

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 le :	modifiée les :
arrêtée le :	révision simplifiée le :
approuvée le :	mise à jour le :



PECCEN° 2.1
PROJET
D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLES

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Marthasart 77250 LA CLAYE LA REINE
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax: 01.60.70.29.20

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

Sommaire

A - Rappel de la démarche d'élaboration du plan local d'urbanisme.....	4
1. Préambule : les bases juridiques du PADD.....	4
3. Les objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.....	5
B - Les thèmes du PADD	6
1. Les thèmes transversaux.....	6
1.1. L'aménagement de l'espace	6
1.2. Les équipements	8
1.3. L'urbanisme et les paysages.....	9
1.4. La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	11
1.5. La préservation et/ou la remise en bon état des continuités écologiques.....	12
2. Les politiques sectorielles.....	13
2.1. L'habitat.....	13
2.2. Les transports et les déplacements.....	14
2.3. Le développement des communications numériques et les réseaux d'énergie	15
2.4. L'équipement commercial	16
2.5. Le développement économique et les loisirs.....	17
3. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	19
C - Conclusion : les orientations fondamentales du projet d'aménagement et de développement durables de la Chapelle-la-Reine.....	20
Axe 1 : Rechercher un juste équilibre démographique.....	20
Axe 2 : Développer un modèle de mobilité plus durable.....	20

A - Rappel de la démarche d'élaboration du plan local d'urbanisme

1. Préambule : les bases juridiques du PADD

Le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* est l'élément central du PLU. Il définit « les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement » pour l'ensemble de la commune. Il exprime donc une volonté politique locale concernant le devenir du territoire communal. Il peut comporter des schémas, cartes, photos. Une circulaire ministérielle du 31 juillet 2003 invite ses responsables à rédiger un document simple, court, non technique, apte à le mettre à la portée de tous les citoyens.

Le PADD n'est pas opposable directement aux autorisations d'occuper le sol. » (Code de l'urbanisme)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme et de paysage,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- le développement des communications numériques et des réseaux d'énergie,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs,

retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD est la **clé de voute du PLU**. Il doit définir les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune. Il doit être la traduction d'un projet politique assumé et motivé. Il doit être conçu dans le but de le rendre concis et pédagogique afin que l'ensemble de l'information concernant le projet politique retenu puisse être massivement communiquée.

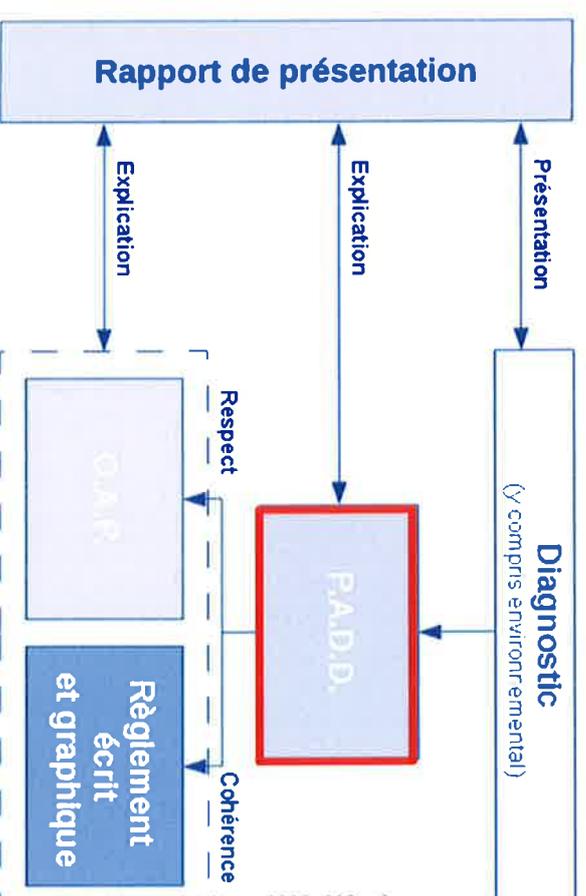


Figure 1. Schéma des relations entre le PADD et les autres documents du PLU (source : Fiche n°3 - Le contenu du PADD, Certu, 2013)

3. Les objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

« Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide de prescrire l'élaboration du PLU sur la totalité du territoire de la commune de La Chapelle-la-Reine. Cette élaboration est axée sur les objectifs suivants :

- Adapter le document d'urbanisme aux évolutions réglementaires ;
- 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,...). »

Source : Délibération du 8 juillet 2014.

2015

B - Les thèmes du PADD

1. Les thèmes transversaux

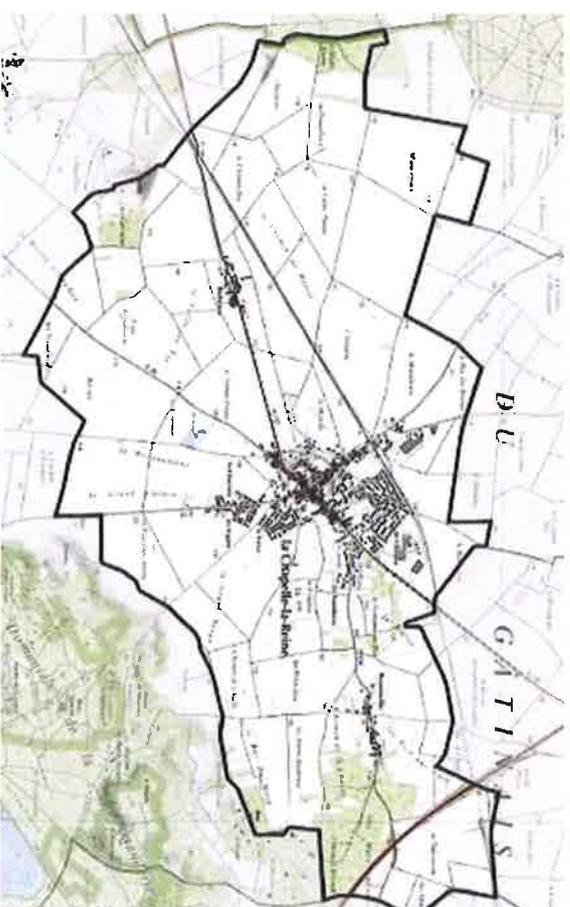
1.1. L'aménagement de l'espace

Constats

- Le territoire de La Chapelle-la-Reine présente plusieurs atouts :
 - une localisation attractive en raison d'une **bonne desserte** routière et de la proximité de Fontainebleau ;
 - une richesse du **site naturel** (Massif de Fontainebleau) et du patrimoine agricole ;
 - un **milieu construit** aux qualités remarquables (architecture du bâti ancien, morphologie urbaine, éléments du patrimoine,...) ;
 - une **activité économique dynamique** (nombre d'emplois croissant).
- Cependant, quelques contraintes territoriales sont constituées par :
 - des secteurs exposés à un **aléa moyen des argiles**, dont certains se situent à proximité de zones urbanisées du bourg de La Chapelle-la-Reine et du hameau de Bessonville ;
 - les **infrastructures routières** (A6, RD152) peuvent également être une contrainte (« coupure » du territoire, source de nuisances, trafic de transit, ...);
 - une **accessibilité peu aisée en transport en commun** (absence de liaisons ferroviaires de proximité et offre bus peu attractive) et peu d'aménagements dédiés aux **circulations douces** ;
 - présence d'**anciens sites industriels** dans le bourg de la Chapelle-la-Reine, susceptibles d'engendrer des pollutions des sols.

Impacts

→ La définition d'une stratégie de développement communal, tant à l'échelle de l'aménagement du territoire qu'à celle du cadre de vie local, est nécessaire afin de renforcer l'attractivité de la commune.



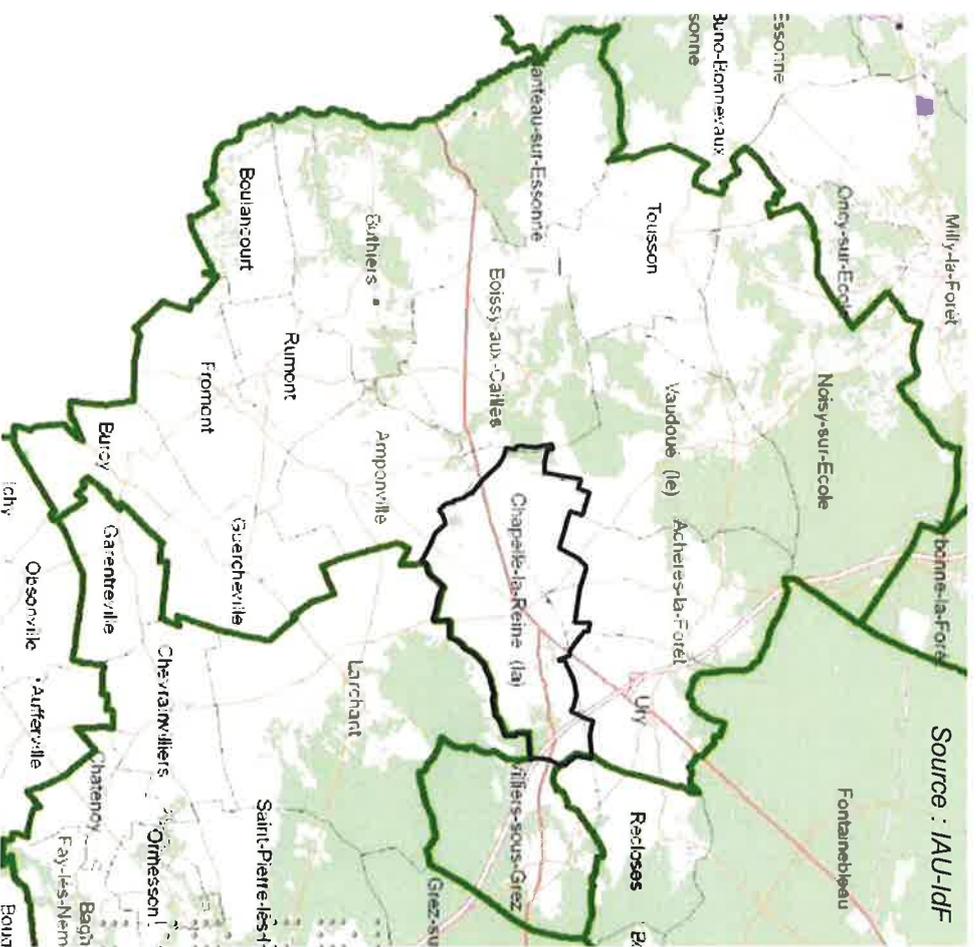
Source : Géoportail

Objectifs : 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).

Moyens

- Développement numérique.
- Requalification de la ZAE.
- Aménagements publics pour améliorer le cadre de vie dans le village.



1.2. Les équipements

Constats

- La commune dispose d'une **desserte suffisante** en ce qui concerne les **équipements de base** (eau potable et défense - incendie, scolaires, déchets, de culte, administratifs ...).
- En revanche, **dans les secteurs du tourisme, des activités sportives et de loisirs, le taux d'équipement est faible.**

Impacts

→ Le manque d'équipements engendre un rabattement des habitants sur les territoires voisins et crée des besoins de mobilité.

Objectifs : 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.

Moyens

- Requalifier l'espace autour du stade.
- Réfléchir à la réalisation de nouveaux équipements sportifs (projet de terrain omnisport aux abords du collège Blanche de Castille).



La station d'épuration



L'église



Le collège Blanche de Castille



1.3. L'urbanisme et les paysages

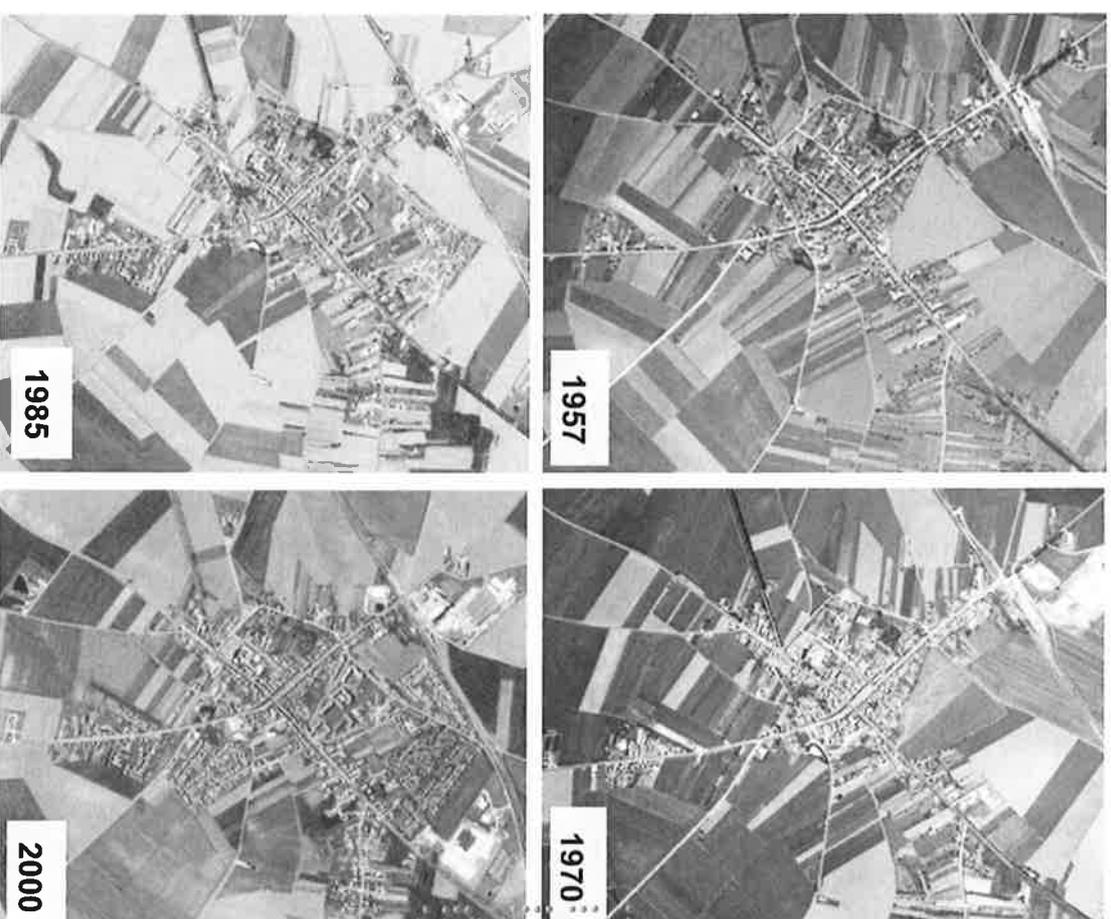
Constats

- Le tissu construit du village est composé par un **bâti ancien** bien préservé dans le noyau historique, et de l'**habitat récent** dans les franges urbaines et les lotissements.
- **Les entrées des villages** marquent une transition nette entre les espaces agricoles et le périmètre urbain : dans certains cas les éléments identitaires et historiques du village sont bien révélés, dans d'autres cas les entrées des bourgs sont marquées par les extensions plus récentes de la tache urbaine et sont peu qualitatives.
- Des exemples remarquables de **l'architecture rurale traditionnelle** et des éléments du patrimoine historique constituent un atout pour la commune.

Impacts

- Les évolutions urbaines au sein du territoire de La Chapelle-la-Reine ont modifié profondément la forme et l'extension du bourg, ainsi que ses caractéristiques architecturales.
- Les hameaux, au contraire, paraissent peu impactés.
- En l'absence d'une volonté de maîtrise de l'urbanisation, les futures extensions de l'habitat pourraient engendrer des modifications de la forme bâtie qui ne seraient pas cohérentes avec le caractère originel des lieux.

Photos aériennes, Géoportail.



Objectif : 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.

Moyens

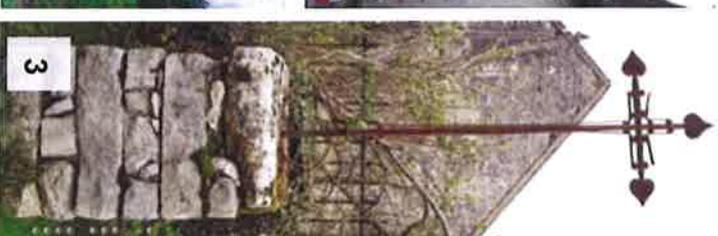
- Définir un règlement qualitatif dans le PLU pour les nouveaux bâtiments ou pour toute modification des bâtiments existants. Définir des règles différentes spécifiques à chaque secteur du bourg.
- Valoriser et préserver l'architecture des bâtiments remarquables (par exemples les anciens corps de ferme) au sein du village.
- Prendre en compte, le cas échéant, les recommandations de la Charte du PNR du Gâtinais.



1



2



3



4

- 1) La Maison des sœurs de la Croix-Saint-André
- 2) La mare du Marchais
- 3) La Croix-reposoir
- 4) Les anciennes fermes

Source : topic-topos

1.4. La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Constats

- Le territoire de La Chapelle-la-Reine est en partie occupé par des **espaces forestiers**, constituant des franges du Massif de Fontainebleau, dont la diversité faunistique et floristique est remarquable. Ce massif est inscrit dans un site Natura 2000.
- La **continuité des champs agricoles ouverts** enrichit la diversité des paysages et habitats de la Commune.

Impacts

→ Les éléments naturels de la Commune (agricoles et forestiers) sont à préserver, avec une attention particulière aux espaces se trouvant en limite des sites urbanisés.

Objectif : protéger et mettre en valeur les espaces naturels de la Commune.

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

Moyens

- Identifier et préserver les arbres remarquables, les alignements d'arbres et les mares dans la commune.
- Ne pas développer l'urbanisation à proximité des espaces forestiers.



La trame boisée (IAU-IdF) de La Chapelle-la-Reine.



Exemples d'espèces faunistiques habitant la commune.

1.5. La préservation et/ou la remise en bon état des continuités écologiques

Constats

- La **trame verte** de la Commune est constituée par des espaces forestiers (franges du Massif de Fontainebleau) et par d'autres éléments tels que : les bandes boisées et herbacées du plateau agricole, les jardins particuliers, les vergers,... faisant partie d'un réseau écologique à plus grande échelle.
- L'ancienne **ligne de chemin de fer** désaffectée représente un corridor écologique potentiel à mettre en valeur.

Impacts

→ De potentiels conflits d'usage sont à atténuer et prévenir entre les activités humaines et le fonctionnement des écosystèmes. La présence de zones habitées et d'infrastructures de transport (A6, RD,...) traversant le plateau agricole et les boisements peuvent engendrer des coupures du réseau écologique.

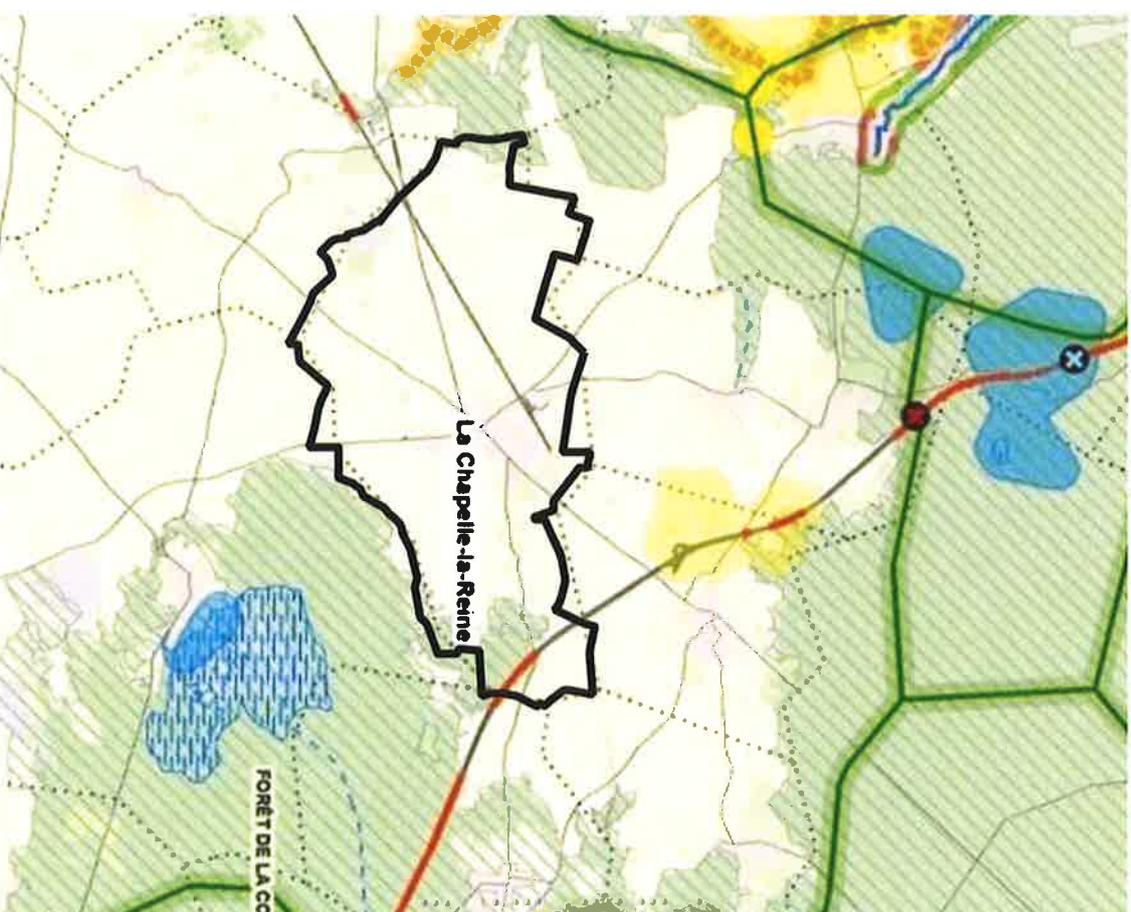
Objectif : préserver les continuités écologiques.

- 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.

Moyens

- Identifier et préserver les continuités écologiques de la Commune.
- Réfléchir à une possible requalification de l'ancienne ligne de chemin de fer.

Les objectifs pour la trame écologique (SRCE).



2. Les politiques sectorielles

2.1. L'habitat

Constats

- La Chapelle-la-Reine a une population d'environ **2500 habitants** (2012) en légère décroissance depuis 1999.
- La commune a une importante « réserve de capacité » comptant **70 logements vacants** et **18 résidences secondaires** (2011).
- Une **bonne diversité est constatée dans le parc des logements** : une forte proportion de maisons individuelles qui est accompagné par des offres importantes en logements collectifs (27%) et locatifs (30%).

Impacts

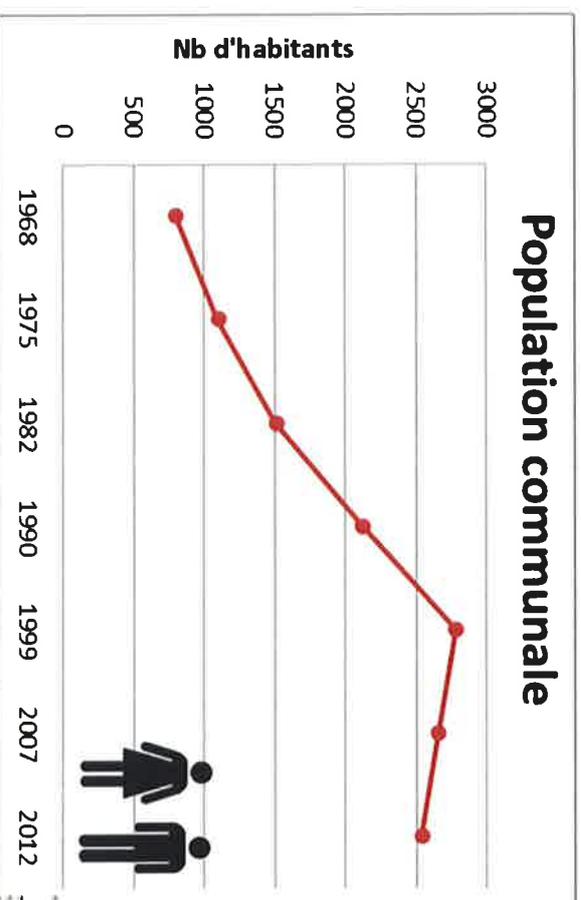
- La situation démographique actuelle paraît dans une dynamique négative de décroissance (solde migratoire négatif) et vieillissement.
- Toutefois, ce constat est à relativiser en raison de la « surcroissance » observée dans les années 80, liée à la construction d'importants lotissements.

Objectif : retrouver un juste équilibre de la dynamique démographique et du logement.

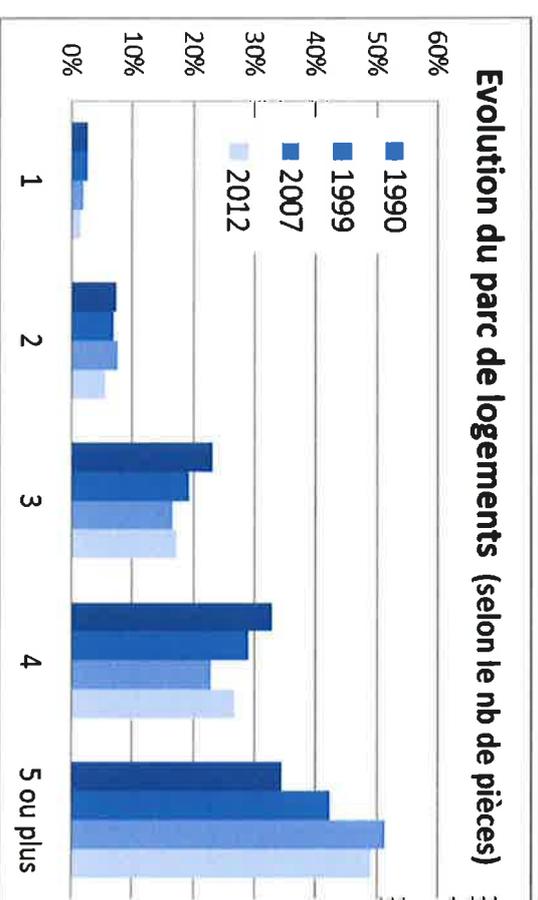
- Poursuivre une croissance **démographique** modérée, adaptée à une commune rurale, c'est-à-dire atteindre environ 2 900 habitants (2030).
- Stabiliser également les lisières urbaines et l'**offre en logement**, en poursuivant la politique de diversification et densification de l'habitat (qui est déjà en cours).

Moyens

- Permettre la réhabilitation des corps de ferme désaffectés et des logements vacants afin d'augmenter le nombre de résidences principales sans consommation de foncier.



Source : INSEE



2.3. Le développement des communications numériques et les réseaux d'énergie

Constats

- A l'heure actuelle, le territoire de La Chapelle-la-Reine dispose d'une desserte internet à haut débit, mais pas encore de fibre optique.

Impacts

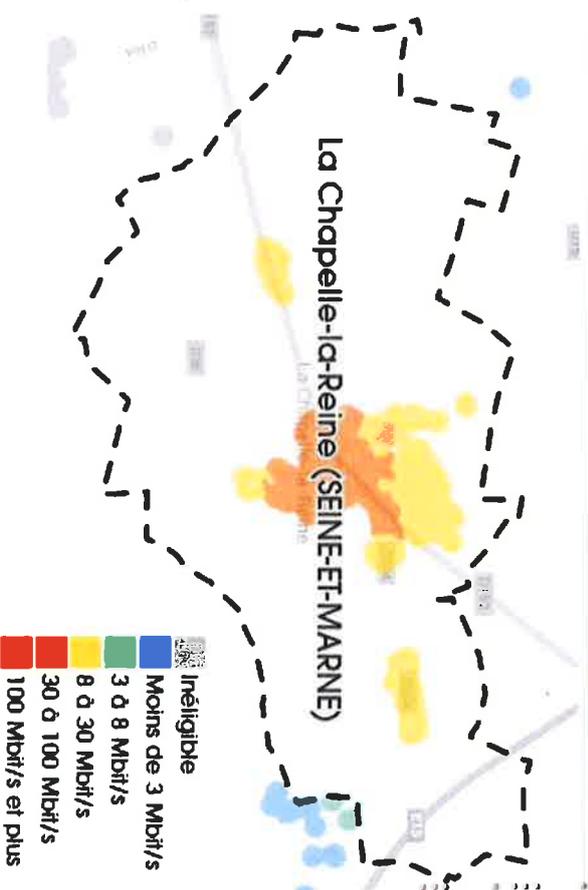
→ La disponibilité d'une desserte internet à haut débit influence l'attractivité de la commune, tant pour les résidents que pour les activités économiques locales.

Objectif : 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.
- Encourager l'usage du bois local comme énergie.

Moyens

- Le déploiement de la fibre optique dans la commune est programmé à l'échéance 2018-2019.



2.4. L'équipement commercial

Constats

- La Chapelle-la-Reine se situe dans la catégorie des communes semi-rurales à vocation principale résidentielle. Cependant, elle accueille quelques **commerces 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.

Impacts

→ L'« évasion commerciale » (également valable pour les équipements touristiques) génère une mobilité supplémentaire des habitants.

→ Si aucune politique n'est mise en place, les commerces du centre-ville pourraient perdre leur attractivité vis-à-vis de grandes surfaces ou pôles commerciaux voisins (Ury, Fontainebleau,...).

Objectif : préserver la vie locale à travers le maintien de l'offre commerciale de proximité.

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

Moyens

- Mener une réflexion sur la possibilité d'obtenir des subventions FISAC (étude avec la CCI déjà réalisé).
- Droit de préemption sur les baux commerciaux déjà en place.
- Projet de requalification de la grande surface en cours.



2.5. Le développement économique et les loisirs

Constats

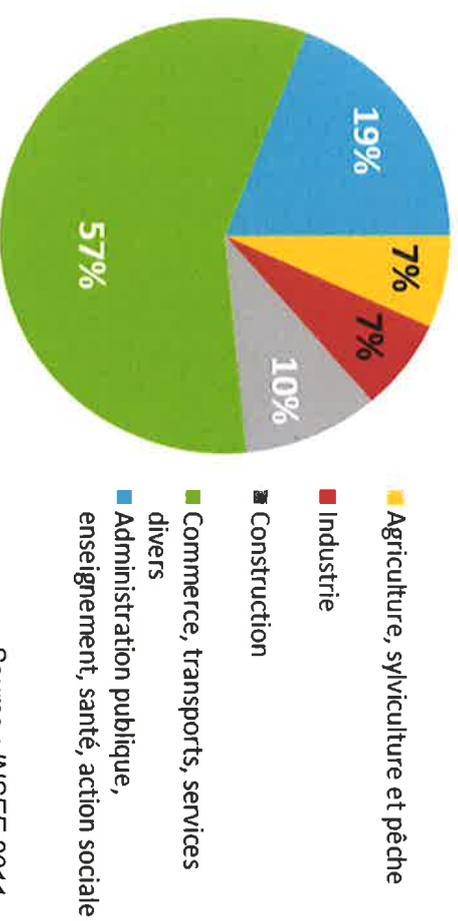
- La **vocation principalement résidentielle** de la Chapelle-la-Reine s'accompagne cependant d'une **économie dynamique** (taux d'emploi dans la moyenne départementale, plus que 88 postes d'emplois et 200 établissements actifs en 2012 ...).
- L'économie locale est basée sur les **commerces et services privés**, mais aussi sur le secteur public, la construction, l'industrie et l'agriculture.
- D'une part, on trouve de nombreux **entrepreneurs indépendants** et petites unités, de l'autre, la **Zone d'Activité Economique** accueille des groupes de taille plus importante.
- Le nombre d'**équipements dédiés aux loisirs et au tourisme paraît insuffisant** (faible offre d'hébergement touristique).

Impacts

→ En l'absence de politiques adéquates, la population des actifs va poursuivre la tendance à la recherche d'emploi à l'extérieur de la commune, avec des migrations alternantes qui s'accroissent.

→ La dynamique et l'attractivité touristique de la commune risquent de décliner, si une offre de services adaptée n'est pas mise en place.

Répartition des établissements par secteur d'activité



Source : INSEE 2011

Les flux domicile - travail en 2012



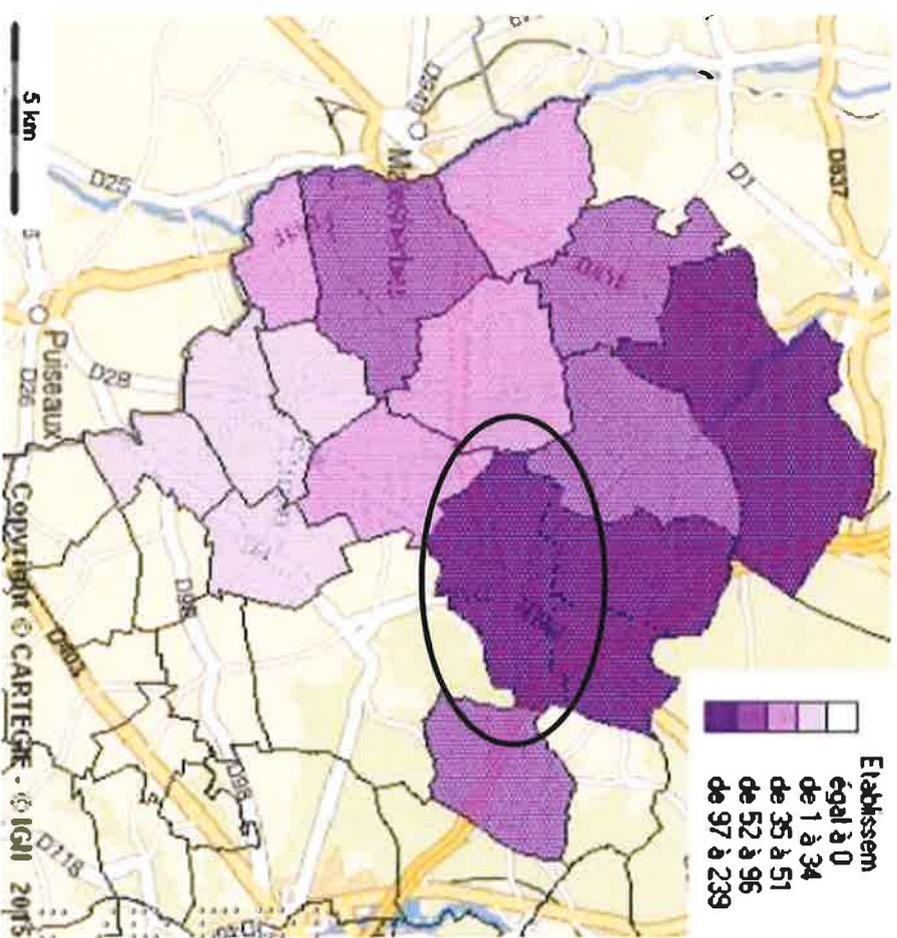
Source : INSEE 2011

Objectif : maintenir la dynamique positive de l'économie locale en favorisant tous les acteurs qui y participent.

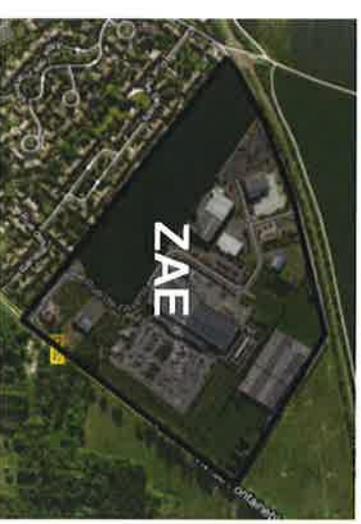
- Favoriser l'implantation d'autoentrepreneurs et artisans au sein du village, sans toutefois compromettre le cadre de vie des habitants, et en priorisant le maintien des activités déjà présentes dans le territoire.
- Maintenir l'attractivité de la Zone d'Activité Economique, pôle d'attraction pour les 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.

Moyens

- Favoriser la création de chambres d'hôtes et gîtes, ainsi que l'implantation d'artisans dans des bâtiments existants.
- Entretien des liaisons douces (parcours de randonnée,...) à vocation touristique.
- Encourager l'exploitation des surfaces libres de la ZAE.



Source : www.seine-et-marne-invest.com



3. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Constats

- Le territoire de La Chapelle-la-Reine a une forte vocation rurale : il dispose de **1 288 ha d'espaces agricoles** (soit 80% de la superficie communale totale), constituant une ressource à préserver.
- Le projet de PLU devra permettre, à l'horizon 2030 (par rapport à 2012) :
 - 1) une augmentation minimale de la densité humaine de 10% ;
 - 2) une augmentation minimale de la densité d'habitat de 10% ;
 - 3) une extension maximale de 5% de la surface urbanisée.

Impacts

→ Les surfaces agricoles ont diminué au cours du temps, en laissant la place à certaines urbanisations (les lotissements, la ZAE, le collège,...) qui ont profondément modifié la structure urbaine du bourg.

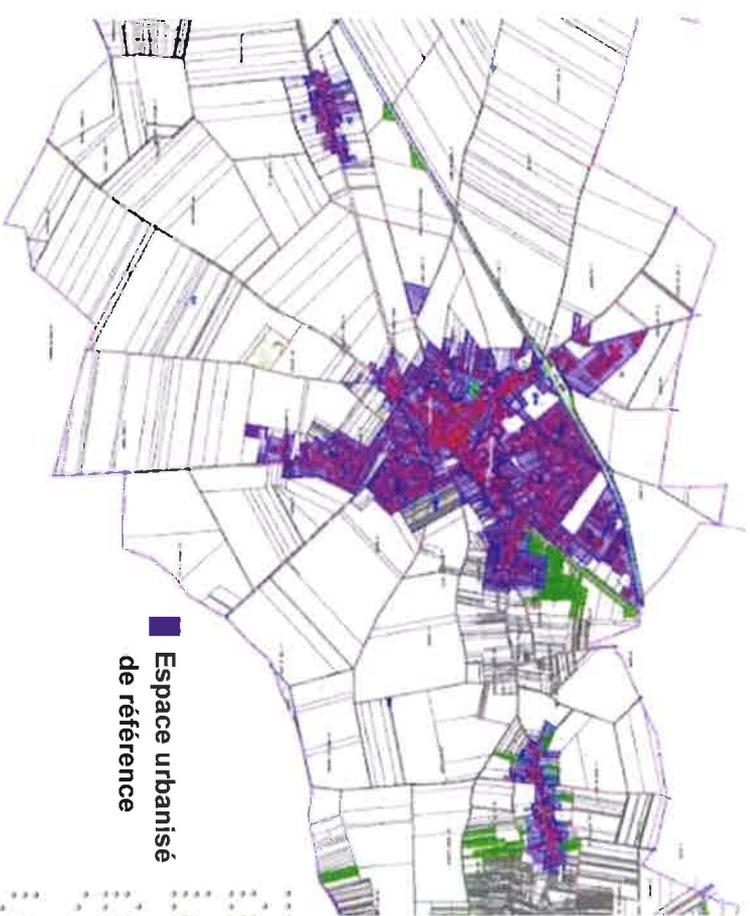
→ L'étalement urbain constitue un modèle de développement peu dense et consommateur d'espaces : s'il n'est pas maîtrisé, il risque de consommer la précieuse ressource communale que sont les terres cultivables.

Objectif : 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.

Moyens

- Permettre les opérations de densification à l'intérieur du tissu urbain existant, favoriser la réhabilitation des « réserves de capacité » et limiter les extensions du périmètre du bourg.



C - Conclusion : les orientations fondamentales du projet d'aménagement et de développement durables de La Chapelle-la-Reine

Axe 1 : Rechercher un juste équilibre démographique

La Chapelle-la-Reine a subi un fort développement résidentiel dans les années 70 et 80, comportant une augmentation conséquente de la population. Aujourd'hui, la Commune a pu atteindre un niveau d'équipements et services adapté aux besoins de ses habitants.

L'enjeu sera donc de maintenir, dans les prochaines années, un juste équilibre entre la taille de la population, le nombre d'emplois locaux et la capacité des équipements qui sont actuellement en place.

Axe 2 : Développer un modèle de mobilité plus durable

Le bourg de la Chapelle-la-Reine s'est développé au cours du temps le long de la RD152, un axe routier important qui relie Fontainebleau à Malesherbes.

Cette voie de communication constitue, d'un part, un atout du territoire, car elle est vectrice de développement économique et garante de la bonne accessibilité routière de la Commune. D'autre part, elle représente aussi une contrainte, puisqu'elle est source de nuisances pour les habitants du village : bruit, transit de poids lourds, pollution, insécurité,...

L'amélioration du cadre de vie passe donc par une réflexion sur un nouveau modèle de mobilité du territoire, s'appuyant sur plusieurs typologies d'actions :

- développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (covoiturage, transport à la demande, transports en commun,...),
- favoriser les circulations douces (marche-à-pied et vélo), surtout pour les déplacements de courtes distances,
- diminuer les flux de transit sur le tronçon de la RD152 traversant le bourg (aménagement de voirie, possibilité de déviation,...).