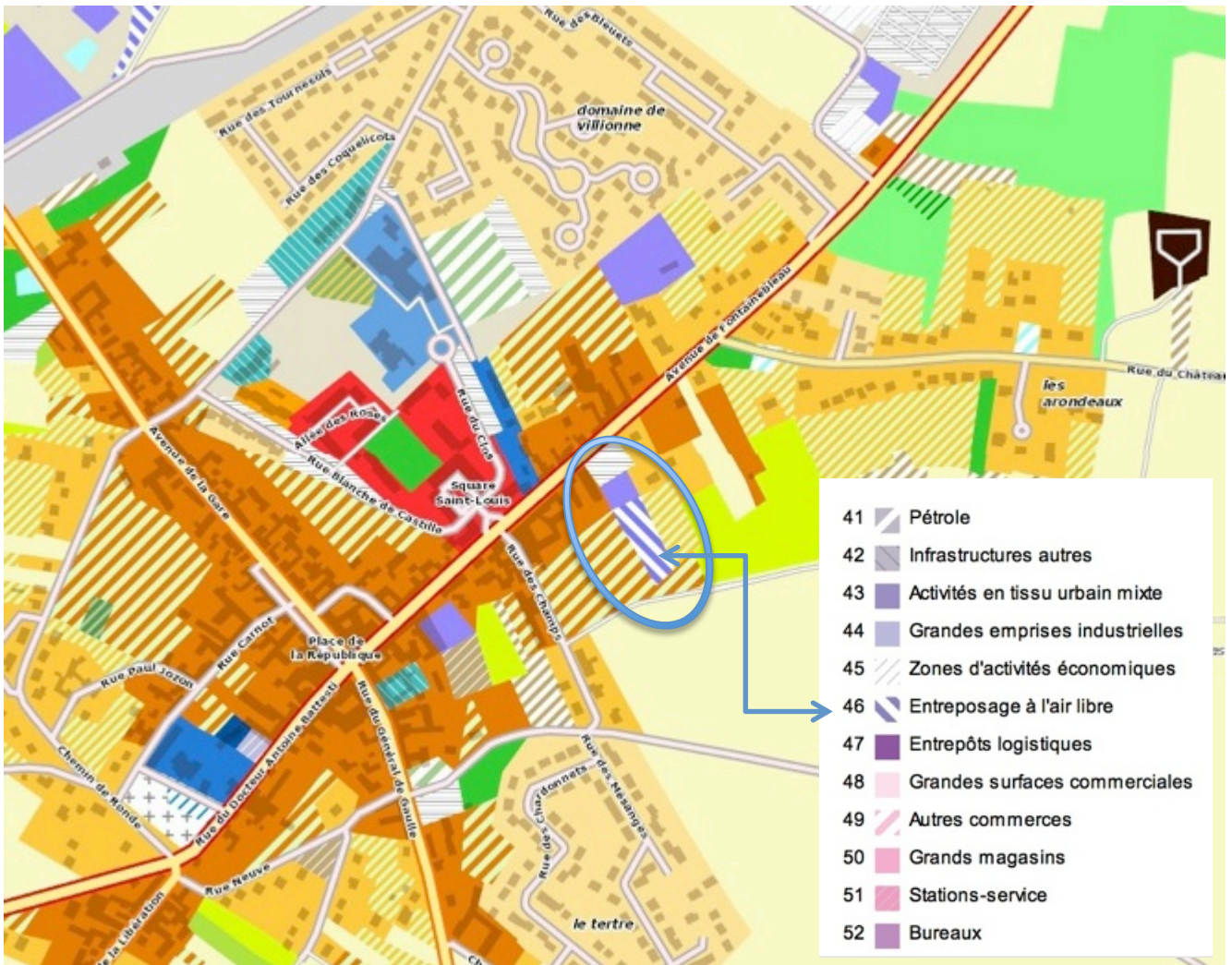
→ Ce point relève d'une rectification, vis-à-vis du périmètre urbanisé de référence, tel qu'on peut le constater sur les cartes des Modes d'Occupation du Sol et en page 154 du rapport de présentation (volume 2).

En ce qui concerne la consommation d'espaces imputable à l'extension de la zone constructible à effectuer dans le cadre de la révision allégée, par ailleurs, la carte du MOS de 2017 (modes d'occupations du sol), ci-dessous, montre que cette extension de zone constructible s'effectuera dans une parcelle considérée comme construite : aucune consommation d'espaces ne sera donc comptabilisée pour cette extension.



• La carte du MOS en 81 postes de 2012, de la même façon, identifie (page suivante) le fond de la parcelle concernée en « entreposage à l'air libre », lequel indique un site considéré comme déjà urbanisé. De plus, l'extension prévue dans le cahier des charges est localisée [dans le périmètre urbanisé de référence présenté en page 154 du rapport de présentation](#). S'il apparaît nécessaire de conduire une révision allégée du P.L.U, on peut toutefois considérer que l'extension envisagée ne constituera pas une consommation d'espaces vis-à-vis du périmètre urbanisé de référence du P.L.U actuel.

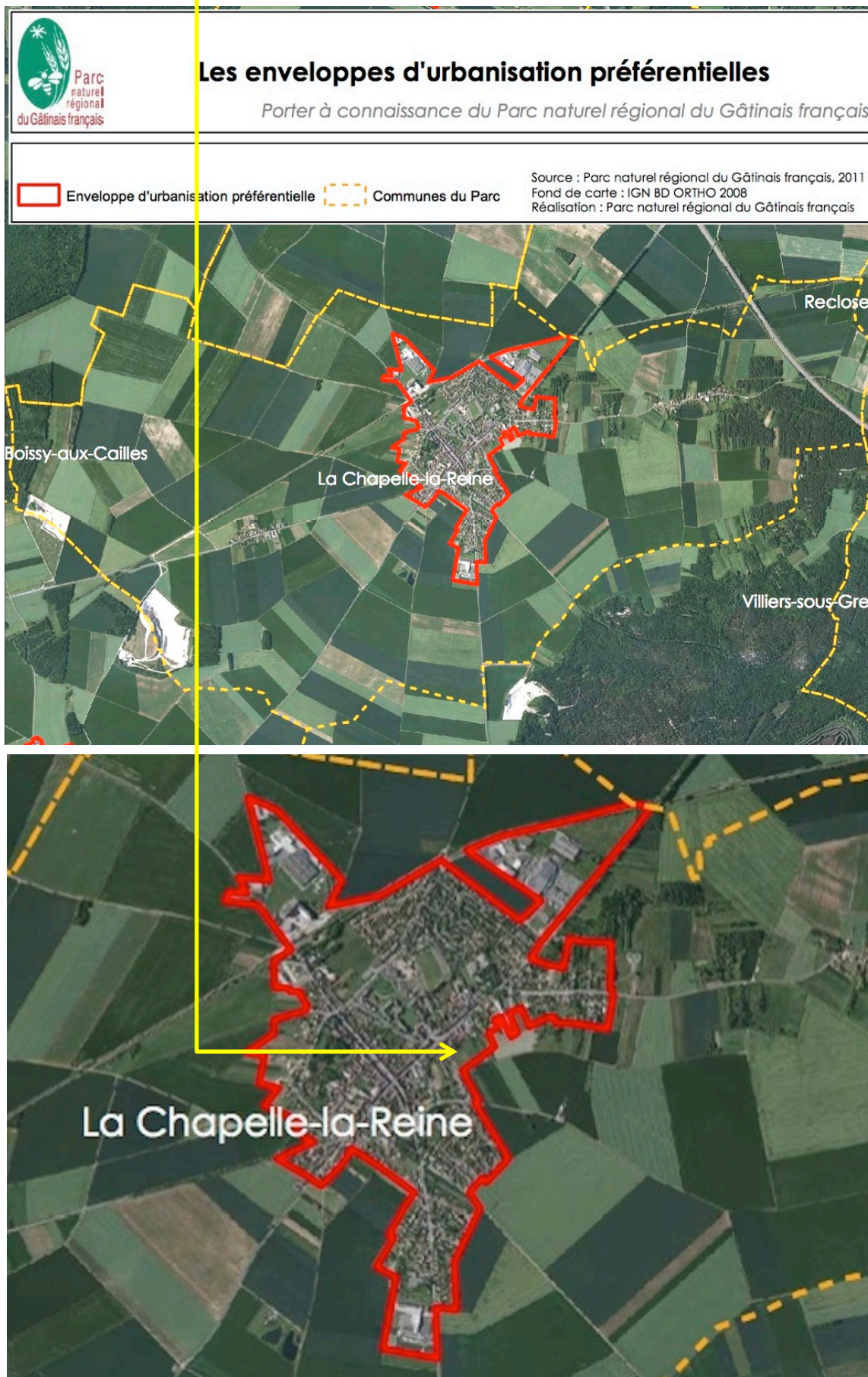
C'est pour cette raison que l'ensemble du site constitué d'une partie des fonds de jardins, est reclassé en zone U (voir en page 4 de cette notice).



- Ci-dessus vue aérienne du secteur concerné (source : géoportail, vue aérienne 2014).

**NOTA BENE :**

- Le site concerné est en outre localisé à l'intérieur de "l'enveloppe d'urbanisation préférentielle" définie par le Parc Naturel Régional.



## 2.2 - Modifier la règle sur les hauteurs en zone d'activités (UX).

Au regard du lexique national de l'urbanisme, la définition de la "construction" est la suivante :

*Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment*

*La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.*

*La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.*

Il est convenu de rédiger l'article UX.3.2 comme suit : la hauteur des constructions, *ouvrages et installations* nouvelles ne doit pas excéder *15 mètres (et 30 mètres pour les silos)*.

\*

\* \*



- Ci-dessus vue de la zone d'activités communale (source : Google Street View 2018).

\*

\* \*

### **III - CONTENU DU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE DU P.L.U**

#### **3.1 – Projet d'aménagement et de développement durables :**

- **Son examen indique que le projet de révision allégée ne remet pas en cause son contenu actuel.**

Le PADD (débattu au sein du conseil municipal le 19 janvier 2016) avait permis de faire émerger les objectifs suivants :

3.1.1 L'aménagement : affirmer le rôle de polarité semi-rurale de la Commune, s'appuyant sur son attractivité à la fois résidentielle et économique.

- Conforter l'attractivité résidentielle en mettant en valeur les richesses et les atouts du territoire communal, et en prenant en compte ses contraintes, afin de définir un projet de territoire cohérent avec l'existant et qui puisse garantir un bon cadre de vie pour les habitants actuels et futurs (développement durable).

- Afin de préserver un juste équilibre entre habitat et emploi, renforcer l'attractivité économique du territoire (notamment de la ZAE).

→ **Justifications : le projet de révision allégée conforte cet objectif.**

3.1.2 L'équipement : maintenir un niveau d'équipements adapté aux besoins des habitants. Améliorer l'offre dans le secteur du sport et des loisirs.

- Maintenir et, le cas échéant, améliorer, les équipements dédiés aux activités socio-culturelles, sportives et de loisir.

→ **Justifications : le projet de révision allégée n'interfère pas avec cet objectif.**

3.1.3 L'urbanisme et les paysages : conserver la notion de village en préservant le style de l'architecture traditionnelle et la qualité urbaine des sites construits.

- Maîtriser l'étalement urbain, en préservant la forme et la compacité du tissu bâti existant et en définissant ses limites.

- Valoriser du point de vue qualitatif le paysage du site construit (préservation du bâti ancien et des éléments architecturaux remarquables, intégration des bâtis récents, ...).

- Travailler les entrées de village, afin d'améliorer la qualité de l'image de La Chapelle-la-Reine et la sécurité des usagers.

→ **Justifications : le projet de révision allégée n'interfère pas avec cet objectif.**

• La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers : protéger et mettre en valeur les espaces naturels de la Commune.

- Protéger les espaces naturels (agricoles, forestiers, arbres remarquables,...) de la Commune.

→ **Justifications : le projet de révision allégée n'interfère pas avec cet objectif.**

3.1.4 La préservation ou remise en bon état des continuités écologiques : préserver les continuités écologiques.

- Limiter le fractionnement des espaces (naturels et agricoles) par l'urbanisation et les infrastructures, et en assurer la continuité.

- Préserver les bosquets, les alignements d'arbres et les haies caractérisant le milieu agricole et urbain, mettre en valeur les continuités vertes du territoire.

→ **Justifications : le projet de révision allégée n'interfère pas avec cet objectif.**

3.1.5 L'habitat : retrouver un juste équilibre de la dynamique démographique et du logement.

- Poursuivre une croissance démographique modérée, adaptée à une commune rurale, c'est-à-dire atteindre environ 2 900 habitants (2030).

- Stabiliser également les lisières urbaines et l'offre en logement, en poursuivant, si besoin, la politique de diversification et densification de l'habitat (qui est déjà en cours).

→ **Justifications : le projet de révision allégée conforte cet objectif (on reste en effet dans l'enveloppe urbaine définie dans le PLU actuel, en application de la Charte du Parc Naturel Régional).**

3.1.6 Les transports et les déplacements : Orienter le territoire vers une mobilité plus durable et limiter les nuisances liées à la circulation de transit dans le bourg.

- Développer les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle (transport en commun, covoiturage, transport à la demande...).
- Réduire les nuisances liées au transit de poids lourds sur la RD152.
- Résoudre la problématique du stationnement dans certains secteurs.
- Favoriser les modes doux (vélos, piétons).

→ **Justifications : le projet de révision allégée n'interfère pas avec cet objectif.**

3.1.7 Le développement des communications numériques et les réseaux d'énergie : augmenter l'attractivité du territoire en développant davantage les communications numériques.

- Généraliser à terme la desserte par la fibre optique au sein de la commune, afin de renforcer son attractivité – résidentielle mais surtout économique.

→ **Justifications : le projet de révision allégée n'interfère pas avec cet objectif.**

3.1.8 L'équipement commercial : préserver la vie locale à travers le maintien de l'offre commerciale de proximité.

- Le maintien, voire l'amélioration, des activités existantes permettraient de conforter le cadre de vie des habitants et dynamiser le centre-ville.
- Maintenir l'attractivité de la grande surface en périphérie du village.

→ **Justifications : le projet de révision allégée conforte cet objectif.**

3.1.9 Le développement économique et les loisirs : maintenir la dynamique positive de l'économie locale en favorisant tous les acteurs qui y participent.

- Favoriser l'implantation d'auto-entrepreneurs et artisans au sein du village, sans toutefois compromettre le cadre de vie des habitants, et en priorisant le maintien des activités déjà présentes dans le territoire.
- Maintenir l'attractivité de la Zone d'Activité Economique, pôle d'attraction pour les entreprises voulant s'implanter dans le territoire.
- Développer un tourisme ciblé en améliorant l'offre locale en hébergement et les circuits touristiques.
- Conforter l'activité agricole, patrimoine de la Commune.

→ **Justifications : le projet de révision allégée conforte cet objectif.**

3.1.10 La modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain : préserver la ressource « sol ».

- Préserver le patrimoine agricole du territoire en limitant l'étalement urbain et en priorisant la densification à l'intérieur du tissu bâti.
- Limiter les extensions urbaines à environ 6,4 ha à l'horizon 2030.

→ **Justifications : le projet de révision allégée conforte cet objectif (on reste en effet dans l'enveloppe urbaine définie dans le PLU actuel, en application de la Charte du Parc Naturel Régional).**

### 3.2 - Rapport de présentation :

- Le rapport de présentation est actualisé des ajustements introduits dans la révision allégée.

*Les compléments introduits dans le texte sont en caractères italiques bleus. Les parties non actualisées sont considérées comme n'étant pas impactées de façon significative par la révision allégée.*

### 3.3 – Orientations d'aménagement :

- Sans objet.

\*

\* \*

### 3.4 - Zonage :

- Plan de zonage du village (extraits au 1/ 2.000 è, avant - après).



### 3.5 - Règlement :

- *Seule la page 50 est concernée par la présente révision allégée (règle de hauteur en zone UX) :*  
« La hauteur des constructions, *ouvrages et installations* nouvelles ne doit pas excéder *15 mètres*. *Toutefois, celle des silos agricoles est limitée à la hauteur actuelle, soit 30 mètres.* »

-----  
Cette procédure est définie par les articles L153-34 et R153-12 du code de l'urbanisme.

Le P.L.U a fait l'objet d'une notification aux personnes publiques concernées, puis d'une réunion d'examen conjoint (le ... mars 2020). Elle fera ensuite l'objet d'une enquête publique, avant d'être approuvée par délibération du Conseil Municipal, puis en Conseil communautaire.

\*

\* \*



#### **IV - PROCÉDURE DÉFINIE PAR LES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME**

##### **A - Art. L. 153-31 du Code de l'Urbanisme :**

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

##### **B - La révision est effectuée selon les dispositions des art. L153-34 et R153-12 du code de l'urbanisme**

**Article L153-34** - Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, **sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables** :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, **une zone agricole ou une zone naturelle et forestière** ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

**Article R153-12** - Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L. 153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire.

##### **C - Concernant l'évaluation environnementale, celle-ci est actualisée :**

- Article R104-2 (du code de l'urbanisme) :

L'évaluation environnementale effectuée à l'occasion d'une évolution du document d'urbanisme prend la forme soit d'une nouvelle évaluation environnementale, soit d'une actualisation de l'évaluation environnementale qui a déjà été réalisée.

Une demande d'avis a donc été déposée, au titre de l'article R104-19 du code de l'urbanisme :

- Article R104-19

Le rapport est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Il peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

L'autorité environnementale définie à l'article R. 104-21 est consultée, en tant que de besoin, sur le degré de précision des informations que doit contenir le rapport de présentation.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable :

- la demande est adressée au service régional de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis ;

- l'avis est transmis pour information au préfet de région lorsque le périmètre du document d'urbanisme est régional ou aux préfets des départements concernés dans les autres cas.

• Le projet de révision allégée du P.L.U a donc été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet de Seine-et-Marne, au président du Conseil régional, au président du Conseil départemental, aux chambres consulaires, à l'organisme ayant compétence pour élaborer le SCOT (la Communauté d'Agglomération du Pays Fontainebleau), au Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, ainsi qu'aux autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains (le IDF Mobilités) et au Maire de La Chapelle-la-Reine.

L'examen conjoint s'est déroulé le ..... mars 2020 à 14 h 30 dans les locaux de la Mairie de La Chapelle-la-Reine.

Le projet de révision allégée a ensuite fait l'objet d'une enquête publique.

## **V - AJUSTEMENTS CONSÉCUTIFS À LA NOTIFICATION DU DOSSIER ET À L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

- Ce chapitre sera renseigné après l'enquête publique.

\*

\*            \*

## Synoptique

