



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires

Service territoires, aménagements et connaissances
Pôle stratégie et planification territoriale
Unité planification territorial sud
Affaire suivie par Mylène LAURENT
Chargée de planification
Tél : 01 60 56 73 84
Mél : mylene.laurent@seine-et-marne.gouv.fr

Vaux-le-Pénil, le 10 JUL. 2020

Le Préfet de Seine-et-Marne

À

**Monsieur Pascal GOUHOURY
Président de la Communauté
d'Agglomération du Pays de
Fontainebleau
44 rue du Château
77 300 Fontainebleau**

Objet : Révision allégée n° 1 – Commune de La-Chapelle-la-Reine
Référence : STAC PSPT 2020-85

Le projet de révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Chapelle-la-Reine a été reçu en préfecture le 17 mars 2020.

En application des dispositions de l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme (CU), l'État est associé à la procédure de révision du PLU de la commune. Ainsi, je vous fais connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications. Cet avis peut être annexé au procès verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées (articles R 153-12 du code de l'urbanisme).

I Contexte :

La commune de La-Chapelle-la-Reine est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 14 décembre 2017. Sa population comptait 2418 habitants en 2017 (source : INSEE) pour une superficie de 15,95 km². Depuis le 1^{er} janvier 2017, son territoire est rattaché à la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) qui regroupe 26 communes soit 68 352 habitants (INSEE 2016).

Le territoire communal se situe dans le périmètre de deux zones Natura 2000 (directive habitats et oiseaux), et fait notamment partie de la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais français (PNRGF) dont le classement a été renouvelée par le décret n°2011-465 du 27 avril 2011. En conséquence, le projet de la révision allégée du plan local de l'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une évaluation environnementale, en application de l'article R.104-9 du code l'urbanisme (CU). L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France doit être versé au dossier d'enquête publique, et ce, conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme.

Pour rappel, les obligations de suivi et de bilan de mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sont prévus aux articles L. 122-13 et R. 121-18 du code de l'urbanisme (CU). Il en découle qu'un bilan de la mise en œuvre du document doit être réalisé au bout de six ans, et ce, à compter de son approbation. Dans le cas contraire, celui-ci devient automatiquement caduc. De ce fait, le SCoT de Fontainebleau et sa région qui a été approuvé le 10 mars 2014 et modifié le 2 septembre 2015 n'ayant pas effectué son bilan, ce dernier est devenu caduc le 10 mars 2020. La révision allégée établit pourtant une analyse de compatibilité avec celui-ci.

Bien que le projet de révision allégée ait été réalisé alors que le SCoT était encore opposable, celui-ci approuvé devra se référer au Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et faire son analyse de compatibilité avec ce dernier.

II Projet de PLU

Préambule

Cette révision allégée n°2 du PLU vise à :

- réduction d'un secteur naturel Nj au bénéfice de la zone UC et du sous-secteur UAa et
- la modification de l'article 10 relative aux hauteurs maximales en zone UX.

III Règlement écrit et graphique

Concernant le règlement

Zone UX

Concernant l'article 10 relatif aux hauteurs maximales

La modification consiste à préciser le règlement au regard de la hauteur maximale des constructions, de façon à encadrer **toutes** les constructions nouvelles possibles, par crainte de *projets en cours ou à venir qui pourraient conduire à des demandes d'autorisation d'urbanisme pur des hauteurs d'installation sans limite*. Ainsi, il serait précisé dans le règlement « constructions, ouvrages et installations » en lieu et place de « constructions », pour la règle de hauteur des 15m.

La modification proposée ne paraît pas répondre aux problématiques communales puisque le terme construction recouvre en matière d'urbanisme aussi bien les constructions à usage d'habitation, de bureaux, d'industrie que les ouvrages d'infrastructure, les antennes-relais de radiotéléphonie mobile, les pylônes, les plates-formes... (cf. la notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager [...], cerfa n°51434#08). De plus, le règlement permet de déroger aux règles de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ce que pourraient recouvrir les termes « ouvrages et installations ».

Enfin, le règlement ajoute une règle de hauteur différente pour les silos (30m de hauteur). Certes, des silos sont actuellement présents sur la commune et ont une hauteur de 30m. L'ajout de cette règle pour l'ensemble de la zone UX pose question au regard de son impact paysager. Il est attendu que la notice explicative étaye son analyse. Il pourrait être judicieux de créer un sous-zonage spécifique pour les secteurs d'implantation des silos agricoles.

Pour une meilleure compréhension et lisibilité du règlement écrit, toutes les règles indiquant : « il n'est pas fixé de règles » doivent être supprimées.

Concernant le plan de zonage

Pour rappel, cette modification a pour but de corriger une erreur dans le zonage réglementaire au regard de la réalité de l'occupation du sol pour l'activité de garage automobile actuellement situé en partie sur une parcelle classée en zone UC et en sous-secteur Nj (illustration 4). Le MOS 2012 classe cette parcelle comme étant déjà urbanisée. De ce fait, aucune consommation d'espaces n'est comptabilisé pour cette extension. Le projet de PLU reclasse cette parcelle en sous-secteur UAa (cf : illustration 3 – photo 2), qui correspond davantage aux caractéristiques de l'activité de garage automobile que la zone UC : « elle comprend également des activités de commerces et de services ».

La notice de présentation de la révision indique une réduction d'environ 0,67 ha du sous-secteur NJ dédiée aux jardins au profit de la zone UC dédiée à l'habitat individuel (+0,04 ha) et du

sous-secteur UAa dédié au centre ancien du bourg (+0,63 ha), sur un linéaire de 318 mètres environ (cf. : illustration 1).

Bien que la consommation d'espaces soit limitée, on constate que la notice explicative n'apporte pas de justifications de l'extension (+ 0,4 ha) de la zone UC (cf : illustration 5) au détriment du sous-secteur Nj. Ainsi, on observe le déclassement de plusieurs parcelles, jouxtant le terrain occupé par le garage automobile, classées au MOS 2012 (cf : illustration 3) en espaces ouverts artificialisés ou en espaces agricoles, ce qui tend à rendre ces parcelles constructibles. Pour rappel, l'instruction du 29 juillet 2019 a pour objectif zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050. Il en est de même pour le classement en partie en zone UAa des parcelles 274 et 279.

En conséquence, la notice explicative doit être complétée pour justifier sa consommation d'espaces fixés par le PADD (cf : axe 1.4 et axe 3) ainsi que la réduction du sous-secteur Nj, et ce, sans se prévaloir sur une harmonisation et simplification de lecture graphique.



Illustration 1 : Sous-secteur NJ supprimé



Illustration 2 : MOS 2



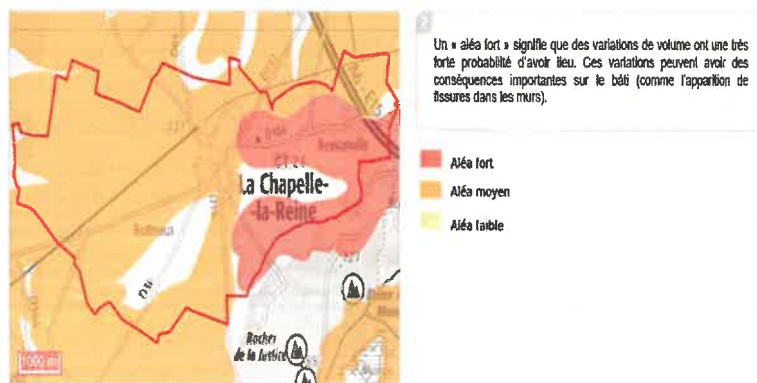
Illustration 3 : Règlement graphique avant/après projet de révision allégée du PLU (cf : notice explicative p.7)



Illustration 4 : extension de la zone UC

III Les risques

Pour rappel, la commune de La-Chapelle-la-Reine est concernée par les aléas moyens à fort concernant le risque de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles. A titre d'information, **la carte des risques de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles a fait l'objet d'une mise à jour qui a été validée officiellement le 26 août 2019**. La nouvelle carte est sensiblement différente de la précédente, il n'y a pas de nouvelles zones soumises à l'aléa mais le niveau d'aléa est revu. Cette carte permet l'application de la loi ELAN et notamment l'art. 68, du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'État n°2019-495 du 22 mai 2019 qui impose la réalisation d'études de sol pour toutes constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles. **En conséquence, bien que le projet se situe en partie en zone d'aléas moyen retrait gonflement, les dispositions de cette nouvelle carte devront être insérées.**



IV-Conclusion

Le projet de révision dite « allégée » du PLU de la commune de La Chapelle-la-Reine, arrêté le 12 mars 2020, reçoit un **avis favorable sous réserve de prendre en compte les observations susmentionnées.**

Le préfet,
pour le préfet et par délégation,
le directeur départemental des territoires


Igor KISSELEF