

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

La Chapelle-la-Reine

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 simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 0

NOTICE
EXPLICATIVE

agence d'aménagement et d'urbanisme



10110 Evry-sur-Seine, 77500 BOULLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.30

VU pour être annexé à la délibération du :
14 décembre 2017

SPFEL
2017

NOTICE EXPLICATIVE

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

- La délibération du 08 juillet 2014 précise que l'élaboration du P.L.U. répond aux objectifs suivants :
 - Adapter le document d'urbanisme aux évolutions règlementaires ;
 - Transformer le POS en PLU ;
 - Réfléchir sur l'évolution du caractère rural et villageois de la commune ;
 - Réfléchir aux prospectives sur le devenir de la commune (économie, loisirs, équipements publics,...).

Le porter à la connaissance du Préfet a été adressé en Mairie en date du 21 avril 2015.

Le débat, mené au sein du Conseil Municipal le 19 janvier 2016, a défini les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le contexte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

Les résultats de la concertation menée sur le plan local d'urbanisme ont permis d'arrêter le projet de P.L.U., avec notamment mise à disposition de documents et deux réunions publiques, le 23 octobre 2015, exposant le contexte et les objectifs du P.L.U., et le 10 septembre 2016, présentant les dispositions du projet de P.L.U.

Les comptes rendus des réunions de commission relatent les différentes étapes de cette étude, et notamment celles, avec les personnes publiques associées et consultées :

- du 21 mars 2016, de présentation du diagnostic, du PADD,
- du 30 mai 2016, de présentation de l'avancement de l'étude de plan local d'urbanisme.

B - PARTI D'AMENAGEMENT

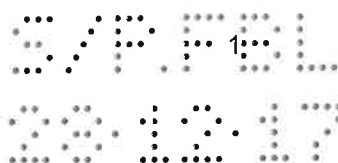
1 : Principe de zonage retenu

Le parti d'aménagement, déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales qui s'imposent au PLU, trouve son expression détaillée dans le zonage.

Le zonage a été établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite), en l'adaptant aux projets poursuivis par la Commune (réalisation d'opérations de logements et d'équipements, réhabilitation des fermes, etc.).

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : centre traditionnel du village et hameaux,
 - zone UAa : centre ancien du bourg,
 - zone UAb : le hameau de Butteaux,
 - zone UAc : le hameau de Bessonville,
- zone UB : zone correspondant aux logements collectifs,
- zone UC : zone peu dense d'habitat individuel,
- zone UE : affecté aux équipements collectifs,
- zone UR : emprise de l'autoroute A6,
- zone UX : zone d'activités économiques,
- zone 1AU : affectée à une urbanisation future,
- zone A : les terres agricoles,
 - zone Ac : périmètre d'exploitation de carrières,
- zone N : les espaces naturels boisés et protégés.



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

• Concernant les zones urbaines (U) :

- intégration, en zone U, d'anciens corps de ferme,
- reclassement en zone UX d'une partie (12,7 ha) de l'ancienne zone NAX (16,3 ha),
- reclassement en zone UC de certaines zones INA et IINA qui ont été urbanisées,
- classement en zone UE de certains équipements collectifs, dont le collège Blanche de Castille (3,2 ha),
- suppression du zonage spécifique à la ligne de chemin de fer (UY, 10 ha), qui a été intégré en zone A.

• Concernant les zones d'urbanisation future (AU)

Une zone 1AU (ancienne IINA) a été maintenue dans le cadre du PLU, afin d'atteindre l'objectif démographique et de l'habitat de la Commune.

• Concernant les zones agricoles (A) et naturelles (N)

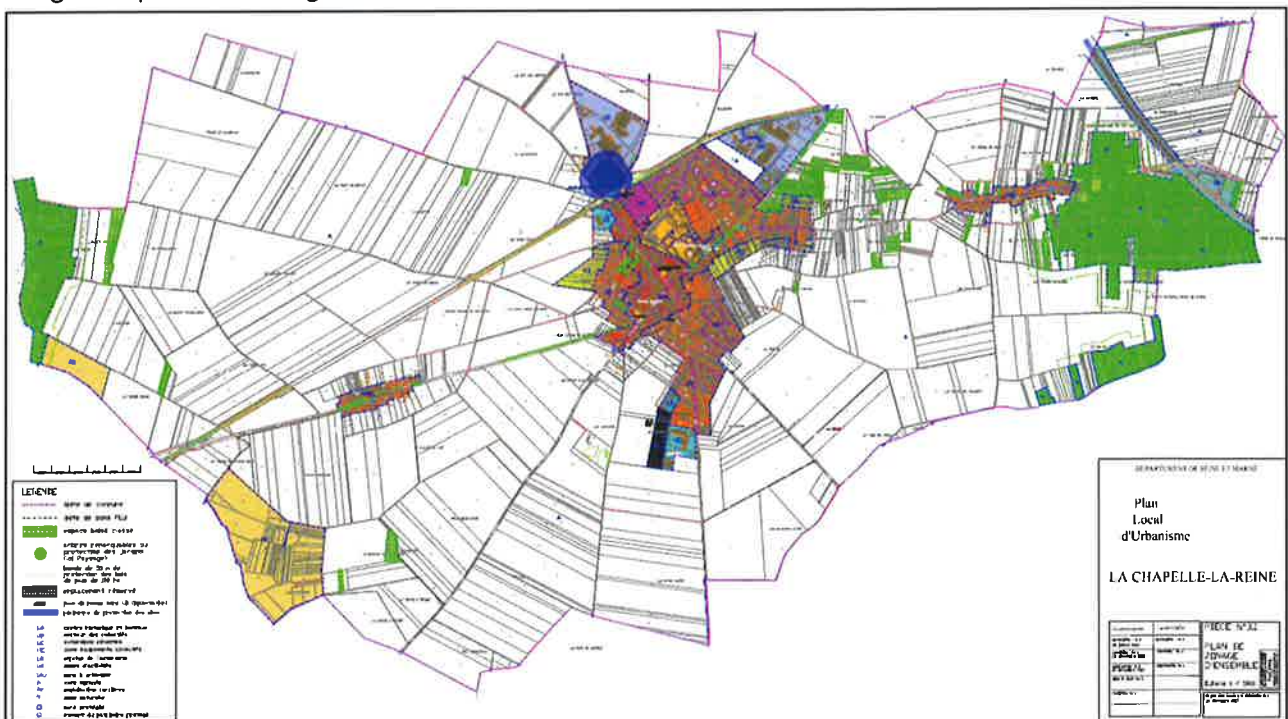
L'augmentation des surfaces classées en tant que « agricoles » correspond essentiellement à la diminution des zones classées en tant que « naturelles ». En effet, les boisements les plus étendus (du Massif de Fontainebleau) ont été reclassés en zone « N ».

On peut remarquer en outre la suppression du zonage spécifique à la ligne de chemin de fer (UY, 10 ha), qui a donc été intégré en zone A.

• Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC)

L'augmentation des surfaces en EBC est liée principalement au classement de certains bosquets en milieu agricole, qui n'étaient pas protégés dans le POS, ainsi que du renforcement de la trame boisée à l'est de la commune.

Image : le plan de zonage du PLU



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

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

- **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 :

Une attractivité qui s'exerce principalement en raison d'un cadre de vie exceptionnel pour les habitants de la Commune, qui peuvent profiter d'espaces ouverts, de la proximité des milieux ruraux et naturels (la forêt), ainsi que du cadre villageois. L'enjeu sera donc de maintenir et mettre en valeur ces atouts, notamment via la réalisation d'aménagements publics et le renforcement de l'offre en équipements. Il sera aussi nécessaire de renforcer l'attractivité économique communale, afin d'assurer un bon développement futur du territoire et nu bon équilibre habitat / emploi.

- **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 :

La commune est suffisamment équipée en termes d'équipements « de base » (réseau de distribution de l'eau potable, réseau d'assainissement, etc.). En revanche, l'offre en matière d'équipements sportifs et de loisir mériterait d'être renforcée, afin de répondre aux besoins des futurs habitants d'une part, et de l'autre augmenter l'attractivité de la Commune vis-à-vis des pôles ruraux voisins, moins peuplés et par conséquent moins équipés.

- **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.

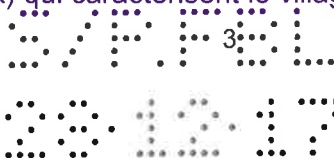
- Maîtriser l'étalement urbain, en préservant la forme et la compacité du tissu bâti existant et en définissant ses limites.

- 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 :

Un potentiel d'attractivité du territoire (cadre résidentiel et urbain) pour les habitants et les visiteurs, qui représente pour la Collectivité une richesse à exploiter mais qui nécessite de conserver un caractère paysager au village. Une image qualitative variable, en raison d'un traitement inégal de certains quartiers, en termes d'espaces publics et de constructions : il apparaît donc nécessaire d'améliorer la perception du village via la mise en place d'espaces verts publics, la prise en compte des circulations douces... Au même temps, il s'agit de préserver les éléments remarquables (bâtis et végétaux) qui caractérisent le village et les hameaux.



Les maisons anciennes bénéficient fréquemment d'un effort de réhabilitation (qui nécessite d'être encadré par le règlement, pour conserver les modes de faire antérieurs). Les entrées de village méritent une attention particulière (sécurité des usagers, typologie de clôture et de végétation, aménagements paysagers), tout en respectant la circulation des engins agricoles.

- 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 :

L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent une richesse à prendre en compte au plan de la biodiversité, laquelle nécessite des dispositions réglementaires adaptées. La forêt de Fontainebleau et ses abords constituent un milieu naturel sensible à protéger.

- 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 :

Il sera nécessaire d'atténuer les conflits d'usage, entre les activités anthropiques (habitat, activité économiques) et le fonctionnement des écosystèmes. Les zones urbanisées et les axes routiers (RD 152, A6,...) traversant le territoire peuvent engendrer des nuisances et des coupures de la trame verte.

- 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).

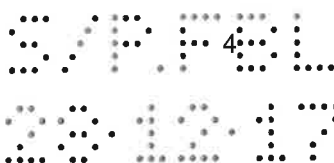
- Stabiliser également les lisières urbaines et l'offre en logement, en poursuivant, si besoin, la politique de diversification et densification de l'habitat (qui est déjà en cours).

→ Justifications :

Une population d'environ 2500 habitants (2012) en légère décroissance depuis 1999 (solde migratoire négatif) et vieillissante. Cette évolution tendancielle de la démographie nécessite une réflexion (et une action à travers le P.L.U), afin de maintenir la population communale et retrouver une dynamique de croissance modérée, permettant d'attirer de nouveaux actifs et jeunes ménages.

L'offre de logements paraît actuellement assez diversifiée : on observe des offres importantes en logements collectifs (27%) et locatifs (30%). Il s'agira donc de poursuivre cette tendance, en promouvant de la mixité dans l'offre des logements lors de nouvelles opérations urbaines (voir les OAP).

- 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 :

La Commune est concernée par de forts besoins de mobilité (en raison du faible taux d'emplois et d'équipements). Elle est bien accessible par les infrastructures routières, en revanche la desserte locale en transports en commun est très limitée et le réseau des circulations douces très peu développé. Si aucune politique n'est mise en place, la voiture individuelle va continuer à occuper une part prépondérante dans la mobilité locale...

La coupure représentée par la RD 152 traversant le village, ainsi que le manque de places de stationnement dans certains secteurs, constituent d'autres problématiques à prendre en compte.

• 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 :

La desserte adsl (et - ou - en très haut débit) représente un facteur de développement en termes d'attractivité pour les activités de production et de services comme pour la fonction résidentielle. Le déploiement de la fibre optique dans la commune est programmé à l'échéance 2018-2019.

• 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 :

La commune, compte tenu de sa taille et de son caractère rural, comporte cependant un certain nombre de commerces et services de proximité, ainsi qu'une grande surface. Toutefois, l'offre des commerces du centre-ville est restreinte (horaires, diversité,...) et l'offre de services touristiques est très faible. En conséquence, un risque d'évasion commerciale des habitants et de fermeture des commerces du centre-ville est observé. C'est pour cette raison que le potentiel de développement de petits commerces doit être accompagné, notamment via le règlement du PLU.

• 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'autoentrepreneurs 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 :

La vocation principalement résidentielle de la Chapelle-la-Reine s'accompagne cependant d'une économie dynamique (taux d'emploi dans la moyenne départementale, 818 postes d'emplois et 200 établissements actifs en 2012 ...). Il s'agit d'artisans, autoentrepreneurs, ou de sociétés de taille moyenne implantées dans les ZAE. Afin de contrarier la tendance à la recherche d'emploi à l'extérieur de la commune, l'un des enjeux du P.L.U sera d'assurer le développement des entreprises existantes et de favoriser l'occupation de la ZAE. D'autre part, un effort en termes de circulations douces, de mise en valeur du patrimoine local, de création de gîtes et chambres d'hôtes, pourra permettre de développer davantage l'économie touristique communale.

• 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 :

Les surfaces agricoles ont légèrement diminué au cours du temps, en laissant la place à certaines urbanisations (les lotissements, la ZAE, le collège,...). Ce phénomène, s'il n'est pas maîtrisé, risque de d'engendrer une consommation injustifiée des terres cultivables. C'est pour cette raison que la Commune a choisi de poursuivre une densification du tissu villageois, une urbanisation effectuée en priorité dans les « dents creuses » du bourg, une limitation des extensions urbaines à 6,4 ha (environ 5% du périmètre construit en 2012).

Le total des superficies constructibles en densification se décline comme suit :

- Bourg principal..... 7,1 ha (habitat)
- Bourg principal (et zones UX) 3,3 ha (activités)
- Hameau de Butteaux (zone UAb) 0,2 ha (habitat)
- Hameau de Bessonville (zone UAc)..... 0,3 ha (habitat)
- Total 8,9 ha

Les espaces dédiés à l'extension sont déclinés comme suit :

- Bourg principal (zone UX)..... 5,9 ha (activités)
- Bourg principal (zone UE)..... 0,4 ha (équipements)
- Hameau de Bessonville (zone UAc)..... 0,1 ha (habitat)
- Total 6,4 ha

→ Justifications : les superficies sont suffisantes pour permettre un niveau de construction cohérent avec les besoins d'un accroissement démographique exprimés (2900 habitants en 2030), d'amélioration de l'offre en équipements et de confort de l'activité économique du territoire.

*

* *

