

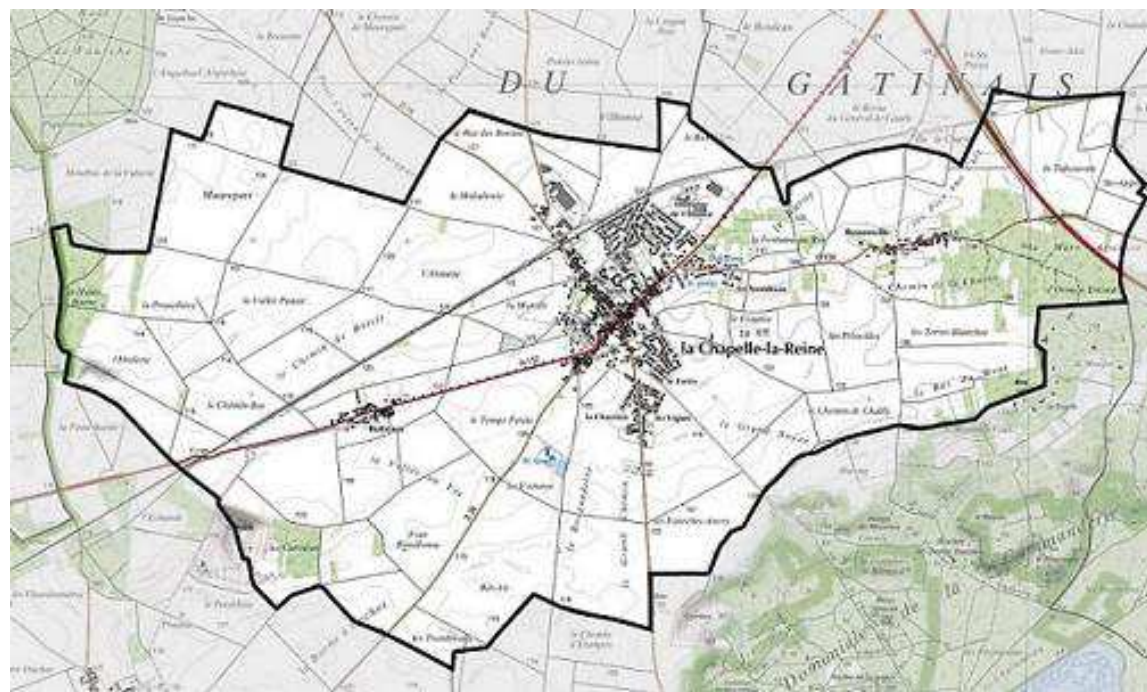
**PLAN
LOCAL
d'URBANISME
de
LA CHAPELLE-LA-REINE**

**RAPPORT DE
PRESENTATION**

**Evaluation
environnementale**

PARTIE II

- Décembre 2016 -



CHAPITRE II - LES ORIENTATIONS DE L'AMÉNAGEMENT

A - LES PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES

En complément des règles générales de l'urbanisme, instituées en application de l'article L.111-1 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions nationales et des prescriptions particulières, qui valent loi d'aménagement et d'urbanisme, intéressent le territoire de La Chapelle-la-Reine.

1. L'article L.111-1 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1° *Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;*

2° *Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable. »*

2. L'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme

« Un décret en Conseil d'Etat précise les dispositions du règlement national d'urbanisme et prévoit les conditions et les procédures dans lesquelles l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations aux règles édictées par ce règlement.»

- Au titre des contraintes supra-communales, le Préfet rappelle notamment ([Porter A la Connaissance du 21 avril 2015](#)) la liste des servitudes d'utilité publique instituées sur le territoire de La Chapelle-la-Reine, ainsi que les articles L101-1 et L121-1 du code de l'urbanisme (remplacé par l'article L101-2 du code de l'urbanisme).

*

*

*

3. L'article L.101-1 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

4. L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° *L'équilibre entre :*

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»*

5. Le Schéma de Cohérence Territoriale de Fontainebleau et sa Région, approuvé le 10/03/2014, modifié le 2/09/2015

Le PLU doit être compatible avec les orientations du SCOT de Fontainebleau et sa Région, approuvé le 10/03/14 et en cours de modification. La Chapelle-la-Reine fait partie du territoire concerné par le SCOT, et elle est identifiée comme pôle structurant, ayant un rôle important vis-à-vis du développement économique, de l'habitat et des services.

Le SCOT, de par sa nature, est intégrateur des dispositions du nouveau SDRIF (approuvé le 27 décembre 2013).

L'objet du document d'orientation et d'objectifs (D.O.O.) est de mettre en œuvre la stratégie du PADD, au travers d'orientations d'aménagement et d'urbanisme juridiquement opposables aux documents hiérarchiquement subordonnés (dont les PLU).

Cette opposabilité se réalise dans le cadre d'un rapport de compatibilité et non de conformité.

Les orientations du D.O.O. doivent laisser des choix de mise en œuvre par les documents inférieurs en toute compatibilité ; de l'efficacité des orientations au regard de l'ambition stratégique (principe de proportionnalité) ; et de la cohérence globale du SCOT comme des orientations entre elles (plusieurs orientations peuvent concourir à la réalisation du but poursuivi).

Il est à noter que le SCOT approuvé en 2014 a été modifié le 2 septembre 2015.

Les pôles structurants

- 1 – Fontainebleau / Avon
- 2 – Bois-le-Roi / Chartrette
- 3 – Perthes-en-Gâtinais / Villiers-en-Bière
- 4 – La Chapelle-la-Reine

Les pôles secondaires

- 5 – Chailly-en-Bière
- 6 – Vulaines-sur-Seine / Samoreau
- 7 – Barbizon
- 8 – Bourron Marlotte

Les autres communes

- Un objectif minimal : le maintien de la population actuelle (dans le cadre des modalités du PNR pour les communes concernées)
- Un principe : le maintien et le renforcement des services, commerces et activités artisanales, en particulier les services liés à la petite enfance et au vieillissement

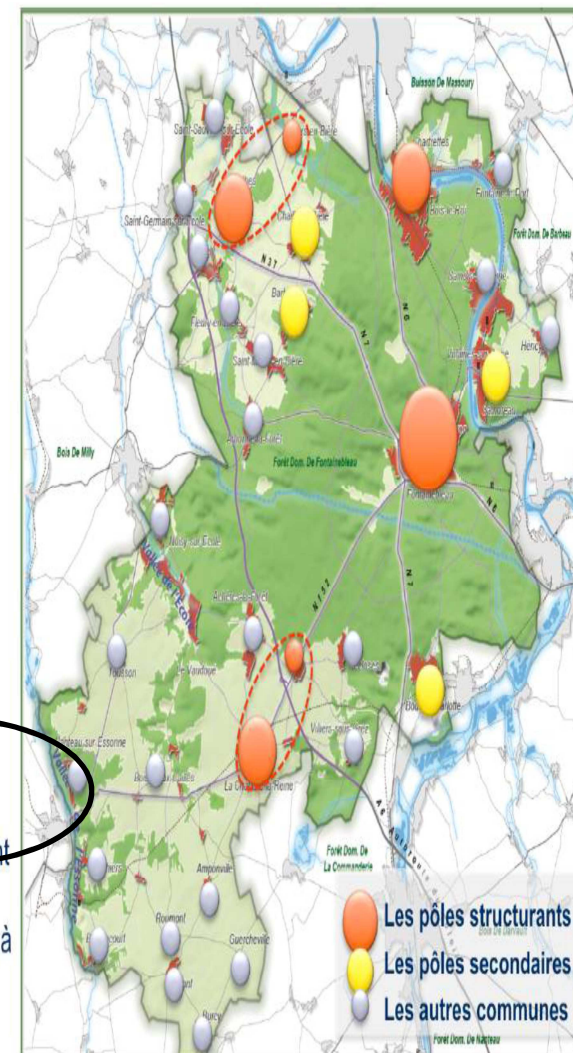


Figure 1. Le territoire du SCOT (source : DOO du SCOT, mars 2014).

6. La Charte du Parc Naturel Régional (PNR) du Gâtinais Français

La Chapelle-la-Reine appartient au **Parc naturel Régional du Gâtinais Français**. Elle est identifiée en tant que « **pôle structurant** » dans la Charte du PNR.

Il s'agit de « pôles plus locaux qui maillent le territoire de l'intérieur. Ces villes ont un bon niveau d'équipement et de services. Elles représentent également, pour certaines, des pôles touristiques. »

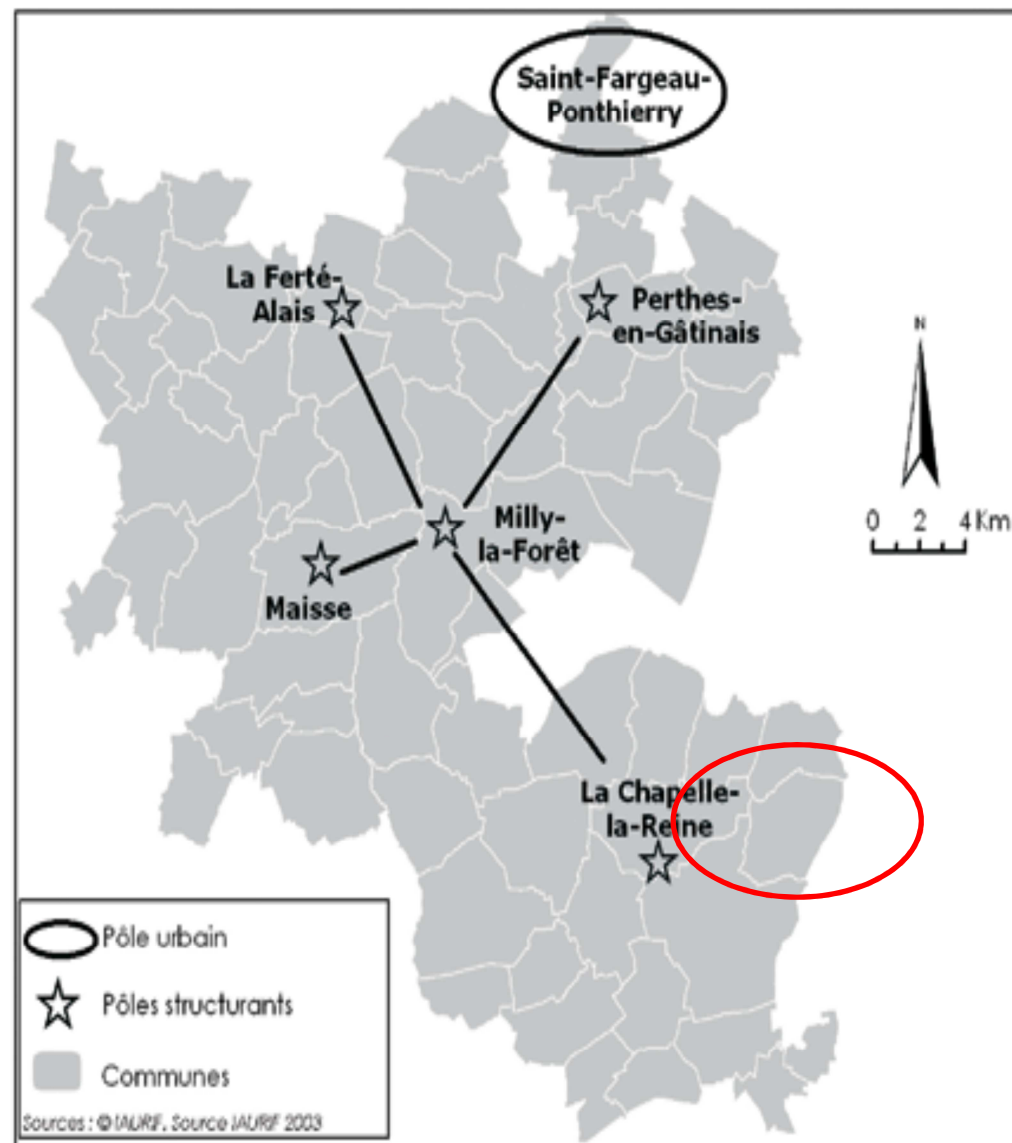
La Charte définit les domaines d'intervention du Syndicat mixte et les engagements de l'état et des collectivités territoriales permettant de mettre en œuvre les orientations de protection, de mise en valeur et de développement qu'elle détermine et respecte les principes d'actions ci-après :

- protéger le patrimoine, notamment par une gestion adaptée des milieux naturels et des paysages,
 - contribuer au développement économique, social, culturel et à la qualité de la vie,
 - contribuer à l'aménagement du territoire,
 - assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public,
 - réaliser des actions expérimentales ou exemplaires dans les domaines précités et contribuer à des programmes de recherche.
- »

Il existe une portée juridique particulière des Chartes des Parcs naturels régionaux en matière d'urbanisme : « **Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations et les mesures de la Charte** (L333-1 du Code de l'environnement). »

Par la suite du document, seules les orientations et les mesures de la Charte susceptible d'intéresser l'élaboration du PLU sont abordées.

Figure 2. Les Communes du PNR (source : Charte du PNR).



7. Autres contraintes réglementaires

Dans sa lettre en date du **21 avril 2015** le préfet de Seine-et-Marne a porté à la connaissance du Maire l'existence de contraintes réglementaires (autres que celles du Schéma Directeur régional) qui s'imposent au document d'urbanisme :

- Le PLU devra être approuvé avant le 27/03/17. Sinon, après cette date, le POS devient caduc et le règlement national d'urbanisme s'applique.
- De nouvelles dispositions sont instaurées par la loi ALUR :
 1. Suppression de la taille minimale des terrains.
 2. Suppression du COS.
 3. Institution d'un coefficient de biotope (un ratio entre la surface favorable à la nature et la surface d'une parcelle en passe d'être construite).
- Pour plus de lisibilité, le règlement sera structuré en 4 thèmes :
 1. Usage du sol et destination des constructions
 2. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques
 3. Equipements des terrains
 4. Emplacements réservés.
- La Directive Européenne INSPIRE, transposée dans le Code de l'Environnement, implique que les PLU approuvés après le 1er janvier 2016 soient établis dans un format numérique conforme au « standard du CNIG ». Il faut donc que cela soit prévu dans le cahier des charges du bureau d'étude, ou qu'il fasse l'objet d'un avenant au contrat de marché public.
- Le PLU doit être compatible avec la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (PNRGF). Ce document identifie la Chapelle-la-Reine comme un Pôle structurant, dont le potentiel maximum d'extension à l'horizon 2023 est fixé à 5% de l'espace urbanisé de la Commune, avec une densité minimale pour les projets d'extension de 23 logements à l'hectare.
- Le PLU doit être compatible avec les orientations du SCOT de Fontainebleau et sa Région, approuvé le 10/03/14 et en cours de modification. La Chapelle-la-Reine est ciblée comme pôle structurant, ayant un rôle important vis-à-vis du développement économique, de l'habitat et des services. Le SCOT, de par sa nature, est intégrateur des dispositions du nouveau SDRIF (approuvé le 27 décembre 2013).
- Le PLU doit être compatible avec le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19/06/2014. Le rapport de présentation et le PADD du PLU devraient inclure une analyse et des orientations concernant les modes de déplacements à l'échelle intercommunale.
- Le PLU doit être compatible avec le plan local de déplacements (PLD) de la région de Fontainebleau, approuvé le 14 novembre 2007 par le SMEP de Fontainebleau. Le PLD étant approuvé avant le nouveau PDUIF, il doit être mis en comptabilité avec ce dernier dans un délai de 3 ans : son contenu est donc susceptible d'évoluer.
- La Commune adhère à la CC terres du Gâtinais qui ne dispose pas de Plan Local de l'Habitat (PLH). Le PLU aura l'obligation, le cas échéant, de se mettre en compatibilité avec le PLH, dans un délai de 1 ou 3 ans selon les cas.

- Le PLU doit être compatible avec le SDAGE du bassin Seine Normandie, approuvé le 20/11/09. La commune est située sur l'unité hydrographique dénommée « IF5 JUINE ESSONNE ECOLE », et elle est concernée par le SAGE de la nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés, dont le règlement et le plan d'aménagement et de gestion des eaux (PAGD) ont été approuvés le 11 juin 2013.
- Le PLU devra prendre en compte les orientations du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de l'Ile-de-France, approuvé le 26 septembre 2013, définissant une trame verte et bleue à l'échelle régionale. Le PLU devra préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre du document de planification est susceptible d'entraîner.
- Le PLU devra prendre en compte le Plan Climat-Energie Territorial (PCET) du PNR du Gâtinais Français, en cours d'élaboration.
- Le Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE) de l'Ile-de-France, adopté le 14 décembre 2012, fixe des objectifs et engagements visant à lutter contre la pollution atmosphérique, maîtriser la demande énergétique, développer les énergies renouvelables, réduire les gaz à effet de serre et adapter le territoire aux changements climatiques. Le territoire communal est situé dans une zone ayant un fort potentiel de développement du chauffage urbain et des réseaux de chaleur : la collectivité est invitée à mener une étude afin d'évaluer l'intérêt de cet enjeu.
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) pour la région Ile-de-France, approuvé le 25 mars 2013, définit les attendus relatifs à la qualité de l'air (mesure réglementaire 8) à retrouver dans le PLU. La Chapelle-la-Reine ne se trouve pas dans la zone sensible définie par le PPA.
- Concernant l'habitat, la Commune est comprise dans le bassin de Fontainebleau dont l'objectif s'élève à 387 logements par an. Sur la période 1999 - 2010, 5 logements par an en moyenne ont été construits à La Chapelle-la-Reine, et le point mort annuel est estimé à 16 logements par an. Le PLU devra expliciter : le calcul du point mort prospectif, les besoins en matière d'habitat, les objectifs de croissance démographique.
- En 2007, 11 logements privés ont été repérés dans la Commune comme potentiellement indignes, ce qui représente 1% de l'ensemble des résidences privées (contre 3% en Seine-et-Marne). Le nombre de ménages occupant un logement construit avant 1975 est estimé à 56 (soit 6,1% des résidences principales) : ces ménages sont potentiellement concernés par le programme « Habiter mieux » et des travaux de rénovation thermique particulièrement rentables, en lien avec l'Anah, pourraient être effectués.
- La Commune est concernée par les dispositions définies par le SMEP pour répondre aux obligations en matière d'aires d'accueil des gens du voyage, qui prévoient notamment la création de 80 places sur le territoire intercommunal.
- La commune de La Chapelle-la-Reine est concernée par le Site Natura 2000 « Massif de Fontainebleau », dont le document d'objectifs (DOCOB) a été approuvé le 12/12/2006 et actualisé en 2013. La structure animatrice est le groupement ONF – ANVL (Association des naturalistes de la Vallée du Loing). Le PLU devra contenir les dispositions appropriées de préservation de l'état du site, et sera l'objet d'une évaluation environnementale de ses incidences au regard des objectifs de conservation des milieux naturels.
- Concernant l'assainissement, les plans de zonage relatifs aux eaux usées et pluviales (approuvés en 2005) doivent être annexés au PLU. La Commune est raccordée à la station d'épuration de la Chapelle-la-Reine (performante et bien dimensionnée), et est concernée dans certains secteurs par l'assainissement non collectif (géré par un SPANC exercé en régie avec la société des Eaux en Essonne).

- Le territoire communal couvre la nappe de Beauce, qui est en tension quantitative forte et est classée en zone de répartition des eaux (ZRE) : une attention particulière doit être apportée sur l'optimisation de l'utilisation de l'eau sur cette zone. Le territoire communal couvre également la nappe 3218 Albien – Néocomien captif, qui constitue la réserve ultime d'approvisionnement de secours en eau potable. La partie captive de cet aquifère est classée en ZRE et tout prélèvement dans cet aquifère est soumis à autorisation préfectorale.
- L'usage du captage communal « la Chapelle-la-Reine 1 » est abandonné depuis 1982 en raison des teneurs trop importantes en nitrates. La Commune est actuellement alimentée par le captage « Larchant 2 » situé sur la commune voisine de Larchant.
- Deux enveloppes d'alerte de classe 3 de zones potentiellement humides sont identifiées au Nord et au Sud-Ouest de la commune, ainsi que de nombreuses mares, dont certaines caractérisées. Le PLU intégrera ce sujet afin d'être compatible avec le SDAGE.
- Le Conservatoire Botanique National du Bassin parisien (CBNBP) a recensé 285 espèces sur la commune, dont 18 présentent un intérêt patrimonial : 3 sont protégées au niveau national ou régional, 7 sont classées en liste rouge, 9 sont déterminantes dans le Bassin parisien.
- La Commune est répertoriée au Dossier départemental des risques majeurs (DDRM) du 18 juillet 2015 pour les phénomènes suivants :
 - présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait – gonflement des argiles,
 - zonage 1 vis-à-vis du risque de séisme (sismicité très faible).
- De plus, un établissement à risque (silo exploité par Terres Bocage Gâtinais) et trois établissements soumis à autorisation au titre de la législation des Installations Classées (Beissier, Samin, silo exploité par Terre Bocage Gâtinais) sont présents sur le territoire communal. Un site pollué a été recensé : il s'agit du terrain à proximité de la station d'épuration et de la RD16, appartenant à la société PROGALVA.
- La Commune se situe dans le secteur du SMETOM de la Vallée du Loing s'occupant de la gestion des ordures ménagères. Les plans suivants traitent ce sujet au niveau supra-communal, et devront être pris en compte dans le PLU : PREDMA, PREDD, PREDAS, PREDEC.
- D'autres documents de niveau supra-communal sont rappelés dans le Porter-à-Connaissance, notamment :
 - Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) arrêté le 07/11/2012,
 - Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier d'Ile-de-France (PPRDF) approuvé le 07/17/2012,
 - La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF), du 13/10/2014,
 - La Loi de Programme fixant les Orientations de la Politique Energétique (POPE),
 - Le Schéma Directeur Territorial de l'Aménagement Numérique (SDTAN) adopté en décembre 2010.
- Le PLU devra saisir la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) s'il induit une consommation des surfaces naturelles, agricoles et forestières (hormis si la Commune est couverte par un SCOT), s'il désigne des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans les zones agricoles, s'il délimite des STECAL.
- Le territoire communal est concerné par :
 - des sites classés (Forêt Domaniale et Bois de la Commanderie, Forêt Domaniale de Larchant, Bois de la Justice et leurs abords),
 - un site inscrit (Bois de la Commanderie, Bois de la Justice et leurs abords, arrêté du 12/01/1966),
 - un monument historique (l'église Sainte-Géneviève, porte de la sacristie, classement par liste de 1862).

- La Commune est traversée par les routes classées à grande circulation (RGC) RD152 et RD36, concernée par un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la Commune. Cette contrainte peut être modifiée dans le cadre du PLU.
 - Le Schéma départemental des Carrières de Seine-et-Marne préconise de préserver l'accès aux gisements identifiés dans la commune :
 - calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles indifférenciés sous recouvrement de moins de 15 m,
 - silice ultra-pure à l'affleurement ou sous recouvrement de moins de 20 m.
- De plus, la Commune est concernée par la limite administrative de la Zone 109 « Zone spéciale carrière d'alluvions » et par le périmètre SGI de la zone spéciale de recherche et d'exploitations de carrières. Deux carrières régulièrement autorisées sont en cours d'exploitation sur le territoire de la Chapelle-la-Reine (par la société SAMIN et la société SIBELCO France).
- Dans sa lettre, RTE informe qu'aucun ouvrage de transport d'électricité n'est implanté dans le territoire communal.
 - La lettre du Service National des Oléoducs Interalliés informe que leur réseau d'oléoducs ne traverse pas le territoire de La Chapelle-la-Reine. Cependant, l'élaboration du PLU est susceptible d'intéresser le pipeline Donges-Melun-Metz (DMM) exploité par la société SFDM de Avon.
 - Dans sa lettre, GRT Gaz informe qu'aucun ouvrage de transport de gaz naturel ne concerne le territoire de La Chapelle-la-Reine.
 - Dans sa lettre, SNCF informe que le territoire de communal est traversé par les emprises de la ligne ferroviaire 747000 de Burron-Marlotte-Grez à Malesherbes : des servitudes s'imposant aux riverains du chemin de fer doivent être intégrées en annexe du PLU.
 - Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) de la Chapelle-la-Reine devront figurer dans les annexes du PLU. La Commune devra rechercher et fournir les documents relatifs à d'autres éventuelles servitudes instituées au bénéfice de la Commune. Les plans d'alignement des RD16, RD36, RD104 (Bessonville) et de la RD152 à bénéfice du Conseil Départemental, devront figurer au plan des SUP.
 - Concernant les routes départementales, des prescriptions générales devront être apposées au règlement des zones qui les incluent.

*

*

*

B - LES OBJECTIFS COMMUNAUX

- **Ont été retenus comme objectifs prioritaires pour réviser le P.L.U :** (délibération du 08 juillet 2014)
 - 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 perspectives sur le devenir de la commune (économie, loisirs, équipements publics,...). »
- Observation générale quant aux enjeux du P.L.U : compte tenu de la rareté des espaces constructibles ou à réaffecter, le nouveau P.L.U représente sans doute la dernière opportunité de rééquilibrage du territoire, en termes de population - habitat – équipements (et de dynamique économique du centre-ville).

Les trois « entrées » identifiées pour préserver la ruralité du village sont :

- . L'habitat (politique du logement et qualité architecturale),
- . Les facteurs de bien-être (développement et équipements),
- . La trame Verte et Bleue (espaces et aménagements).

*

*

*

Les chapitres suivants déclinent plus précisément ces objectifs thème par thème.

Préambule 1 : estimation du potentiel foncier en densification et en extension, ainsi que du potentiel de reconversion des bâtiments

Le tableau suivant résume les potentiels fonciers pris en compte, dédiés aux projets à vocation d'habitat, d'activité économique et d'équipements.

Le potentiel total, en termes de nouveaux logements (par extension, densification, reconversion des fermes), est égal à environ **220 nouveaux logements**. La modalité d'estimation de la capacité d'accueil est détaillée par la suite du document.

De nouvelles **activités**, porteuses d'emplois, pourront s'installer à l'intérieur des ZA existantes ou du bourg (densification). Dans ce cas, les extensions sont représentées uniquement par l'emprise de l'activité de reining, qui s'est installé dans la ZA au nord de la commune, entre 2012 et la date d'arrêt du PLU.

Concernant les équipements, la réalisation des espaces sportifs à proximité du Collège Blanche de Castille n'entraînera pas, a priori, de consommation d'espace, car il s'agira de terrains ouverts de plein air et pleine terre. Cela étant dit, 4000 m², correspondant à l'implantation des parkings, tribunes, locaux techniques,... ont été comptabilisés en tant qu'extension.

POTENTIEL DE LA COMMUNE	ha	logements	habitants	emplois
TOT Densification habitat	7,5	219	423	
TOT Densification activité	3,3			94
TOT Extensions habitat	0,1	1	3	
TOT Extensions activité	5,9			6
TOT extension équipements	0,4			10
TOTAL	17,1	220	426	110

Les tableaux reportés à la page suivante contiennent le détail de l'estimation du potentiel foncier (dédié à l'habitat, aux activités ou aux équipements) pour le bourg, pour les zones d'activités (ZA) et pour les hameaux.

Nota 1 : dans les tableaux qui suivent, la mention « 50 % » signifie que seule la moitié du potentiel correspondant a été considérée. Ce coefficient de rétention permet de prendre en compte l'incertitude liée au processus de densification, ainsi que de reconversion des fermes.

Nota 2 : le potentiel des OAP est considéré à part. Aucun coefficient de rétention n'a été appliqué aux OAP.

Nota 3 : pour le potentiel de création d'emplois :

- pour les surfaces en densification des ZA, une moyenne de 30 emplois/ha a été considérée (il s'agit de la moyenne constatée en 2012 dans les ZA de la Commune),
- pour l'activité de Reining, seule activité en extension sur 5,9 ha, environ 6 emplois seront créés (source : notice du projet),
- pour la création d'activités en densification du bourg (OAP), un faible nombre d'emplois a été considéré, en raison de la surface limitée de ces potentiels.

- Détail du potentiel pour le **bourg de la Chapelle-la-Reine**.

1 - Potentiel d'urbanisation à vocation d'habitat : un potentiel foncier de 7,1 ha en densification et des fermes à réhabiliter, pouvant accueillir environ 200 logements et 380 habitants.

Urbanisation du bourg (habitat)	ha	Logements	Nb habitants	Densité habitat	Densité humaine (hab/ha)
OAP habitat en densification	5,87	166	292	28,3	49,7
Parcelles habitat en densification (50%)	2,50 x 0,5 = 1,25	54 x 0,5 = 27	135 x 0,5 = 67,5	21,6	54,1
Reconversion fermes (50%)		18 x 0,5 = 9	45 x 0,5 = 22,5		
TOTAL habitat en densification	7,12	202	382	28,4	53,7

2 - Potentiel d'urbanisation à vocation d'activité économique : 9 ha totaux, pouvant accueillir une centaine de nouveaux emplois.

Urbanisation du bourg (activités)	ha	Nb emplois	Densité humaine (emplois/ha)
OAP activités en densification	0,43	8	18,7
Parcelles activités en densification des ZAE*	2,85	86	30,0
TOTAL densification	3,28	94	28,5
Activités en extension	5,86	6	1,0

*Sous-détail par zone d'activité :

ZA au NORD : urbanisation (activités)	ha	Nb emplois	Densité humaine (emplois/ha)
Parcelles en densification	1,29	39	30
Parcelles en extension (centre de Reining)	5,86	6	1,0

ZA à l'EST : urbanisation (activités)	ha	Nb emplois	Densité humaine (emplois/ha)
Parcelles en densification	1,57	47	30

3 - Potentiel d'urbanisation à vocation d'équipements : 0,41 ha en « extension ». Par hypothèse, une dizaine de nouveaux emplois sont prévus.

Urbanisation bourg (équipements)	ha	Nb emplois
Equipements en extension	0,41	10

- Détail du potentiel pour le **hameau de Butteaux** : 0,2 ha en densification et des fermes à réhabiliter, pouvant accueillir 12 logements et une trentaine d'habitants.

Urbanisation (habitat)	ha	Logements	Nb habitants	Densité habitat	Densité humaine
Parcelles en densification (50%)	$0,35 \times 0,5 = 0,18$	$6 \times 0,5 = 3$	$15 \times 0,5 = 7,5$	16,9	42,3
Reconversion fermes (50%)		$17 \times 0,5 = 8,5$	$43 \times 0,5 = 21,5$		
TOTAL densification	0,18	12	29		

- Détail du potentiel pour le **hameau de Bessonville** : 0,3 ha en densification et extension, et des fermes à réhabiliter, pouvant accueillir 6 logements et une quinzaine d'habitants.

Urbanisation (habitat)	ha	Logements	Nb habitants	Densité habitat	Densité humaine
Parcelles en densification (50%)	$0,31 \times 0,5 = 0,16$	$6 \times 0,5 = 3$	$15 \times 0,5 = 7,5$	19,2	48,1
Reconversion fermes (50%)		$4 \times 0,5 = 2$	$10 \times 0,5 = 5$		
TOTAL densification	0,16	5	13		
TOTAL extension	0,13	1	3	7,4	18,6

 espace urbanisé des hameaux	 espace en densification
 espace en extension (consommation d'espaces)	 fermes pouvant être réhabilitées



Préambule 2 : la méthode d'évaluation de l'espace urbanisé utilisée dans le cadre de l'élaboration du PLU

Afin de calculer la superficie des espaces urbanisés, représentées par une hachure violette dans les cartes dans les pages précédentes, plusieurs sources ont été utilisées : le MOS 2012 à 24 postes du territoire communal, mis à disposition par l'IAU-IdF, l'enveloppe des espaces urbanisés définie par le PNR, les photos aériennes, les visites sur le site.

La surface urbanisée de la commune en 2012 a été évaluée à environ 128,4 ha. Pour mémoire, l'IAU-IDF estime que la surface urbanisée de la Commune est égale à environ 120,9 ha.

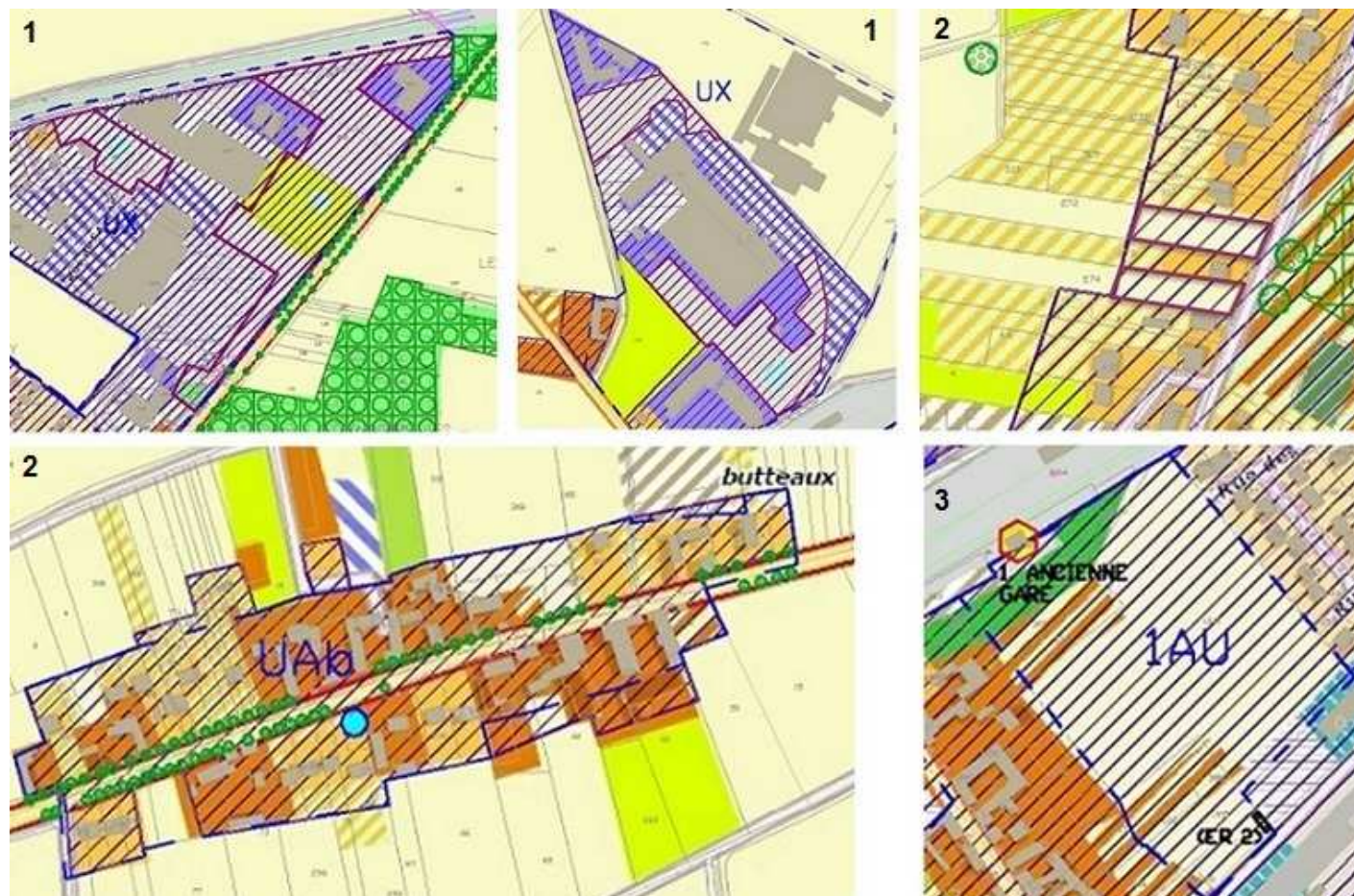
Cet écart (entre l'interprétation retenue et celle de l'IAU) peut s'expliquer par les considérations suivantes.

1 - Certaines surfaces identifiées en tant que « milieux semi-naturels » dans le MOS sont en réalité des friches enclavées par l'urbanisation et/ou les infrastructures routières : c'est pour cette raison que ces parcelles, notamment au sein des ZA, ont été considérées comme faisant partie de l'espace urbanisé.

2 - Des surfaces identifiées en tant qu'agricoles dans le MOS, qui sont représentées par des dents creuses de petites dimensions, entourées au moins sur 3 côtés par le tissu bâti, ont été considérées comme faisant partie de l'espace urbanisé.

3 - La grande dent creuse au nord du bourg, identifiée en tant qu'espace agricole dans le MOS, a été considérée comme faisant partie de l'espace urbanisé, car elle est complètement entourée par des espaces bâtis ou des infrastructures.

Des images, à titre d'exemples (non exhaustifs), sont reportées ci-contre pour illustrer ces situations.

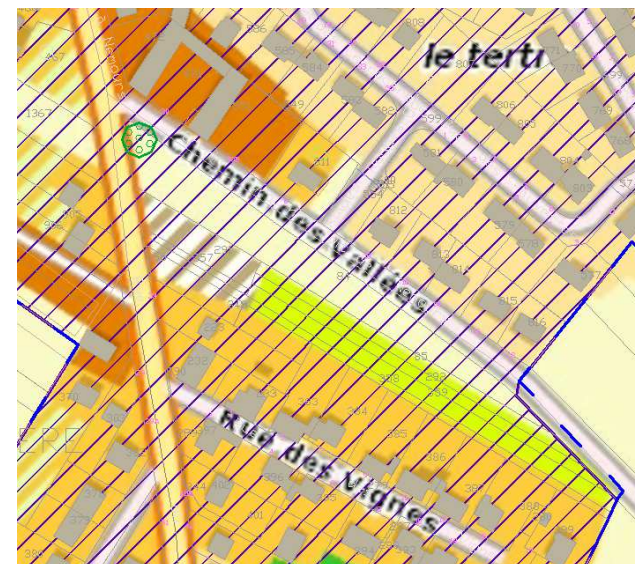


4 – Au lieu-dit la Charrière, la parcelle 84 et les parcelles limitrophes ont été considérées en tant que « dent creuse ». Il s'agit, en effet, d'un espace enclavé (sur trois côtés) dans le tissu urbain (habitat, voirie,...).

En outre, l'urbanisation de ce secteur paraît cohérente avec la morphologie du bourg, et ne peut pas être vue comme une « extension », ces terrains pouvant être considérés comme étant à l'intérieur du périmètre du bourg.

Enfin, l'urbanisation de ce secteur répond à des demandes des habitants, qui ont reçu l'accord du Maire et l'avis favorable du Commissaire Enquêteur.

4



NOTA : les secteurs considérés en tant qu'espace urbanisé correspondent à l'enveloppe d'urbanisation préférentielle déterminée par le PNR du Gâtinais Français (source : Porter-à-Connaissance du PNR).



Les enveloppes d'urbanisation préférentielles

Porter à connaissance du Parc naturel régional du Gâtinais français



Enveloppe d'urbanisation préférentielle



Communes du Parc

Source : Parc naturel régional du Gâtinais français, 2011
Fond de carte : IGN BD ORTHO 2008
Réalisation : Parc naturel régional du Gâtinais français



1. Démographie et logement

La maîtrise de l'urbanisation, avec un développement progressif et contrôlé du tissu urbain existant, ainsi que le maintien d'un développement démographique modéré, ont été retenus comme objectifs pour cette élaboration du P.L.U.

- Objectif démographique retenu

L'objectif, en termes d'équilibre socio-démographique, est de dynamiser la démographie de la commune afin d'atteindre environ **2900 habitants des résidences principales à l'horizon 2030** (c'est-à-dire environ + 430 habitants, donc + **17 %**) en recherchant en outre une certaine diversité dans l'offre en logements de nouvelles opérations.

- Calcul théorique de l'incidence démographique et du point mort prospectif :

Les hypothèses suivantes ont été prises en compte afin d'estimer un scénario de développement potentiel, à l'horizon 2030 :

- **Le taux d'occupation des logements** en 2012 était de 2,63 habitants / logement (population des ménages : 2468 habitants ; nombre de RP : 937). On peut supposer qu'avec le mouvement de décohabitation ce taux se stabilisera à terme à **2,50 habitants par logement**. En conséquence, afin d'atteindre son objectif démographique, la Commune devra compter environ **1160 résidences principales en 2030** ($2900 / 2,5 = 1160$ résidences principales).
- **Les résidences secondaires** ont varié de manière irrégulière au cours du temps (pour mémoire, la commune en comptait 18 en 2012) : on peut envisager que leur nombre diminuera légèrement, pour se stabiliser à environ **15** en 2030.
- Les **logements vacants** ont également varié de manière irrégulière dans la Commune : on peut supposer que, à l'horizon 2030, leur nombre diminuera légèrement par rapport à 2012 (70 logements vacants d'après l'INSEE), et que la Chapelle-la-Reine ne comptera que **60** logements vacants.
- **Le renouvellement urbain** (partie des logements construits servant à remplacer des logements détruits / désaffectés) a varié de manière irrégulière au cours du temps : on peut supposer qu'il sera égal à **10** en 2030 (taux raisonnable par rapport à la taille de la Commune).

Compte tenu de ces hypothèses, le **point mort prospectif** pour la période 2012 – 2030 est évalué égale à **47** : au moins 47 logements devront se construire dans la Commune afin de maintenir sa population.

Dans l'objectif d'une croissance plus importante, telle que celle affichée dans l'objectif démographique, **environ 220 logements** devront être construits (selon les hypothèses considérées).

Le tableau suivant résume l'évolution des indicateurs pris en compte et le calcul du point mort prospectif :

Le point mort actualisé 2012	1975	1982	1990	1999	2012	2030	delta 1975/82	delta 1982/90	delta 1990/99	delta 1999/2012	delta 2012/30
population sans double compte	1 100	1 509	2 125	2 781	2 538	2970	409	616	656	-243	432
taux d'occupation	3,17	3,04	3,16	3,03	2,63	2,50	-0,13	0,12	-0,13	-0,40	-0,13
Population des résidences principales	1085	1463	2053	2724	2468	2900	378	590	671	-256	432
résidences principales	342	481	649	898	937	1160	139	168	249	39	223
résidences secondaires	39	22	23	31	18	15	-17	1	8	-13	-3
logements vacants	16	25	84	25	70	50	9	59	-59	45	-10
parc total	397	528	756	954	1025	1235	131	228	198	71	210
logements construits							31	17	13	26	220
renouvellement (logt T0- logt T1 + construits)							-100	-211	-185	-45	10
variation RS + LV							-8	60	-51	32	-13
desserrement (population RP en T0/ taux d'occupation T1) - RP en T 0							15	-19	28	136	50
point mort							-93	-170	-208	123	47
effet démographique							124	187	221	-97	173

*

*

*

- Concernant la capacité d'accueil :

- *Le potentiel de **densification** et de mutation des espaces bâtis de la Commune* a été évalué en répertoriant les parcelles libres situées dans les zones constructibles, pouvant accueillir des nouvelles constructions en compatibilité avec les dispositions du règlement. Il s'agit de terrains situés à l'intérieur du périmètre bâti (friches, grands jardins de l'habitat, dents creuses...).

Cela étant dit, s'agissant d'un potentiel théorique et lié à plusieurs éléments aléatoires (volonté des propriétaires, prix des terrains, ...), seule la moitié de ce potentiel a été considérée : un taux de rétention de 50 % a été appliqué.

A ce potentiel, la possibilité d'accueil (en densification) examinée dans le cadre des OAP a été ajoutée.

Le potentiel, ainsi évalué, équivaut à environ **7,5 ha** de foncier disponible (dans le bourg et les hameaux), pouvant accueillir environ 200 logements.

- Dans les différents sites construits de la commune, et spécialement dans les hameaux, on observe la présence de plusieurs **corps de fermes** pouvant être, a priori, réhabilités. Encore une fois, étant donné que seulement une partie de ceux-ci seront réellement concernés, un coefficient de rétention de 50 % a été appliqué.

Le potentiel a été ainsi estimé autour d'**une vingtaine de logements** au total.

Nota bene : si on considère également qu'une partie de nouvelles résidences principales pourront être créées grâce à la reconversion des résidences secondaires ou de logements vacants, ce potentiel peut paraître plus élevé. Le phénomène de reconversion de logements existants, toutefois, ne contribue pas à l'augmentation du parc total des logements de la Commune.

→ Ainsi, **environ 220 nouveaux logements** pourront potentiellement être créés dans le tissu déjà urbanisé de la commune (**densification**).

- Concernant les besoins en extension :

Etant donné que l'objectif démographique de la Commune est largement atteint via les OAP et la densification effectuée à l'intérieur du périmètre bâti, aucune extension importante n'a été accordée à des opérations d'habitat.

Seule une petite « extension » (1345 m²) a été actée dans le cadre du PLU : il s'agit d'une maison à l'extrémité Est du hameau de Bessonville, construite entre 2012 et la date d'arrêt du projet de PLU.

2. Activités économiques

- Objectif économique retenu

L'objectif est de maintenir la dynamique de l'économie locale en favorisant tous les acteurs qui y participent.

Cela signifie que l'effort portera sur :

- les autoentrepreneurs, artisans et activités du village,
- l'attractivité des Zones d'Activité Economique,
- le développement d'un tourisme ciblé en améliorant l'offre locale en hébergement et les circuits touristiques,
- l'activité agricole.

- Concernant la capacité d'accueil à l'intérieur du village :

La Commune a choisi d'autoriser l'implantation d'activités non nuisantes (bruits, rejets, odeurs) dans le tissu construit, ainsi que la transformation de certains bâtiments à usage agricole, de manière à permettre l'accueil et l'extension de nouvelles entreprises, sous réserve du respect de certaines conditions.

L'évaluation du potentiel développement économique au sein du village s'est limitée aux secteurs des OAP n° 2 et 4.

Le potentiel a été ainsi estimé autour de 0,4 ha pouvant accueillir presque une dizaine d'emplois.

- Concernant la capacité d'accueil à l'intérieur des ZAE existantes :

Le potentiel de **densification** des ZAE a été évalué en répertoriant les parcelles libres situées dans ces secteurs, pouvant accueillir des nouvelles activités.

Le potentiel, ainsi évalué, équivaut à environ **2,85 ha** de foncier disponible (dans les ZAE), pouvant accueillir environ 80 emplois (selon une hypothèse de 30 emplois/ha dans les ZA).

- Concernant les besoins en extension :

Le PLU acte la présence du centre de Reining (5,9 ha de consommation agricole, dans la zone UX au nord du bourg), afin de permettre ce projet pouvant améliorer l'attractivité de la Commune.

D'après la notice descriptive du projet, **environ 6 nouveaux emplois** seront créés par cette activité.

3. Equipements

La Chapelle-la-Reine dispose d'une offre en équipements de base (eau potable, assainissement, défense incendie,...) suffisante pour satisfaire les besoins des habitants et activités actuels et futurs (prévus). Outre cela, on note que l'essentiel des équipements communaux sont préservés via le classement en zone UE.

D'ailleurs, afin de renforcer son attractivité et son rôle de polarité rurale, la Commune a décidé d'améliorer son offre en termes d'équipements sportifs et de loisir, en inscrivant un emplacement réservé (2,5 ha) aux abords du collège Blanche de Castille, dédié à la création de terrains sportifs de plein air. Cela étant dit, les aménagements seront tels de ne pas engendrer de la consommation d'espaces (à l'exception des parkings, des locaux techniques et des tribunes).

Ce choix est aussi cohérent avec ce qui est énoncé dans le PADD du SCOT de Fontainebleau et sa région : « *Le sport est partie intégrante de la culture du territoire qui peut développer sur cette base des activités aux débouchés économiques positifs et porteur d'image pour le territoire.(...) S'appuyer sur cette tradition culturelle et de la renforcer en développant des lieux d'expérimentation des projets sportifs [...] adossés à des équipements existants [...].* »

En conclusion, la consommation d'espaces liée à la création de nouveaux équipements sera limitée à environ 0,4 ha. On peut également supposer que ce nouveau complexe sportif pourra apporter quelques nouveaux emplois au sein de la Commune.

On note aussi que la Commune poursuit un objectif de limitation des apports d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement, en inscrivant des dispositions en ce sens dans le règlement de toutes les zones.

4. Transports

La commune, bien que très accessible par les infrastructures routières (A6, RD 152,...), dispose d'une desserte en transport en commun limitée, notamment en raison de l'absence de gares ferroviaires à proximité, et de la présence de lignes de bus peu attractives. De plus, ces infrastructures routières peuvent également être source de nuisances et insécurité (c'est le cas de la RD 152 traversant le bourg).

Les aménagements cyclables sont inexistantes au sein du territoire communal, alors que quelques efforts ont été faits en matière de circulation piétonne (par exemple via la rénovation de la place de la République).

Il s'agira ainsi de promouvoir le développement des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle, notamment :

- TAD : développement à l'échelle intercommunale,
- covoiturage : possibilité d'acter la station multimodale de covoiturage identifiée par le Schéma Départemental,
- transports en commun : réorganisation de la gare routière,
- voitures électriques : implantation de bornes pour les véhicules électriques (projet à l'étude).

D'autre part, l'effort portera sur l'amélioration des aménagements dédiés aux circulations des modes doux à l'intérieur du village et en liaison avec les hameaux (voir les OAP). Enfin, une réflexion sur la possibilité de réaliser une déviation du bourg de La Chapelle-la-Reine, permettant d'éviter les flux de transit dans le centre-ville, est évoquée dans le PADD. Cela étant dit, il s'agit d'un projet qui ne sera réalisable qu'à très long terme.

5. Environnement, espaces naturels et construits

La protection de l'état initial de l'environnement est un objectif important de la Municipalité. L'objectif de la Commune est de ne pas *grignoter* sur les espaces naturels, ce qui justifie de densifier le tissu construit existant. Au même temps, il s'agit de préserver les caractéristiques architecturales typiques des parties anciennes du bourg de la Chapelle-la-Reine, ainsi que des hameaux.

- Les principales dispositions arrêtées, en matière de valorisation des paysages, portent sur les points suivants :
 - préserver la forme du tissu bâti actuel, en limitant le plus possible les extensions,
 - préserver le bâti ancien et travailler l'intégration architecturale des bâtis récents (en définissant un règlement qualitatif pour les nouveaux bâtiments),
 - renvoyer aux prescriptions architecturales de la Charte du PNR,
 - maîtriser, via les OAP, le traitement paysager des opérations ainsi que leur morphologie urbaine (respect de l'alignement sur rue dans le centre ancien, densité,...),
 - préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti au titre de la loi Paysage,
 - préserver les arbres remarquables, les vergers, les haies, les espaces verts et alignements d'arbres ayant un intérêt paysager (loi Paysage).



Exemples d'arbres remarquables identifiés et protégés au titre de la Loi Paysage (de gauche à droite) : noyer près du chemin rural de la morelle, poirier situé au sud-ouest de Bessonville (la Butte d'Arrondeau), marronnier à l'intersection rue du Général de Gaulle / Chemin des vallées. Sources : communales.

- **Éléments du patrimoine protégés au titre de la Loi Paysage**

Dans le cadre de l'étude du PLU, certains éléments du patrimoine local ont été identifiés au plan de zonage, dans l'objectif d'assurer leur préservation dans le futur. Leur description est reportée dans la première partie du Rapport de Présentation (Chapitre 2. Les caractéristiques du paysage construit – 2.1. Historique de l'implantation urbaine dans la commune – 21.3. Quelques éléments historiques).

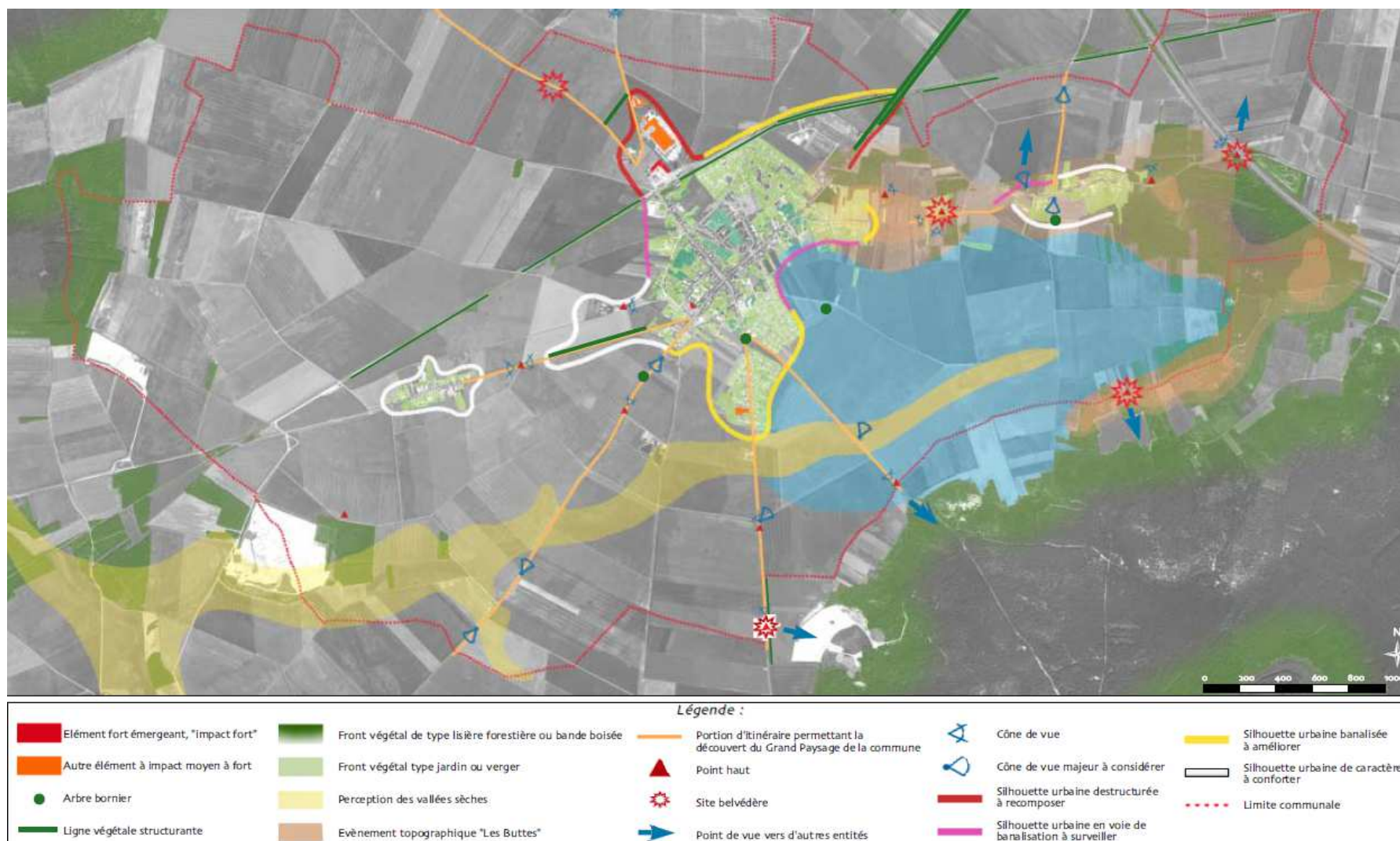
1. **Ancienne gare** (Impasse du Rail, La Chapelle-la-Reine).
2. **Ancienne Maison des Sœurs** (Place de la République, La Chapelle-la-Reine).
3. **Eglise** (Rue du Dottor Battesti, La Chapelle-la-Reine).



• Cônes de vue à conserver

Les cônes de vue remarquables identifiés dans l'Atlas du PNR du Gâtinais Français, sont reportés sur le plan de zonage afin d'assurer leur préservation. Le règlement des zones A et N, en effet, interdit toute construction dans ces espaces.

Carte : « Les silhouettes urbaines, les points de vue majeurs, et les éléments marquant les horizons » (Source : Atlas du PNRGF).



- **Les espaces boisés classés** : la proposition de zonage a été établie à partir des données du « Géoportail » de l'IGN, sur une base faisant apparaître à la fois le cadastre et l'occupation du sol. Les forêts (déjà protégées dans le POS), mais aussi les principaux boisements de la plaine agricole ont été classés au titre de l'article [L113-1 du code de l'urbanisme](#) et en outre reclassés en zone N (protégée).

Deux possibilités s'offrent aux communes pour protéger les bois :

- Soit le *classement* – au titre de l'[article L113-1](#) du code de l'urbanisme -, lequel a pour effet de soumettre à autorisation les *coupes et abattages* et d'interdire tout *défrichement*. C'est donc une protection *dure*, puisqu'elle fige l'état boisé d'une parcelle. En revanche, elle ne permet pas de gérer la nature des essences cultivées ou replantées.
- Soit une identification au regard de l'[article L151-23](#) du code de l'urbanisme, lequel correspond à un régime de déclaration en Mairie (identique aux déclarations de travaux). Cette protection présente moins de contraintes juridiques (et elle s'avère de ce fait peu pertinente). En outre, cet article précise que : [lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.](#)¹

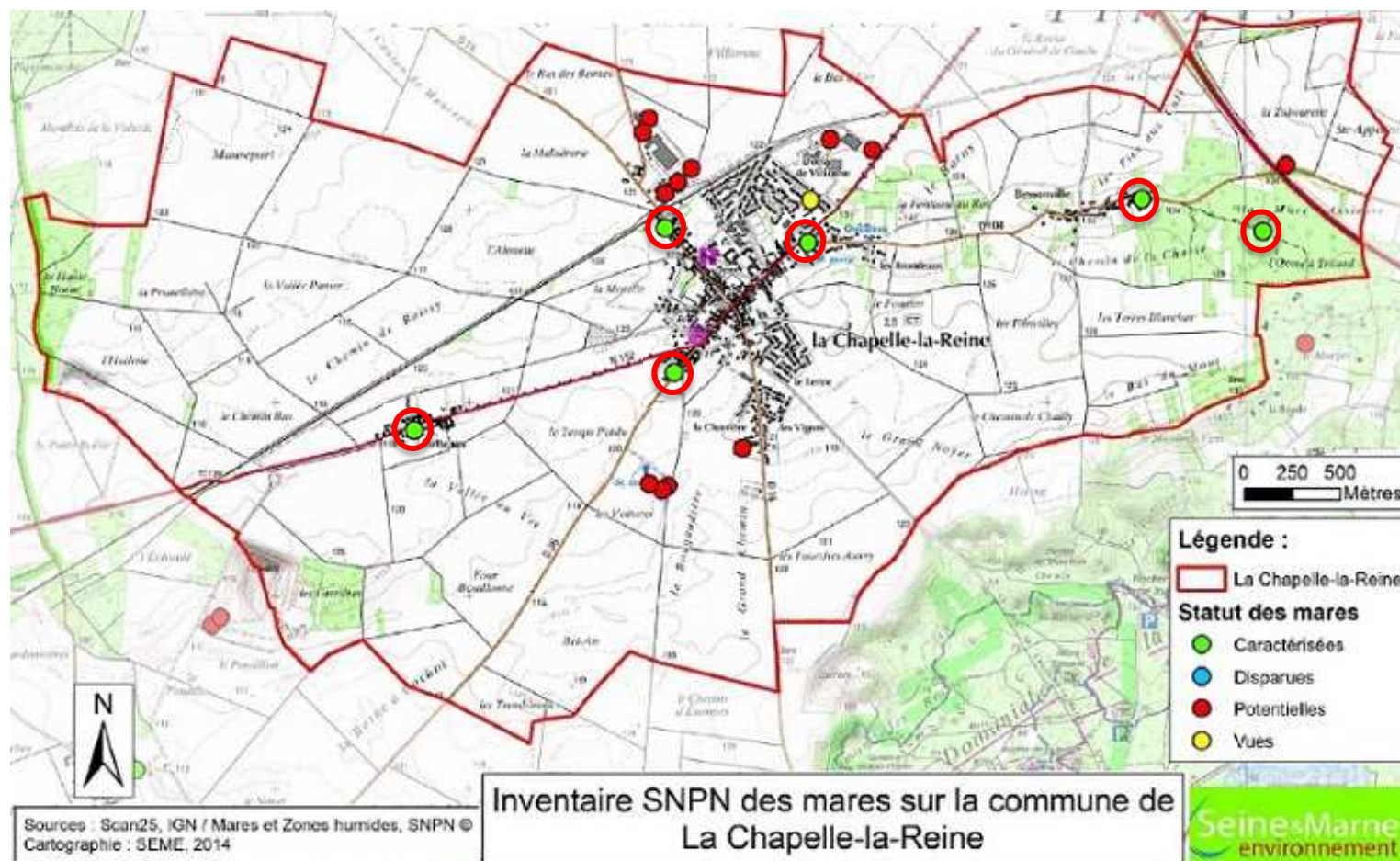
Il a été proposé de classer l'essentiel des boisements identifiés en tant qu'EBC.



Exemples de bosquets identifiés et protégés au titre de la loi L113-1 du Code de l'Urbanisme (de gauche à droite) : bosquet au nord de la commune, rangée d'arbres située au nord du Chemin des vallées (dessous le Tertre).

¹ Article L151-23. Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

- **Les mares** : les mares sont identifiées dans le porter-à-connaissance des zones humides de Seine-et-Marne Environnement. Parmi les 19 mares à enjeux potentielles signalées dans le territoire communal, **6 ont été identifiées au plan de zonage, afin de garantir leur préservation**. Les autres mares ne sont pas avérées dans la réalité du terrain (il s'agit des bassins de la station d'épuration, bassin de récolte des eaux pluviales de l'autoroute, de bassins techniques des zones d'activités,...).
- **Les zones humides** : aucune zone humide avérée n'est présente dans le territoire communal. D'après les cartes de la DRIEE, la commune présente toutefois quelques zones humides de classe 3, dont le potentiel doit être vérifié. **C'est pour cette raison que le règlement interdit, dans toutes les zones, le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides**.



Carte des mares répertoriées par Seine-et-Marne Environnement. En rouge, les 6 mares identifiées au plan de zonage.

6. Conclusions

Le scénario des possibilités constructives considéré permet d'atteindre la croissance de la population envisagée par la commune (c'est-à-dire environ **+ 430 habitants** à l'horizon 2030), via des possibilités constructives en densification et par reconversion des fermes.

En termes de développement économique, on observe qu'une croissance du nombre d'emplois dans les espaces déjà urbanisés (notamment au sein des ZAE) est possible, et elle a été évaluée autour d'une centaine de nouveaux postes.

En conformité au principe de développement recherché par la Municipalité et à l'obligation de densification prescrite par le SDRIF, le scénario théorisé permet ainsi :

- une croissance d'environ +16% de la densité humaine à l'intérieur du périmètre urbanisé de référence (2012) ;
- une croissance d'environ +20 % de la densité des espaces d'habitat existants (2012).

Le règlement et les OAP permettent par ailleurs, en termes de hauteur, d'emprise au sol, de taille, de typologie,... une diversité dans l'offre des logements.

Le tableau suivant présente les valeurs (actuelles et à l'horizon 2030) des principaux indicateurs discutés :

SCENARIO	2012	2030	delta	taux
Nombre logements	1025	1235	210	20%
<i>dont Résidences Principales</i>	<i>937</i>	<i>1160</i>	<i>223</i>	<i>24%</i>
<i>dont Résidences Secondaires</i>	<i>18</i>	<i>15</i>	<i>-3</i>	<i>-17%</i>
<i>dont Logements Vacants</i>	<i>70</i>	<i>60</i>	<i>-10</i>	<i>-14%</i>
Population totale	2538	2970	432	17%
Population des RP	2468	2900	432	18%
Taux d'occupation	2,63	2,50	-0,1	-5%
Emplois	818	928	110	13%
Σ (habitants + emplois)	3356	3898	542	16%
Espace urbanisé (ha)	128,4	134,8	6,4	5%
Espaces d'habitat (ha)	99,4	99,5	0,1	0%
Densité humaine	26,2	28,9		
Densité espaces d'habitat	10,3	12,4		

Dans l'espace déjà urbanisé/d'habitat existant en 2012	
Densité humaine 2030	
Population	2968
Emploi	912
Espace urbanisé en 2012	128,4
Densité humaine	30,2
taux d'augmentation	16%

Densité d'habitat 2030	
Logements	1234
Espaces d'habitat en 2012	99,5
Densité de l'habitat	12,4
taux d'augmentation	20%

CHAPITRE III - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

A - PARTI D'AMÉNAGEMENT

1. Principes de zonage

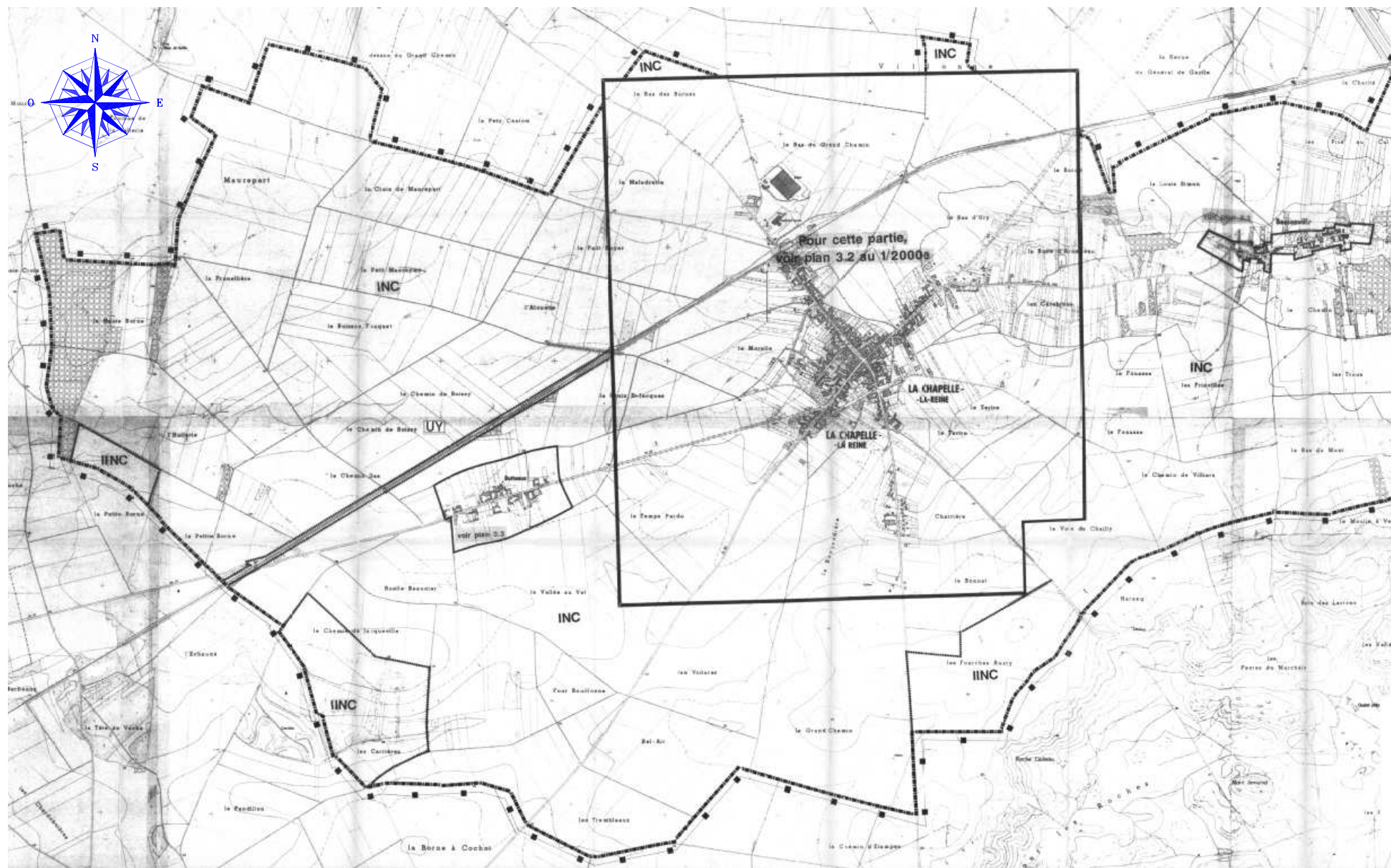
Le parti d'aménagement, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites. Il trouve son expression détaillée dans le zonage décrit ci-après.

Les fondements du parti d'aménagement sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : réalisation d'opérations de logements, réhabilitation des fermes, réalisation d'équipements sportifs, etc.

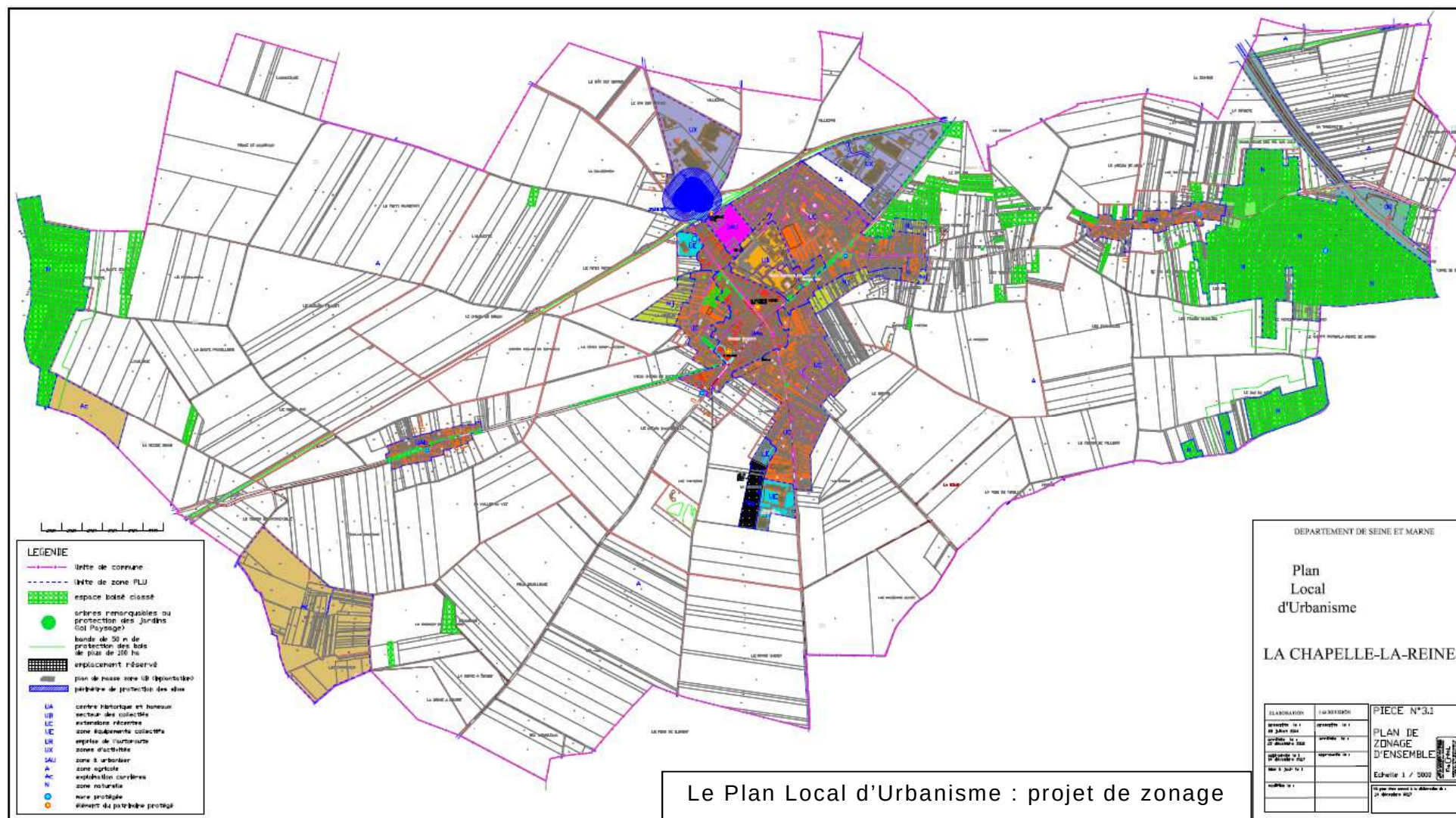
La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- 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.



Le Plan d'Occupation des Sols : zonage de l'ensemble de la Commune

The image contains two maps of the Butteaux and Bessonville areas. The top map, titled 'BUTTEAUX', shows a large area with a dashed line boundary. Inside, there are several smaller areas labeled 'NB' (Nucleus) and 'INC' (Industrial). A compass rose is in the bottom right. The bottom map, titled 'BESSONVILLE', shows a similar layout with areas labeled 'uc' (Urban Core) and 'INC'. A compass rose is also present in the bottom right.



Le Plan Local d'Urbanisme : projet de zonage

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

- Le PADD 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 également nécessaire de renforcer l'attractivité économique communale, afin d'assurer un bon développement futur du territoire et nu bon équilibre habitat / emploi.

→ Rappel du PADD du SCOT de Fontainebleau et sa région :

[...] créer une inflexion en direction d'un territoire présentant un meilleur équilibre habitat/emploi, c'est à dire possédant une tonalité économique plus forte, tout en en s'appuyant sur son positionnement spécifique de territoire d'interface entre Ile-de-France Gâtinais, Bourgogne et région Centre, et en parvenant à maintenir une identité propre liée à son environnement naturel et son cadre de vie très qualitatif.

- 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.

→ Rappel du PADD du SCOT de Fontainebleau et sa région :

- *Le sport est partie intégrante de la culture du territoire qui peut développer sur cette base des activités aux débouchés économiques positifs et porteur d'image pour le territoire.*
- *S'appuyer sur cette tradition culturelle et de la renforcer en développant des lieux d'expérimentation des projets sportifs [...] adossés à des équipements existants ou en cours de réalisation, ainsi qu'au plus grand stade naturel représenté par la forêt et la Seine.*

- [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.

→ *Rappel du PADD du SCOT de Fontainebleau et sa région :*

La préservation du patrimoine bâti du territoire est garante de son cadre de vie et de son attractivité. Elle suppose un contrôle sur :

- *les morphologies et modes constructifs de l'habitat,*
- *l'intégration des énergies renouvelables dans le bâti,*
- *la qualité des nouvelles urbanisations.*

→ *Rappel de la Charte du PNR du Gâtinais :*

- *Assurer la qualité urbaine en préservant les silhouettes de villages,*
- *Intégrer dans les documents d'urbanisme les recommandations architecturales de la charte,*
- *Protéger certains éléments ponctuels ou surfaces à délimiter tels que mares, vergers, corps de fermes remarquables, ...*

- [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.

→ *Rappel du PADD du SCOT de Fontainebleau et sa région :*

[...] le maintien et la valorisation de ces espaces naturels emblématiques (forêts,...) et des zones agricoles, qui permettent de marquer l'identité du territoire au regard de l'agglomération parisienne toute proche, sont essentiels.

- 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.

→ *Rappel du PADD du SCOT de Fontainebleau et sa région :*

Il apparaît que les principaux pôles de biodiversité, à l'échelle du territoire, sont les espaces boisés et les zones humides. Ces éléments appellent à une gestion conservatoire des sites et une maîtrise de la qualité des lisières afin d'en éviter toute banalisation.

- 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).

→ *Rappel du PADD du SCOT de Fontainebleau et sa région :*

- *Considérant les faibles capacités d'accueil du territoire, ceci aboutit à une indispensable diversification de l'offre de logement allant : vers une moindre consommation d'espace (typologies bâties), vers une offre en logements aidés (locatif, en accession) qui répondent aux besoins des habitants.*
- *L'utilisation du tissu urbain est à moduler selon les contextes : comblement de dents creuses, division parcellaire, division de grandes maisons en plusieurs lots (ce qui implique la gestion du nombre de stationnements autorisés), construction de petits collectifs à partir de 2 ou 3 parcelles, reconversions de bâtiment, etc.*
- *Le renouvellement urbain devra constituer le principal mode opératoire de production.*

- 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.

→ Rappel du PADD du SCOT de Fontainebleau et sa région :

- Mettre en place un pôle de rabattement à Ury (en complément de la gare routière de la Chapelle-la-Reine – mutualisation à étudier), pour éviter aux usagers de la bande ouest de revenir en arrière pour se rendre à Fontainebleau.
- La création d'un site de covoiturage à Ury, en lien avec l'échangeur de l'A6 doit être recherchée.
- L'émergence d'une offre en transport Milly-la-Forêt / Pays de Bière / Fontainebleau-Avon sera étudiée en cohérence avec le TAD et avec les lignes et services du Pays de Bière et de Fontainebleau-Avon.
- La mise en place de transports à la demande (TAD) pourrait permettre de proposer, pour l'ensemble des communes non desservies par une ligne TC régulière, une offre en mobilité qui orientera vers les pôles de services et de rabattement, les équipements structurants.
- Réaliser un travail en interne aux communes pour le vélo utilitaire (distance < 3km), avec des voies douces vers les pôles de rabattement, les établissements scolaires ; sécuriser l'usage du vélo, en identifiant les points durs, en renforçant les stationnements sécurisés, en organisant le partage de la voirie, etc.

- 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.

→ Rappel du PADD du SCOT de Fontainebleau et sa région :

- Cette ambition doit s'appuyer sur le développement d'une offre très haut débit à échéance 2015 avec des priorités identifiées [...] aux parcs d'activités existants et futurs (notamment ZAE de la Chapelle la Reine par exemple pour structurer l'ensemble du territoire).
- Le Conseil Général de Seine et Marne vient d'approuver son Schéma Directeur d'Aménagement Numérique qui prévoit une structure unique pour proposer aux entreprises et aux communes un accès au réseau physique, sur la base de laquelle l'offre commerciale des opérateurs pourra se déployer.

- 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.

→ *Rappel du PADD du SCOT de Fontainebleau et sa région :*

- *Dans le cadre d'une approche prospective, plusieurs variables d'évolution du territoire à long terme ont été mises en évidence : [...] le maintien d'une vie locale dans les bourgs (petits commerces).*
- *Développer des filières économiques liées au territoire : [...] agriculture innovante et circuits courts, commerces, artisanat, ...*

- 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.

→ *Rappel du PADD du SCOT de Fontainebleau et sa région :*

- *Développer et organiser l'offre touristique dans un territoire présentant les atouts importants [...].*
- *Concilier avec une forte préservation des sites et le maintien d'une tonalité « d'exception ». Le maintien d'une certaine confidentialité associé à une structuration des offres d'hébergement et des circuits touristiques [...] permettra donc de garantir un tourisme ciblé.*
- *Il s'agira d'étendre et intensifier le réseau d'acteurs du tourisme pour aboutir à une offre touristique qui se diffuse géographiquement et fait pleinement participer chaque secteur du territoire.*
- *Contribuer au développement du tourisme avec une orientation tourisme vert, orienté « terroir » : un cadre idéal pour l'installation de gîtes ruraux (...), une production locale de cultures spéciales (...) qui peuvent appuyer le tourisme sur l'aspect de la gastronomie, un artisanat à implanter dans les bâtiments agricoles reconvertis, et à signaler dans les parcours touristiques, autour du patrimoine vernaculaire plus particulièrement, favoriser de nouvelles pratiques touristiques tournées autour du thème de la préservation des paysages (naturels, urbains) et environnementale.*

- 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).

→ *Rappel du PADD du SCOT de Fontainebleau et sa région : la préservation de l'espace agricole passera par [...] la limitation et la maîtrise de la consommation d'espace.*

→ Justifications détaillées de la consommation d'espaces :

Le périmètre urbanisé de référence, étudié sur la base du cadastre et des photographies aériennes, croisées avec le MOS 2012, représente une superficie de l'ordre de **128,4 hectares** en 2012 (dont environ 99,5 hectares d'habitat). Les extensions envisagées représentent une superficie de l'ordre de 6,4 ha.

- Par rapport à la superficie déjà urbanisée en 2012, le scénario pris en compte à l'horizon 2030 est le suivant :

- un taux de 2,50 personnes par logement (hypothèse qui tient en compte de la tendance négative observée dans les dernières décennies) ;
- un renouvellement urbain sur la période 2012-2030 égal à 10 logements (par hypothèse) ;
- des possibilités de construction, en densification (potentiel foncier, reconversion fermes, OAP) d'environ 200 nouveaux logements ;
- une centaine de nouveaux emplois pouvant se créer dans les espaces libres (déjà artificialisés) des ZAE ou dans le village.

Par conséquent, on obtient :

- un parc de logements	≈	1 234 logements ;
- une population (des résidences principales)	≈	2 897 habitants ;
- une population totale	≈	2 968 habitants ;
- un nombre d'emplois	≈	912 emplois.

Calcul de la densité :

Situation actuelle (2011 - 2012) : (calculée sur 128,4 hectares d'espace urbanisé, dont 98,5 hectares d'habitat)

- $(2538 \text{ habitants} + 818 \text{ emplois}) / 128,4 \text{ ha} = 3356 / 128,4 \approx \mathbf{26,1 \text{ habitants} + \text{emplois} / ha}$ (densité humaine moyenne).
- $1025 \text{ logements} / 99,5 \text{ ha d'habitat} \approx \mathbf{10,3 \text{ logements} / ha d'habitat}$ (densité moyenne des espaces d'habitat).

Situation à terme (2030) dans l'espace urbanisé ou d'habitat actuel (2012) : (128,4 hectares d'espace urbanisé, dont 99,5 hectares d'habitat)

- $(2968 \text{ habitants} + 912 \text{ emplois}) / 128,4 \text{ ha} = 3\,879 / 128,4 \approx \mathbf{30,2 \text{ habitants} + \text{emplois} / \text{ha}}$ (densité humaine moyenne)
- $1234 \text{ logements} / 99,5 \text{ ha d'habitat} \approx \mathbf{12,4 \text{ logements /ha d'habitat}}$ (densité moyenne des espaces d'habitat)

• **On observe que le potentiel d'augmentation de :**

- **la densité humaine nette, est de l'ordre de 16 % (> 10%)**
- **la densité moyenne des espaces d'habitat, est de l'ordre de 20 % (> 10%)**

• Par rapport à la superficie totale urbanisée à l'horizon 2030 (y compris les extensions), le scénario pris en compte est le suivant :

- une consommation d'espaces de 0,1 ha à destination de l'habitat et de 6,3 ha à destination des activités/équipements : le nouveau espace urbanisé en 2030 représente une superficie de l'ordre de $128,4 + 6,3 = 134,8$ hectares (dont $99,5 + 0,1 = 99,6$ hectares d'habitat) ;
- 1 nouveau logement construit en extension (à l'est du hameau de Bessonville, déjà existant mais construit après 2012) ;
- 6 emplois apportés par l'activité de reining au nord du bourg (consommation d'espaces agricoles de 5,9 ha)
- 10 emplois pouvant être apportés par la mise en place de nouveaux équipements sportifs (consommation d'espaces agricoles de 0,4 ha).

Par conséquent, on obtient :

- un parc de logements $\approx 1\,235$ logements ;
- une population (des résidences principales) $\approx 2\,900$ habitants ;
- une population totale $\approx 2\,970$ habitants ;
- un nombre d'emplois ≈ 928 emplois.

Le rapport de l'extension du tissu constructible projeté par rapport au périmètre bâti est donc de $(6,4 / 128,4) \approx 5\%$. Cette valeur est proportionnée avec les nécessités de développement retenues par la commune, et elle est compatible avec les limites imposées par le SCOT (qui reprend les dispositions du SDRIF) et le PNR (6,9 ha maximum).

3. Justification des choix retenus pour le PADD au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national

- **Convention de Florence sur les paysages**

Elle promeut la protection, la gestion et l'aménagement des paysages et d'organiser la coopération européenne dans ce domaine.

Extrait de la Convention (article 5, mesures générales) :

Chaque Partie s'engage :

- a) à reconnaître juridiquement le paysage en tant que composante essentielle du cadre de vie des populations, expression de la diversité de leur patrimoine commun culturel et naturel, et fondement de leur identité ;
- b) à définir et à mettre en œuvre des politiques du paysage visant la protection, la gestion et l'aménagement des paysages par l'adoption des mesures particulières visées à l'article 6 ;
- c) à mettre en place des procédures de participation du public, des autorités locales et régionales, et des autres acteurs concernés par la conception et la réalisation des politiques du paysage mentionnées à l'alinéa b ci-dessus ;
- d) à intégrer le paysage dans les politiques d'aménagement du territoire, d'urbanisme et dans les politiques culturelle, environnementale, agricole, sociale et économique, ainsi que dans les autres politiques pouvant avoir un effet direct ou indirect sur le paysage.**

Au sujet de la protection, la gestion et l'aménagement des paysages, le P.L.U de La Chapelle-la-Reine a pour objectifs dans son PADD de :

- *Protéger et mettre en valeur les espaces naturels de la Commune.*
- *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.*
- *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 (...).*
- *Travailler les entrées de village, afin d'améliorer la qualité de l'image de La Chapelle-la-Reine et la sécurité des usagers.*

L'environnement visuel du patrimoine bâti remarquable sera amélioré, en raison des dispositions réglementaires prises pour préserver le style traditionnel du village (particulièrement en zone UA) de même que grâce aux orientations d'aménagement et de programmation.

- **Convention de Berne sur la protection de la vie sauvage de 1989**

Les Etats (dont la France) se sont engagés à intégrer la conservation de la faune et de la flore sauvages dans les politiques nationales d'aménagement, de développement et de l'environnement.

Le zonage du P.L.U permet de renforcer la protection des espaces naturels et de gérer leur utilisation (classement des bois et des bosquets en EBC). Les espaces naturels d'accompagnement de ces bois sont eux aussi identifiés en zone N, protégée. Une bande de protection de 50 m est définie autour des bois de plus que 100 ha.

La protection et préservation des continuités écologiques et des espaces naturels fait partie des objectifs énoncés dans le PADD de la Commune.

B - PRÉSENTATION ET DÉFINITION DES ZONES

- Les zones d'un plan local d'urbanisme se divisent en trois catégories :
 - les zones urbaines dites zones U (UA, UB, UC, UE, UX, UR), qui présentent comme caractéristique essentielle d'être correctement desservies en voirie et réseaux divers, au regard des projets envisageables ;
 - les zones d'urbanisation futures (1AU) qui sont insuffisamment desservies en V.R.D,
 - les zones agricoles ou naturelles (A et N), qui doivent être protégées en raison d'une richesse (agricole, minière, paysagère) ou d'une nuisance particulière.

Les prescriptions et les limites des zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, concernant toutes les zones :

- Article 1.1 – Interdictions : nouvelles interdictions dans un objectif de préservation des mares, puits, fossés,...
- *Le comblement des puits, mares, fossés et des zones humides.*
- Article 1.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions : application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207, du 24 décembre 1999, dans l'objectif de prendre en compte le bruit lié aux infrastructures de transport. Possibilité de reconstruction à l'identique de certains bâtiments, si régulièrement édifiés, et d'implantation de constructions d'intérêt collectif.

Sont soumis à conditions :

En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207, du 24 décembre 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (...) dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :

- *en bordure de la RN 152 (RD 152) : une bande de 100 mètres,*
- *en bordure de l'autoroute A6 : une bande de 300 mètres,*

mesurées du bord extérieur de la chaussée. Les constructions y sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (...).

- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
- *Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

- Article 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété : suppression du C.O.S. (loi ALUR).

- Article 4.3 – Performances énergétiques et environnementales : [prise en compte au moins trois objectifs, parmi les objectifs de développement durable listés dans le règlement.](#)

Voir article 4.3 du règlement de toutes les zones (à l'exception des zones N et UR).

- Article 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir : [comme suggéré par l'ARS, les espèces végétales avec un potentiel allergisant fort sont déconseillées.](#)

Les espèces végétales avec un potentiel allergisant « fort » (voir le tableau en annexe au règlement) sont déconseillées.

- Article 5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques : [des dispositions sont introduites, afin de favoriser la mise en place de clôtures perméable pour la petite faune et contribuer à maintenir les connexions écologiques pour la faune.](#)

Il est conseillé de mettre en place des clôtures perméables à la petite faune. Si les clôtures sont maçonnées, il convient de réaliser des ouvertures de 15 cm X 15 cm au niveau du sol tous les 5 m. En alternative, il est suggéré de limiter le soubassement maçonné des clôtures à 50 cm.

- Article 5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir : [ajout de dispositions pour préserver les éléments paysagers remarquables.](#) → Voir article 5.5 du règlement.

- Article 5.7 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement : [prise en compte des objectifs de gestion des eaux pluviales via les mares, noues et fossés \(compatibilité avec le SDAGE\).](#)

L'infiltration à la parcelle est prescrite à l'article 8.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

- Article 8 – Desserte par les réseaux : [introduction d'un rappel des dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.](#)

Dans tous les cas, si un renforcement du réseau d'alimentation électrique s'avère nécessaire pour la desserte des nouvelles constructions, le coût est la charge du pétitionnaire dans le cadre des dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

*

*

*

1. Les zones urbaines : exposés des motifs et principales dispositions

Art. R. 151-18. – Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, concernant les zones urbaines UA, UB et UC :

- Article 1.1 – Interdictions : nouvelles interdictions dans un objectif de préservation du paysage et du cadre de vie des habitants (les éoliennes sur mâts, certaines typologies d'activités nuisantes...). Introduction d'une superficie minimale des logements égale à 30 m², dans l'objectif de favoriser la réalisation de petits logements, sans descendre en dessous de la taille d'un T1.

- Les éoliennes sur mâts, y compris celles inférieures à 12 m de hauteur, sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- Les constructions à usage d'activités de transports, ainsi que les activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- [...] aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m² de surface de plancher.

- Article 1.2 - Occupations du sol soumises à conditions : identification d'éléments du patrimoine (arbres, mares, éléments bâtis,...) au titre de la loi Paysage.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

- Article 6 - Stationnement : comme suggéré par la CCI 77, définition d'une règle plus souple pour les petits commerces, afin de favoriser leur implantation dans la commune.

(Pour les constructions à usage commercial) en dessous de 50 mètres carrés de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est demandée.

- Article 7 - Desserte par les voies publiques ou privées : définition plus détaillée des exigences en matière de desserte des terrains constructibles en zone U, afin d'éviter l'urbanisation de secteurs mal desservis et d'assurer le respect des règles de sécurité routière.

Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour tourner sans marche arrière. En outre un emplacement réservé à l'implantation de conteneurs enterrés pour la collecte des déchets devra être prévu à l'accès de la voirie publique.

Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. (...)

- Article 8.2 – Assainissement / Eaux pluviales : introduction de nouvelles dispositions concernant la gestion des eaux pluviales (compatibilité avec le SDAGE).

Voir article 8 du règlement des zones U.

- **La zone UA :**

Il s'agit du centre de l'agglomération. Cette zone présente un caractère dense, les constructions sont implantées en ordre continu à l'alignement des voies. Elle comprend également des activités, des commerces et des services. Les dispositions du règlement permettent de préserver les caractéristiques de cette zone, tout en permettant son évolution et la diversification comme le renforcement de ses fonctions urbaines.

La zone UA comporte trois secteurs :

- le secteur UAa : centre ancien du bourg,
- le secteur UAb : le hameau de Butteaux,
- le secteur UAc : le hameau de Bessonville.

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, concernant la zone urbaine UA :**

- Article 1.1 – Interdictions : **nouvelles interdictions dans un objectif d'éviter les nuisances pour les habitants.**
- *Les constructions à usage industriel.*
- Article 1.2 - Occupations du sol soumises à conditions : **application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, dernier alinéa, afin de maîtriser la densification et de réguler les divisions.**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du CU (...).

- Article 2.4 – Mixité fonctionnelle et sociale : **l'objectif est de maintenir la vie du centre-ville et de favoriser la mixité, en préservant les commerces existants.**

Place de la République, le changement de destination d'un commerce ou d'une activité de services en logement est interdit.

- Article 3.2 - Hauteur maximale des constructions : **précision de la hauteur maximale (11 m) et non seulement du nombre de niveaux.**

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourra excéder 3 niveaux, soit R + 1 + Combles, sous-sol non compris, et 11 mètres au faîtage.

- Article 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : **maintien de la bande constructible de 20 m en zone UA, permettant de limiter les constructions en « double rideau ». Assouplissement de la règle pour les hameaux (30 m).**

Cette bande (20 m) est portée à 30 mètres de profondeur à compter de l'alignement des voies dans les secteurs UAb et UAc. (...)

- Article 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété : [reprise et ajustement de règles pour bien gérer l'implantation des constructions et des annexes, en définissant des distances par rapport aux limites séparatives.](#)

- *La distance, comptée horizontalement entre la construction et la limite parcellaire doit être au moins égale à 8 mètres.*
- *Dans le cas d'une piscine, celle-ci devra respecter une distance minimale de 2,50 mètres.*

- Article 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures : [édition d'une série de règles architecturales \(toitures, parements extérieurs, clôtures,...\) exigeantes, dans un objectif de préservation du style rural traditionnel \(objectif de la rubrique n°3 « Urbanisme » du PADD\). En outre, un renvoi aux prescriptions de la Charte du PNR permet d'assurer la prise en compte des recommandations esthétiques contenues dans ce document. → Voir article 4.2 du règlement de la zone UA.](#)

- Article 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir : [introduction d'un coefficient de non imperméabilisation de 20%, justifié par : la densité actuelle du tissu construit, la volonté de maintenir des espaces verts en milieu urbain, ainsi que les nécessités liées à la gestion des eaux pluviales.](#)

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

- Article 6 – Stationnement : [définition plus détaillée des exigences en matière de stationnement.](#) → Voir article 6 du règlement.

- **La zone UB :**

Il s'agit d'une zone urbaine située au centre de l'agglomération. Elle correspond à l'emprise d'un ensemble de constructions collectives et d'équipements publics.

Cette zone a fait l'objet d'un plan de masse dont les différentes caractéristiques sont précisées sur les documents graphiques n° 3.1 et 3.2.

→ [Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, concernant la zone urbaine UB :](#)

[En général, le règlement de la zone UB du POS a été repris, lequel renvoie au plan de masse \(document 3.4\).](#)

[Cela étant dit, l'essentiel des changements concernant cette zone sont décrits dans le paragraphe décrivant les évolutions du règlement des zones U.](#)

[Toutefois, il est possible de souligner certaines spécificités de cette zone, à savoir :](#)

- [l'article 4.2 détaille les règles architecturales spécifiques de cette zone,](#)
- [le coefficient de non imperméabilisation est fixé à 20%,](#)
- [renvoi au plan de masse \(pièce 3.3\).](#)

- **La zone UC :**

Il s'agit d'une zone peu dense d'habitat individuel discontinu qui s'est développée sous forme d'urbanisation diffuse et de lotissements. Elle regroupe des parties de la zone où la morphologie du parcellaire présente les caractéristiques particulières qu'il convient de préserver. Il s'agit notamment des terrains en bordure du Chemin de Ronde au Nord-Ouest du centre. Les dispositions du règlement permettent d'assurer l'intégration de nouvelles constructions.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, *concernant la zone urbaine UC :*

Voir description des changements concernant les zones UA, UB et UC. Cela étant dit, certaines spécificités de la zone UC peuvent être mises en avant :

- Article 1.2 - Occupations du sol soumises à conditions : application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, dernier alinéa, afin de maîtriser la densification et de réguler les divisions.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du CU (...).

- Article 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : la marge de recul de 4 m permet, entre autre, de préserver un cône de vue vers l'église au lieu-dit La Charrière.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

- Article 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures : les règles édictées pour la zone UA sont essentiellement reprises, dans l'objectif de promouvoir la réalisation de bâtiments cohérents avec le style traditionnel du village.

Voir article 4.2 du règlement de la zone UC.

- Article 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir : introduction d'un coefficient de non imperméabilisation de 60%, justifié par : la densité actuelle du tissu construit, la volonté de maintenir des espaces verts en milieu urbain, ainsi que les nécessités liées à la gestion des eaux pluviales.

Pour toute propriété, (...) une surface au moins égale à 60 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. (...)

- Article 6 – Stationnement : définition plus détaillée des exigences en matière de stationnement. → Voir article 6 du règlement.

- Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées : renvoi aux dispositions des OAP en matière de création de voirie. Ajout d'obligation concernant l'installation de conteneurs de déchets.

Quand elles (= les voies) sont définies dans les orientations d'aménagement et de programmation, ces conditions représentent des principes d'aménagement opposables.

Collecte des déchets : Un emplacement réservé à l'installation de conteneurs enterrés pour la collecte des déchets devra être prévu en entrée de la voie de desserte.

- **La zone UE :**

Il s'agit d'une zone où sont principalement implantés des équipements publics ou collectifs. La nature des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), et qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée.

Le règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur, concernant la zone dédiée aux équipements UE :

- En général - Introduction de la zone UE, qui n'était pas présente dans le POS antérieur.

Dans cette zone, ne sont autorisés que :

- Les équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure de toute nature, et notamment sanitaires, sportifs, sociaux, socio-culturels, (...).
- Les logements liés ou nécessaires au fonctionnement de ces équipements ainsi que leurs annexes.
- Les installations et travaux divers soumis à autorisation, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone. (...)

En outre, par rapport aux autres zones urbaines, les règles suivantes permettent plus de souplesse :

- Article 3.1 / 3.2 - Emprise au sol / Hauteur maximale des constructions : l'absence de règle d'emprise au sol et de hauteur permet plus de possibilités d'aménagement pour les équipements publics.
- Articles 3.3 / 3.4 / 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / aux limites séparatives de propriétés / aux autres constructions sur une même propriété : simplification des règles relatives à l'implantation des constructions (*les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait au moins égal à 1,50 m*).
- Article 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. La seule règle édictée est la suivante : l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions (...) sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage (...).
- Article 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir : pas de coefficient de non imperméabilisation afin de permettre plus de souplesse dans les aménagements à réaliser.
- Article 6 - Stationnement : simplification des règles, tout en assurant la création d'une offre de stationnement adaptée aux besoins, au-dehors de la voie publique.

- **La zone UR :**

Il s'agit d'une zone constituée par les emprises des infrastructures autoroutières de l'autoroute A6, de caractère inter-régional.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur, concernant la zone dédiée à l'autoroute UR :

En général, le règlement de la zone UR du POS a été repris.

Ici, ne sont autorisées que :

- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions, installations et dépôts nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement du service public routier.

*

*

*

- **La zone UX :**

Il s'agit de deux zones d'activités situées au Nord de l'agglomération. L'emprise de ces zones permettant de nouvelles implantations, sa vocation doit être préservée. Ce secteur est en partie concerné par une « zone d'éloignement forfaitaire minimal » et une « zone 20 mb – effets indirects par bris de vitres », liées à l'activité de la société TBG, qui peut engendrer des phénomènes dangereux dont les effets, de type surpression, pourraient sortir des limites de sa propriété.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur, concernant les zones d'activités UX :

- En général - Reprise du règlement de la zone UX du POS antérieur.

Dans cette zone, sont autorisées différentes typologies d'activités et de commerces. Outre les évolutions décrites dans le paragraphe concernant *toutes les zones*, il a lieu de rappeler certaines modifications introduites particulièrement pour la zone UX.

- Article 1.1 – Interdictions :

- *Les constructions à usage d'activités de transports, ainsi que les activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion.*
- *[...] aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m² de surface de plancher.*

- Article 1.2 – Occupations du sol soumises à conditions : *application de la loi paysage, dans l'objectif de préserver des éléments paysagers (notamment les alignements d'arbres en entrée de ville au nord, pouvant empiéter également sur la zone UX).*

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

- Article 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures : *introduction de nouvelles règles, toutefois plus souples par rapport aux zones urbaines UA et UC.*

- Article 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir : *un coefficient de non imperméabilisation fixé à 20 % permet plus de possibilités d'aménagement.*

- Article 7 - Desserte par les voies publiques ou privées : *définition plus détaillée des exigences en matière de desserte des terrains constructibles en zone U, afin d'éviter l'urbanisation de secteurs mal desservis et d'assurer le respect des règles de sécurité routière : les mêmes règles que pour l'ensemble des zones UA, UB et UC ont été reprises.*

Voir article UX.7 du règlement.

2. Les zones à urbaniser : exposés des motifs et principales dispositions

Art. R. 151-20. – Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

- **La zone 1AU :**

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à permettre l'extension de l'agglomération sous la forme d'opérations d'ensembles, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Après réalisation des équipements nécessaires (création ou renforcement des réseaux et voiries), les constructions sont autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble, définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les renforcements et extensions de réseaux rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L.332-6, L.332-11-3 et L.332-15 du code de l'urbanisme (rappelés en annexe, pages 81 et suivantes).

Tout permis d'aménager pourra faire l'objet d'un projet urbain partenarial sur délibération du conseil municipal. L'urbanisation de ces zones sera réalisée selon les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation ».

Ce secteur est en partie concerné par une « zone d'éloignement forfaitaire minimal » et une « zone 20 mb – effets indirects par bris de vitres », liées à l'activité de la société TBG, qui peut engendrer des phénomènes dangereux dont les effets, de type surpression, pourraient sortir des limites de sa propriété.

→ Ce secteur a été maintenu en zone à urbaniser afin de répondre aux objectifs de développement démographique et de l'habitat de la Commune.

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, concernant la zone à urbaniser (AU) :**

Dans cette zone, on observe une reprise de principales modifications qui ont concerné l'ensemble des zones UA, UB et UC (voir chapitre précédent).

Cela étant dit, il faut rappeler qu'ici le coefficient de non imperméabilisation est égal à 40 %, et qu'un renvoi aux dispositions contenues dans les OAP est fait à plusieurs reprises.

3. Les zones agricoles et naturelles : exposés des motifs et principales dispositions

Art. R. 151-22. – Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Art. R. 151-23. – Peuvent être autorisées, en zone A :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Art. R. 151-24. – Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1o Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2o Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4o Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5o Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Art. R. 151-25. – Peuvent être autorisées en zone N :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

*

*

*

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, concernant les zones agricoles et naturelles :**

- **Article 1.1** – Interdictions : **nouvelles interdictions dans un objectif de préservation du paysage et des milieux naturels.**
 - *Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.*
 - *Ainsi que le stationnement des caravanes et mobile homes.*
 - *De plus, dans la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt, toute nouvelle construction est interdite, en dehors des sites urbains constitués (...).*
 - *Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre des articles L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...).*
- **Article 1.2** - Occupations du sol soumises à conditions : **identification d'éléments du patrimoine (arbres, mares, ...) au titre de la loi Paysage.**
 - *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.*
- **Article 3.3** – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : **rappel des servitudes d'inconstructibilité liées à l'A6 (bande de 100 m) et à la RD 152 (bande de 75 m).**

Toutefois les constructions devront être édifiées avec un retrait minimal de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 152, de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A6.

• **La zone N :**

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de préserver de toute nouvelle forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère historique des éléments qui la composent.

Cette zone comporte deux sous-secteurs :

- un sous-secteur Ne, dédié à accueillir des équipements sportifs de plein air, qui ne remettent pas en cause la perméabilité du terrain,
- un sous-secteur Nj, dédié à la protection des fonds de jardins.

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, concernant la zone naturelle (N) :**

- **En général** – **Voir changements concernant les zones agricoles et naturelles, décrits dans le paragraphe précédent.** En outre, il est à noter l'introduction de **deux sous-secteurs (Ne et Nj) ayant des règles spécifiques.**
- **Article 1.2** – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions : **dispositions permettant de préserver d'éventuelles zones humides.**

Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.

- **La zone A :**

Il s'agit de la zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales, de culture ou d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Elle comporte un secteur Ac, correspondant à un périmètre d'exploitation de carrières.

Cette zone est en partie concernée par une « zone d'éloignement forfaitaire minimal » et une « zone 20 mb – effets indirects par bris de vitres », liées à l'activité de la société TBG, qui peut engendrer des phénomènes dangereux dont les effets, de type surpression, pourraient sortir des limites de sa propriété.

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, concernant la zone agricole (A) :**

- **En général** – Voir changements concernant les zones agricoles et naturelles, décrits dans le paragraphe précédent.

- **Article 1.2** – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions : **Interdiction d'implantation des bâtiments agricoles au delà de 200 m autour du bourg, afin de préserver le paysage rural. Définitions de la possibilité d'exploitation de carrières, sous certaines conditions.**

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (...), mais à condition que ces dernières s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation existants ou à créer, et que leur distance par rapport au périmètre du bourg de la Chapelle-la-Reine soit inférieure à 200 mètres.*

- En outre, dans le secteur Ac (sont soumises à conditions) :*

- *L'ouverture de carrières, à condition que les modalités d'exploitation et de remise en état des sols, fixées par l'autorisation d'ouverture, permettent la réutilisation du territoire exploité pour la remise en culture. (...)*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du sous-sol.*

- **Article 5.8** - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux : **introduction d'une obligation de plantation d'essences locales dans le cas de réalisation de clôtures, dans un objectif de préservation de la biodiversité locale en milieu rural.**

- Les clôtures seront végétalisées, composées d'essences locales.*

- **Article 8.2** – Assainissement / Eaux pluviales : **introduction de nouvelles dispositions concernant la gestion des eaux pluviales (compatibilité avec le SDAGE).**

- Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau, les eaux seront évacuées sur la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.*

- Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.*

C - TABLEAU DES SUPERFICIES

POS de 1993	Superficie (ha)	PLU (2016)	Superficie (ha)	Evolution (ha)	Réceptivité PLU
UA	21,00	UA	31,25	+ 10,25	~ 202 logements
		<i>dont UAa (centre bourg)</i>	19,54		
NB (Butteaux)	3,00	<i>dont UAb (Butteaux)</i>	4,96		~ 12 logements
		<i>dont UAc (Bessonville)</i>	6,75		~ 6 logements
UB (collectifs)	7,60	UB (collectifs)	7,80	+ 0,20	
UC (Bessonville et autres)	61,50	UC (extensions récentes)	58,53	- 2,97	
		UE	5,78	+ 5,78	
UR	7,70	UR	10,81	+ 3,11	
UX	13,50	UX	27,13	+ 13,63	
UY	10,00	UY	0,00	- 10,00	
TOTAL zones U	121,30	TOTAL zones U	141,31	+ 20,0	
INA	10,20	1AU	3,19		
IINA	9,50				
TOTAL urbanisation future	19,70	TOTAL urbanisation future	3,19	- 16,5	
NAX (extension ZA)	16,30				
INC (agricole)	1377,4	A	1321,97	- 35,8	
IINC (carrières)	53,00	Ac (carrières)	35,16	- 17,84	
TOTAL Agricoles	1430,40	TOTAL Agricoles	1376,74	- 73,27	
ND	0	N	83,93		
		<i>dont Nj</i>	7,77		
		<i>dont Ne</i>	2,10		
TOTAL Naturelles	0	TOTAL Naturelles	93,80	+ 93,8	
Ensemble	1590,70	Ensemble	1595,43	+ 4,7	~ 220 logements

EBC	70	EBC	98,5	+ 28,5
Protection Loi Paysage	0	Protection Loi Paysage	0,19	+ 0,2

→ JUSTIFICATIONS DES VARIATIONS DE SUPERFICIE

• Concernant les zones urbaines (U)

La superficie totale de l'ensemble des zones urbaines a légèrement augmenté, essentiellement en raison de :

- l'intégration, en zone U, d'anciens corps de ferme,
- le reclassement en zone UX d'une partie (12,7 ha) de l'ancienne zone NAX (16,3 ha),
- le reclassement en zone UC de certaines zones INA et IINA qui ont été urbanisées,
- le classement en zone UE de certains équipements collectifs, dont le collège Blanche de Castille (3,2 ha).

On peut remarquer en outre la 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.

(NOTA BENE : la superficie communale du P.L.U (1595,43 hectares) est donnée par le référentiel territorial de l'IAU-IDF).

D – PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES OAP

• Préambule

La discussion engagée dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme vise à définir des droits à construire en fonction d'un projet déterminé, de choix d'aménagement qui doivent procéder d'une synthèse entre les données du site et les objectifs des acteurs concernés : propriétaires, Commune, etc. (sachant qu'en dernier ressort le P.L.U relève d'une décision du Conseil Municipal).

Ces droits à construire n'entraînent pas - par eux-mêmes - une « obligation de faire » : les actions ou opérations engagées (si elles le sont) devront toutefois être conformes avec les dispositions du P.L.U. En clair : il sera toujours possible de faire moins que ce que dit le P.L.U, mais non de faire davantage.

L'objet de l'étude consiste donc ici non directement à déterminer un « parti d'aménagement », mais à définir une STRATEGIE D'AMENAGEMENT partagée entre les personnes concernées. Le parti d'aménagement est défini ensuite.

Il s'agit aussi de placer l'ensemble de la réflexion sous l'égide de l'approche environnementale de l'urbanisme, dans l'optique d'une haute qualité environnementale (tendre à produire un éco-quartier).

1. Le contexte juridique des orientations d'aménagement et de programmation

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un EPCI comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

→ *Requalifier l'entrée de ville au nord du village, créer un réseau d'itinéraires piétons de découverte du paysage et du patrimoine locaux.*

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ; → *Prévoir une mixité fonctionnelle dans la zone AU (habitat et artisanat).*

- 3° Comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; → *Définir des principes d'urbanisation des sites.*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-5.

Article L151-42

Dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut préciser :

- 1° *La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;*
- 2° *La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.*

Article R*123-3-1

Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

- 1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;
- 2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements.

Article R*123-3-2

Les dispositions relatives aux zones d'aménagement concerté, prévues aux a et b de l'article L. 123-3, figurent dans le règlement du plan local d'urbanisme ou dans les orientations d'aménagement et de programmation ou leurs documents graphiques.

2. Les éléments de la stratégie d'aménagement

2.1. Les objectifs communaux (objectifs opérationnels – source PADD)

- **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).
- **Equipements** : maintenir un niveau d'équipements adapté aux besoins des habitants.
 - Améliorer l'offre dans le secteur du sport & loisirs.
 - Maintenir et, le cas échéant, améliorer, les équipements dédiés aux activités socio-culturelles, sportives et de loisir.
- **Urbanisme** : 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 le paysage du site construit (préservation du bâti ancien et des éléments architecturaux remarquables, intégration 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.
- **Habitat** : retrouver un juste équilibre de la dynamique démographique et du logement.
 - Stabiliser le niveau démographique à une situation « normale » pour une commune rurale, c'est-à-dire environ 2900 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.
- **Transports** : 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).
- **Développement économique** : 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.

2.2. Les objectifs supra-communaux : le SCOT de la région de Fontainebleau

Une évolution des tissus urbains en harmonie avec le patrimoine (pages 37-41 du DOO)

Générales	Le PLU permet une optimisation du tissu urbain : densification, <i>OAP pour les secteurs AU</i>,... Le PLU priorise l'utilisation du foncier situé dans le tissu bâti (friches urbaines ou industrielles/d'activités, espaces non bâtis enclavés, friches agricoles enclavés ou inaccessibles,...) et proche des centres ou des transports en commun.
Orientations applicables aux nouvelles opérations	Le PLU prend en compte les impacts sur le réseau viaire (favorisent l'intégration avec le réseau viaire existant et futur). Le PLU répond aux besoins en terme d'accessibilité et de déplacements (<i>via les OAP</i>).
La prise en compte du contexte urbain	Le PLU prend en compte le contexte pour déterminer les orientations applicables au secteur (opérations dans le tissu urbain ou en extension, à proximité des transports en commun ou dans des secteurs à forte valeur patrimoniale,...)
Dans le tissu urbain	Le PLU (règlement) prend en compte le contexte pour déterminer les orientations applicables au secteur, notamment : - <i>respect des morphologies existantes</i>. Dans les espaces denses des villages : mitoyenneté et continuité du bâti, règles d'implantation respectueuses des morphologies existantes (alignement). Dans les secteurs pavillonnaires et moins denses : des règles plus souples (pas de retrait min, possibilité de mitoyenneté) permettent l'optimisation du bâti et du tissu. - <i>respect des formes urbaines</i> : des règles permettant le respect des hauteurs, des volumes et des gabarits existants, les nouveaux bâtiments ou les surélévations ne dépassent pas le bâtiment le plus haut. - <i>intégration au paysage urbain et naturel</i> : respect des silhouettes, des contours boisés et des axes visuels les plus significatifs.
Les secteurs à forte valeur patrimoniale	Dans les secteurs à forte valeur patrimoniale, non concernés par des protections spécifiques, le PLU définit des règles de respect des formes architecturales et bâties (aspect extérieur des constructions, couleurs des enduits, éléments architecturaux,...).
Les extensions urbaines des bourgs et villages	Le PLU poursuit un principe de continuité de l'urbanisation, en réalisant les extensions les plus proches possibles aux centres-villes. Pour ces secteurs, <i>il définit des principes d'intégration urbaine et paysagère et les modalités d'accès aux centre-bourgs en modes actifs</i>.

Concernant les circulations douces, dans le PADD du SCOT de Fontainebleau et sa région, l'objectif suivant est énoncé :

« Réaliser un travail en interne aux communes pour le vélo utilitaire (distance < 3km), avec des voies douces vers les pôles de rabattement, les établissements scolaires ; sécuriser l'usage du vélo, en identifiant les points durs, en renforçant les stationnements sécurisés, en organisant le partage de la voirie, etc. »

*

*

*

2.3. Les objectifs supra-communaux : la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français

La commune de La Chapelle-la-Reine est classée dans la catégorie «pôle structurant» : son potentiel d'extension urbaine maximale au-delà de l'enveloppe bâtie actuelle est de 6.9 ha. La densité résidentielle minimale est de 23 logements à l'hectare.

- **Thématiques pouvant être abordées dans le PLU :**

- Le patrimoine à protéger et à mettre en valeur : zones de jardin, de potager et de vergers, arbres isolés, patrimoine architectural (mur de clôtures, bâtiments...).
- Intensification urbaine, reconstruire la ville sur la ville.
- Gérer les eaux pluviales à la parcelle, sans rejets.
- Conforter les commerces et activités existantes.
- Les coupures d'urbanisation, perspectives urbaines et silhouettes de bourg.
- Mixité fonctionnelle (logements, activités, services...).
- Identification du foncier public et établissement d'une politique foncière afin d'optimiser les extensions urbaines. Les zones d'extension devraient être privilégiées sous maîtrise foncière publique.
- Réfléchir l'urbanisation dans le temps, phaser les extensions urbaines.
- Créer des formes urbaines et architecturales s'inscrivant dans le tissu vernaculaire.

- **Exemple - La gestion des eaux pluviales : traduction possible dans les OAP**

Dans le PLU, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, les communes peuvent notamment encadrer les projets dans les dents creuses et les secteurs en extension (zones AU). Il est ainsi possible pour une commune d'exiger que la gestion des eaux pluviales soit réalisée de manière alternative (noues, mares...) afin de favoriser en particulier l'infiltration naturelle des eaux dans le sol. En outre cette exigence peut être reprise par exemple dans un cahier des charges de lotissement.

Image : extrait du Porter à Connaissance du PNR.

LES SURFACES MINÉRALES QUI ABSORBENT L'EAU



Exemples de mise en œuvre : lit de sable, pavés non jointoyés, enrobés ou bétons drainants, revêtements de type graviers ou de dalles en pierre poreuse

- Le schéma francilien des Véloroutes et voies vertes

L'Ile-de-France s'est engagée dans la définition d'un **schéma d'organisation des véloroutes et voies vertes** (réalisée par l'IAURIF en 2000). Ainsi, la région de Fontainebleau est concernée par une véloroute (berges de la Seine). Un itinéraire pouvant relier Fontainebleau à Milly-la-Forêt est proposé.

- Le Plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France

Le **PDU de la Région Ile-de-France** fixe un certain nombre d'orientations pour développer l'usage du vélo, notamment : la promotion de l'intermodalité vélo + transports collectifs ; le développement de réseaux d'itinéraires cyclables ; la sécurisation des déplacements des modes doux ; le développement du stationnement des cycles.

- Le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC) de Seine-et-Marne

Le Département de Seine-et-Marne a élaboré un **Schéma départemental des itinéraires cyclables (SDIC) en 2007**. Après une phase de recensement des initiatives en faveur du vélo, la démarche s'est poursuivie par la définition d'une centaine de « lignes de désirs » qui ont fait l'objet de différentes hypothèses de tracés, formalisées sous forme de fiches itinéraires après une reconnaissance sur le terrain. L'objectif du SDIC est de doter les « porteurs de projets » que sont les collectivités territoriales, d'un outil de connaissance du réseau cyclable existant et d'ordonnement des projets, afin d'assurer une cohérence d'ensemble des actions entre les différents acteurs de la politique cyclable.

Les champs d'application potentiels du SDIC sont définis autour de quatre fonctions générales, puis déclinés en deux orientations :

- Le développement de **l'usage du vélo au quotidien** (vocation utilitaire) ;
- Le développement de **l'usage du vélo dans le cadre des loisirs** (activités sportives, récréatives et touristiques).

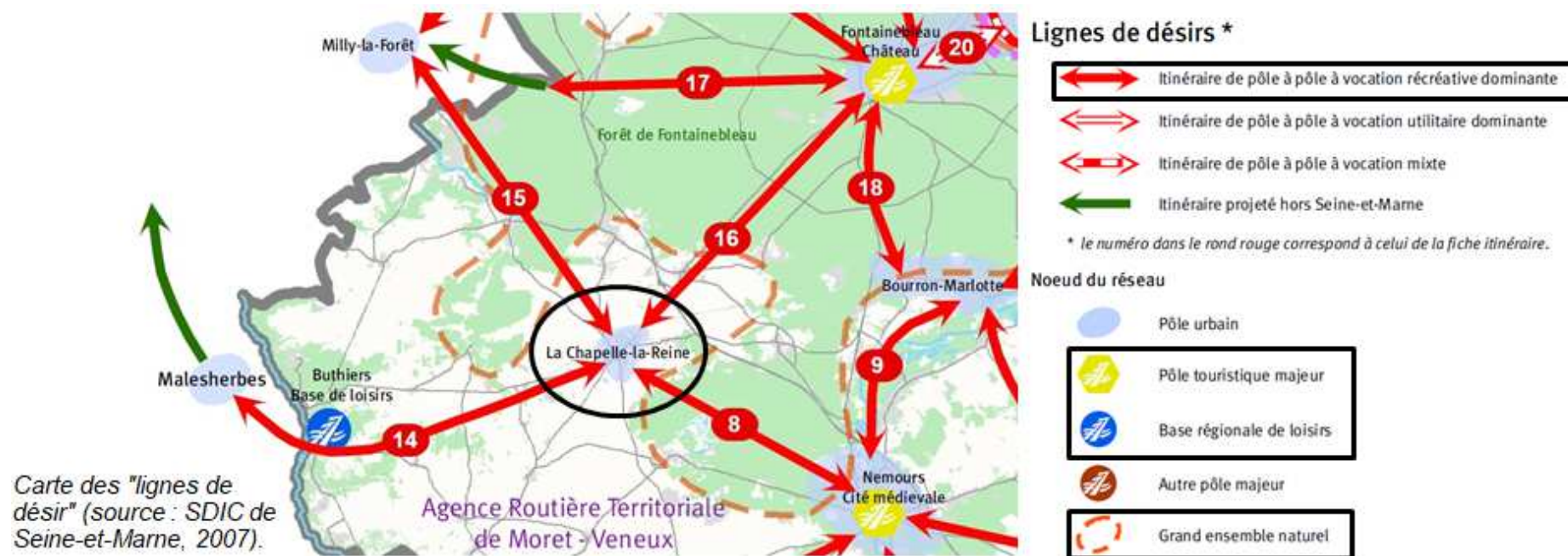
La Chapelle-la-Reine est concernée par :

- la proximité de pôles touristiques majeurs (Fontainebleau et Nemours) et de la base régionale de loisirs de Buthiers ;
- le grand ensemble naturel de la Forêt de Fontainebleau ;
- quatre itinéraires de pôle à pôle à vocation récréative dominante.

Le Schéma départemental identifie plusieurs itinéraires potentiels (à vocation récréative et patrimoniale dominante) passant par la Commune. Il s'agit des itinéraires :

- **n° 8 de de la Chapelle-la-Reine à Nemours,**
- **n° 14 de de la Chapelle-la-Reine à Malesherbes (Loiret), via Buthiers,**
- **n° 15 de la Chapelle-la-Reine à Milly-la-Forêt (Essonne),**
- **n° 16 de la Chapelle-la-Reine à Fontainebleau.**

Source : SDIC de Seine-et-Marne - Guide technique – 2008.



Les itinéraires du SDIC concernant la Commune (source : SDIC de Seine-et-Marne, 2007).



3.3. Analyse des enjeux de mobilité à la Chapelle-la-Reine

La mobilité est un enjeu important pour La Chapelle-la-Reine, dont 77% des actifs travaillent à l'extérieur de la commune (c'est-à-dire 886 sur 1143), et 37% à l'extérieur même de la Seine-et-Marne. Ces déplacements sont effectués essentiellement en voiture. Le taux de motorisation des ménages (part de ménages ayant au moins une voiture) de la Commune en est témoin : avec une valeur de 93 %, il est nettement supérieur à celui du département (85%) en 2012.

En effet, le mode de transport principal des Chapelains est la voiture individuelle, qui représente 77 % des déplacements domicile-travail en 2012. Il s'agit d'une valeur élevée, comparée à la moyenne départementale, qui est autour de 63%.

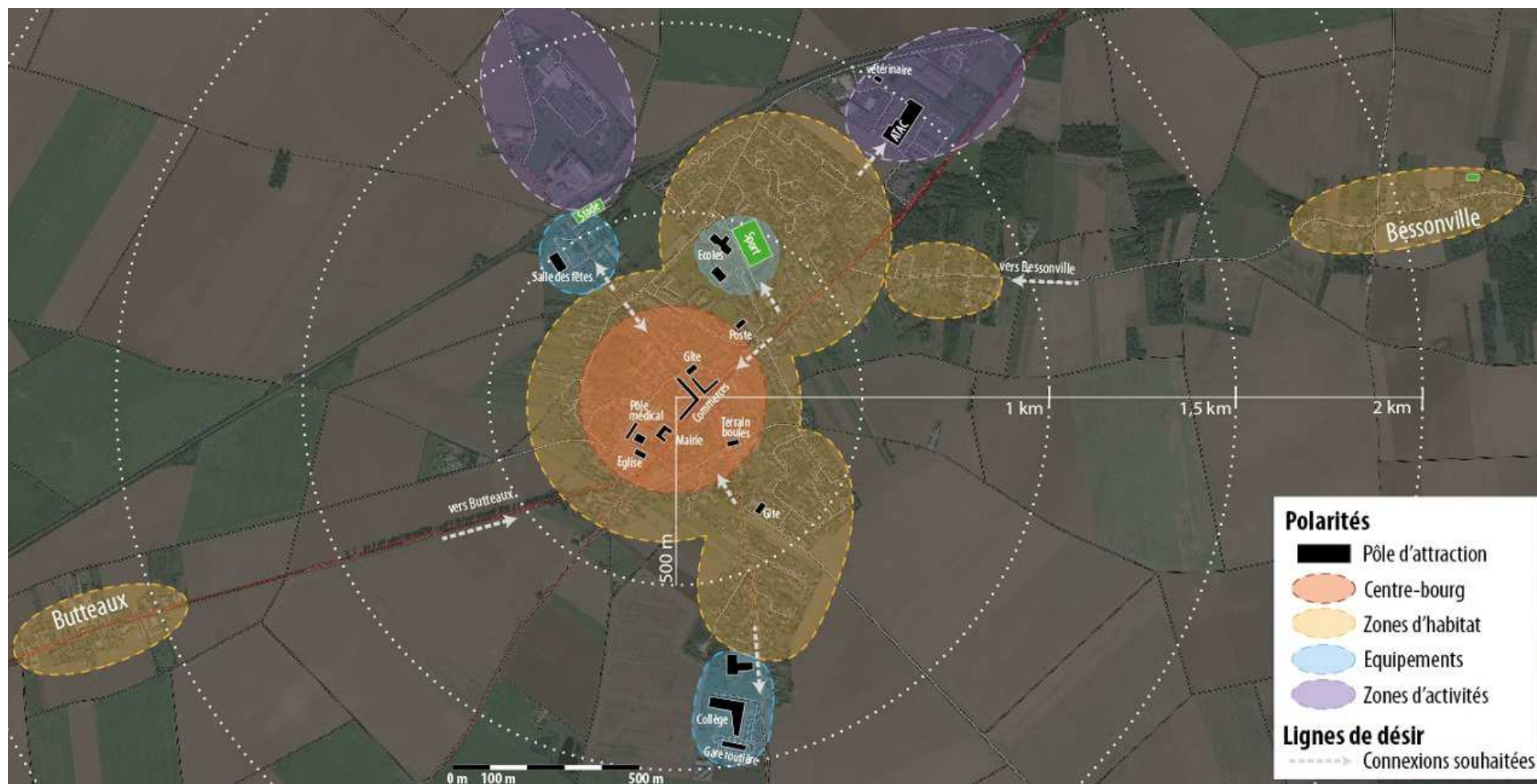
Pour mémoire, pour l'ensemble du département, les parts des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2012 sont : 63% en voiture, camion, fourgonnette, 26% en transport en commun, 5,3 % en marche à pied, 2,1 % en deux roues.

Source : Insee, RP2012.

→ L'enjeu de développement des circulations douces paraît particulièrement important à La Chapelle-la-Reine, où des améliorations en ces termes permettraient de conforter les liaisons entre les principaux pôles générateurs de mobilité du bourg, à savoir :

- les secteurs d'habitat ;
- les équipements publics (la Mairie, les écoles, l'Eglise, les terrains sportifs, la salle des fêtes, le collège Blanche de Castille,...) ;
- les commerces et les services du centre-bourg.

On peut constater que la plupart de ces éléments se situent dans un rayon d'environ 1 km autour du centre-bourg : cette configuration de proximité peut ainsi encourager les habitants à se déplacer à pied ou à vélo, si des aménagements adaptés seront mis en place. Outre cela, les liaisons avec les hameaux de Butteaux (environ 1,5 km du centre-bourg) et Bessonville (environ 2 km) pourront être étudiées.



Les polarités du village de la Chapelle-la-Reine et des hameaux de Butteaux et Bessonville, et les connexions souhaitées en « modes doux ».
(Source : élaboration à partir de fond plan Géoportail).

• Mobilité piétonne

Pour mémoire, 7,3 % des déplacements domicile-travail des Chapelains en 2012 sont effectués à pied : il s'agit d'une valeur élevée, comparée à la moyenne départementale (5,3 %).

Le réseau de cheminements piétonniers est principalement représenté par quelques allées permettant de traverser certains secteurs d'habitat et par les chemins ruraux.

On observe que plusieurs chemins pédestres traversent le quartier des HLM, alors que les lotissements sont moins bien desservis.

De plus, le nouveau réaménagement de la Place de la République a été pensé en faveur des piétons : grands trottoirs, mobilier urbain, limitation des vitesses des véhicules, traversées piétonnes avec feux,...

La RD152, traversant le village en direction Sud-Ouest / Nord-Est, constitue une coupure dans l'agglomération et par conséquent dans le réseau des itinéraires piétons. De plus, les trottoirs sont souvent étroits, et les voitures mal garées sont un obstacle vis-à-vis du passage des usagers se déplaçant à pied.



Réseau des cheminements piétons à la Chapelle-la-Reine (élaboration à partir de fond plan IGN) et photos des accès aux chemins (Google Street

- **Mobilité cyclable**

Pour mémoire, les deux roues constituent 1,5 % des déplacements domicile-travail des Chapelains en 2012. Ce faible taux est en partie lié à l'**absence d'un réseau local de pistes cyclables**. Cependant, le potentiel développement de l'usage du vélo pourrait se faire au profit des déplacements de proximité au sein du bourg ou en liaison avec les hameaux.

Actuellement **le réseau cyclable est inexistant dans le territoire communal**.

Cependant, on observe :

- des parkings dédiés aux vélos (Mairie, salle des fêtes, Collège, ATAC, Ecoles,...),
- des zones 30 (rue de la Gare, rue du Général de Gaulle, hameau de Bessonville,...).

La Chapelle-la-Reine est caractérisée par un relief très peu marqué. Les points le plus élevés se situent à la cote 138 NGF, au Nord-Est du territoire (vers Bessonville). On peut constater que, dans la Commune, la topographie ne représente pas une contrainte forte vis-à-vis du potentiel de circulation des vélos.

4. Justification de l'OAP concernant le schéma des circulations douces

Afin de choisir la typologie d'aménagement la plus adaptée, en premier lieu, il faut tenir en compte de 2 grands principes de traitement :

- la mixité modale si le trafic et/ou la vitesse sont faibles,
- la séparation si le trafic et/ou la vitesse sont élevés.

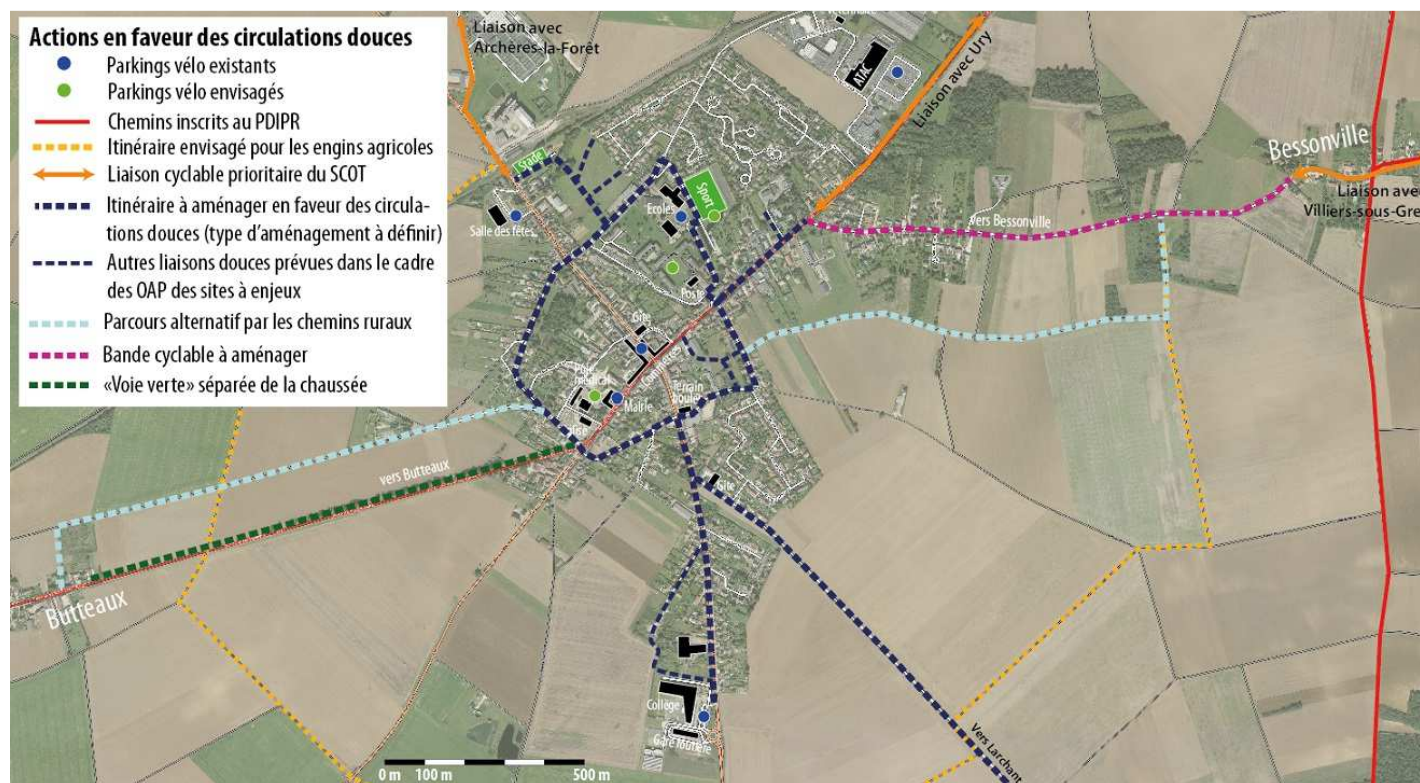
La mixité avec les véhicules motorisés ou la séparation des flux se traduisent dans les dispositifs suivants :

Mixité	Séparation « souple »	Séparation « forte »
Zone 30	Bande cyclable	Piste cyclable séparée
Zone de rencontre		Voie verte
Aire piétonne		

En outre, il faut prendre en compte : la continuité des aménagements, l'itinéraire le plus court, le jalonnement,... Enfin, l'aménagement doit être plus attractif que la voirie si l'on veut qu'il soit utilisé : confortable, sûr et bien entretenu.

Différents typologies d'aménagement peuvent être réalisées : pistes cyclables, bandes cyclables, voies vertes, autres aménagements (zones 30, zones de rencontre,...).

La carte ci-dessous montre le schéma des circulations douces retenu :



La mise en place de parkings pour les vélos est proposée dans des endroits stratégiques. Pour les liaisons **entre le bourg et les hameaux**, s'agissant de chemins ruraux, la circulation des engins agricoles est à prendre en compte (il est opportun de laisser le chemin en terre).

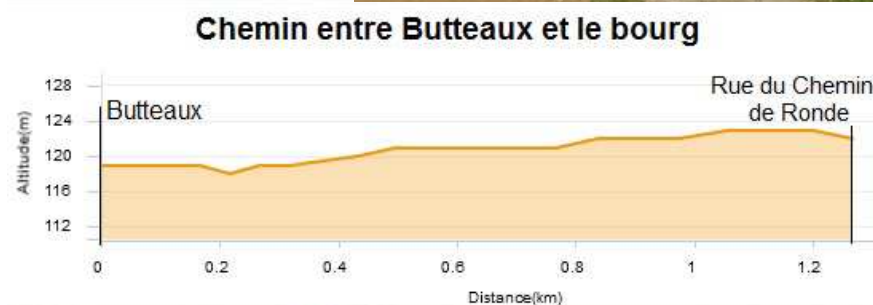
Pour les tronçons situés dans des routes ayant une circulation importante et au même temps un gabarit permettant une certaine marge de manœuvre en termes d'aménagement, l'implantation d'une piste cyclable séparée de la voie carrossable est proposée.

Pour les tronçons situés dans des voies dont le gabarit est faible (8 – 10 m), ou ayant une circulation moindre de véhicules, l'implantation d'une bande cyclable via un marquage au sol est conseillée.

Certains secteurs présentent des contraintes très fortes qui ne permettent pas la mise en place des dispositifs analysés précédemment. Ici, d'autres types d'aménagement pourront permettre de matérialiser la continuité du réseau cyclable, en composant au même temps avec les contraintes du terrain : zones à vitesses limitées (zones 30), zones de rencontre, priorité des cyclistes aux feux,...

Tronçon (exemple)	Chemin entre Butteaux et La Chapelle-la-Reine	Chemin entre Bessonville et La Chapelle-la-Reine
Intérêt / objectif	Conforter la connexion entre le bourg et Butteaux.	Conforter la connexion entre le bourg et Bessonville.
Longueur du tracé	1,3 km	2,1 km
Dénivelé et pente	Faibles	Dénivelés assez importants à proximité de Bessonville
Niveau de circulation actuel	Chemin rural, circulation d'engins agricoles	
Milieu traversé	Agricole	

Images : Profil topographique et photos du chemin entre Butteaux et le bourg (Google Street View et Géoportail).



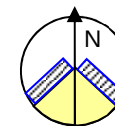
Images : Profil topographique et photos du chemin entre Bessonville et le bourg (Géoportail et Google Street View).



5. Présentation des enjeux des différents sites concernés par des OAP

5.1. Potentiel des secteurs mutables au regard des données du site et des objectifs communaux

On note 4 sites principaux, présentant des enjeux *stratégiques* pour La Chapelle-la-Reine :



SITES	Desserte en VRD	PRESENCE DE TERRES AGRICOLES	PRESENCE D'ARGILE	REMONTEE DE NAPPES, inondations	MILIEUX SENSIBLES	BILAN et observations
1 – La zone UA	Oui partiellement (vérifier capacité desserte ERDF). Accès sur RD à traiter avec l'ART	Oui.	Non.	Non.	Non.	Site stratégique de la politique démographique, mais qui devra faire l'objet d'un programme diversifié en termes d'offre de logements et d'une qualité environnementale et d'insertion urbaine. Il est à noter que le secteur se trouve à l'interface entre plusieurs tissus urbains différents : le centre ancien, le tissu pavillonnaire, les collectifs.
2 – La Rue des Champs	Oui partiellement (vérifier capacité desserte ERDF).	Non.	Non.	Non.	Non.	Site à enjeux pour la politique du logement et la densification du bourg.
3 – Le site de la Laiterie et les équipements sportifs	Oui pour le site de l'ancienne laiterie. Non pour les équipements sportifs.	Oui.	Non.	Non.	Oui, interface avec le milieu agricole à traiter.	Le projet de reconversion de l'ancienne laiterie est stratégique pour : la différenciation de l'offre en logements, l'accueil des personnes âgées, les bonnes performances énergétiques. Le site sportif présente des enjeux pour la politique communale de développement d'équipements. Site sensible au plan du paysage, en raison de son interface avec le milieu agricole.
4 – Avenue de Fontainebleau	Oui.	Non.	Non.	Non.	Non.	Le site abrite deux éléments importants pour l'économie de la commune (une petite activité économique) et les services à la population (la maison de retraite), à maintenir et conforter.

5.2. Synthèse des éléments du diagnostic

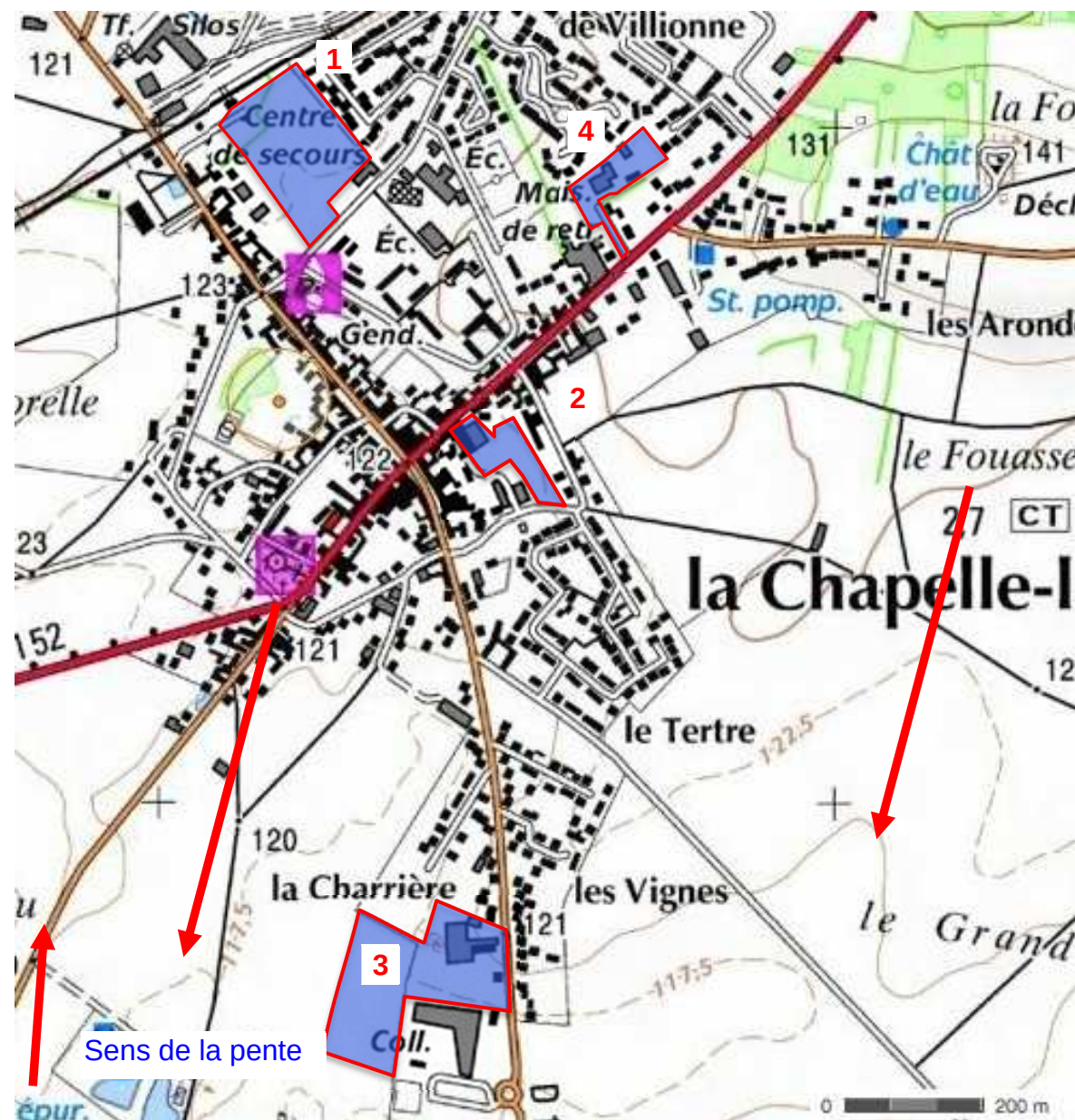
• L'intervention s'inscrit dans une démarche du type « approche environnementale de l'urbanisme » (AEU).

Celle-ci suppose une démarche structurée en quatre étapes :

- 1 - Analyse croisée des enjeux environnementaux du terrain. Partage du diagnostic avec les parties prenantes.
- 2 - Définition d'objectifs quantifiables et vérifiables ; définition de grandes orientations ; validation.
- 3 - Déclinaison des objectifs et orientations en principes opérationnels ; déclinaison dans un document réglementaire.
- 4 - Définition des mesures d'accompagnement aux étapes ultérieures du projet.

Thématiques	Enjeux majeurs	Objectifs et orientations	Principes opérationnels	Suivi, évaluation
Démographie	Une certaine croissance de la population est envisageable, afin d'optimiser les taux d'utilisation des équipements existants.	Maîtriser l'augmentation de la population : objectif d'atteindre environ 2900 habitants en 2030 à l'échelle communale. Un maintien voire une augmentation du taux d'emploi est aussi souhaitable.	Favoriser l'urbanisation des dents creuses et la reconversion des corps des fermes. Maîtriser la densification (via les OAP et le règlement). Prévoir un projet d'urbanisation de l'ancienne Laiterie et de la zone AU.	- Veille sur effectifs scolaires. - Taux d'utilisation des équipements collectifs : nb de d'élèves (maternelle, primaire...) - Nb de logements construits pour chaque catégorie.
Mobilité	Améliorer la sécurité routière. Développer les mobilités douces et l'accessibilité des PMR. Gérer le stationnement.	Trouver des itinéraires alternatifs, des liaisons douces. Gérer le stationnement sur le domaine privé ou à l'intérieur du périmètre du projet.	Etudier un plan des circulations douces (OAP). Assurer des surfaces de parkings qui répondent aux besoins des projets envisagés, via les OAP / le règlement.	- Km de voies cyclables créés. - Ratio nb de places de stationnement sur nb d'habitants
Réseaux et déchets	Capacité des réseaux (eaux pluviales et usées) vis-à-vis des projets envisagés. Collecte des déchets.	Exploiter les réseaux existants, limiter les rejets d'eaux pluviales, respecter les normes de traitement des eaux usées. Réduire les coûts et les nuisances liés à la collecte des déchets.	Réserver un espace au point bas de la zone à bâtir pour traiter les eaux pluviales à la parcelle. Imposer le raccordement à l'assainissement collectif, contrôler les ANC. Prévoir des conteneurs enterrés des déchets.	- Débit d'eaux pluviales. - Conformité réseau collectif, systèmes ANC et rejets. - Nb de conteneurs enterrés installés.
Milieux naturels et paysages	Paysage rural à conforter. Présence de 2 zones Natura 2000.	Préserver les paysages et les milieux naturels. Protéger les habitats des espèces locales.	Classement EBC et arbres remarquables. Préservation et entretien de mares et des haies.	- Suivi de l'état écologique des milieux (mares, haies,...). - Comptage des espèces.
Urbanisme architecture et paysages	Intégration dans l'urbanisation existante.	Maintenir des hauteurs cohérentes avec l'environnement bâti existant. Conserver les morphologies architecturales traditionnelles, selon la sensibilité du quartier.	Un règlement d'urbanisme qualitatif et une référence aux prescriptions du PNR. Limitation de la hauteur selon les zones. Favoriser les logements ayant de bonnes performances énergétiques (OAP de la Laiterie).	Suivi du taux de conformité des PC.

5.3. Les enjeux et contraintes par secteur



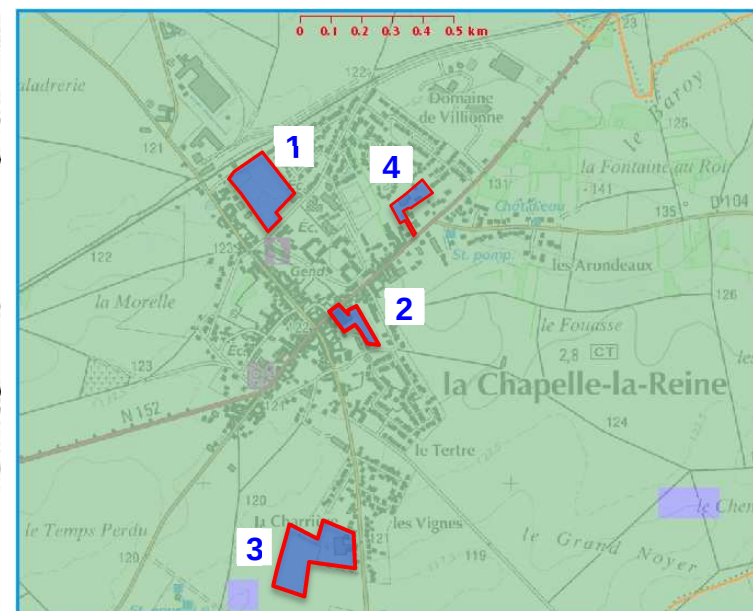
Examen des données topographiques (échelle 1 / 10 000 – source géoportail IGN).

Une pente d'environ 0,5 % et un secteur de risque de remontées de nappe phréatique, de faible à très faible.

Les zones de remontée de nappes. BRGM

Légende sédiment

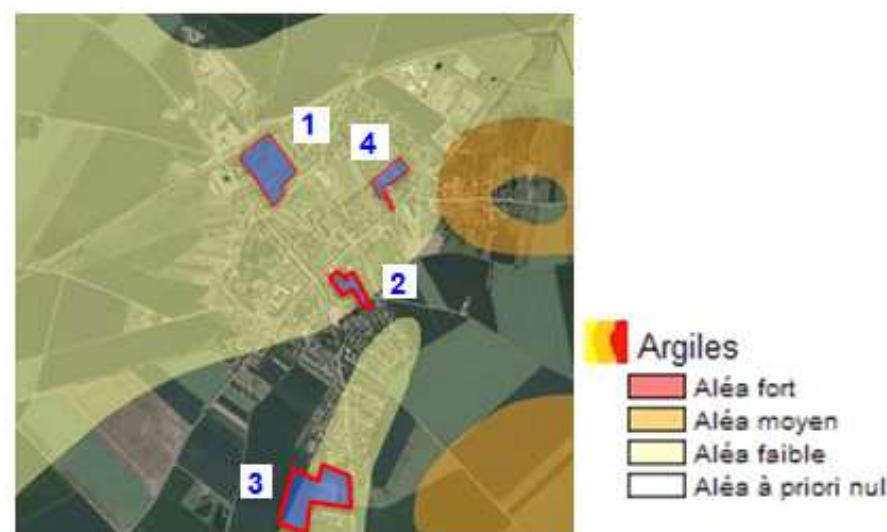
■	Sensibilité très faible à inexistante
■	Sensibilité très faible
■	Sensibilité faible
■	Sensibilité moyenne
■	Sensibilité forte
■	Sensibilité très élevée, nappe affleurante
■	Non réalisé



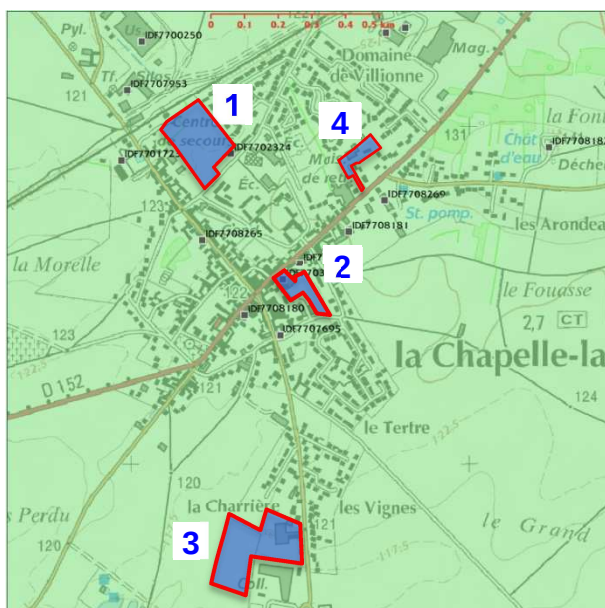
- **La trame paysagère** (source : IAU-RIF)



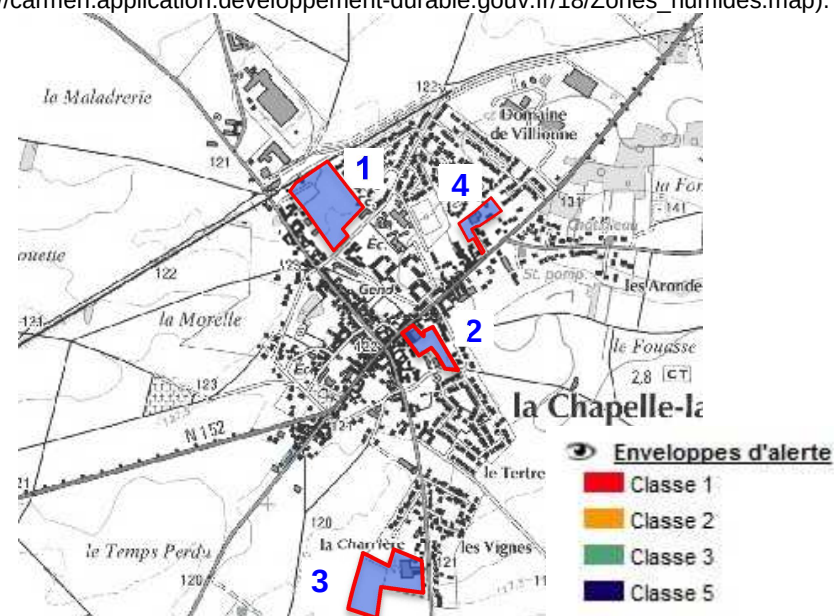
- **Le risque de retrait gonflement d'argiles** (source BRGM)



- **Les sols potentiellement pollués** (source BASIAS)



- **Les zones humides**
(http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones_humides.map).



6. Justification des OAP concernant les secteurs à enjeux

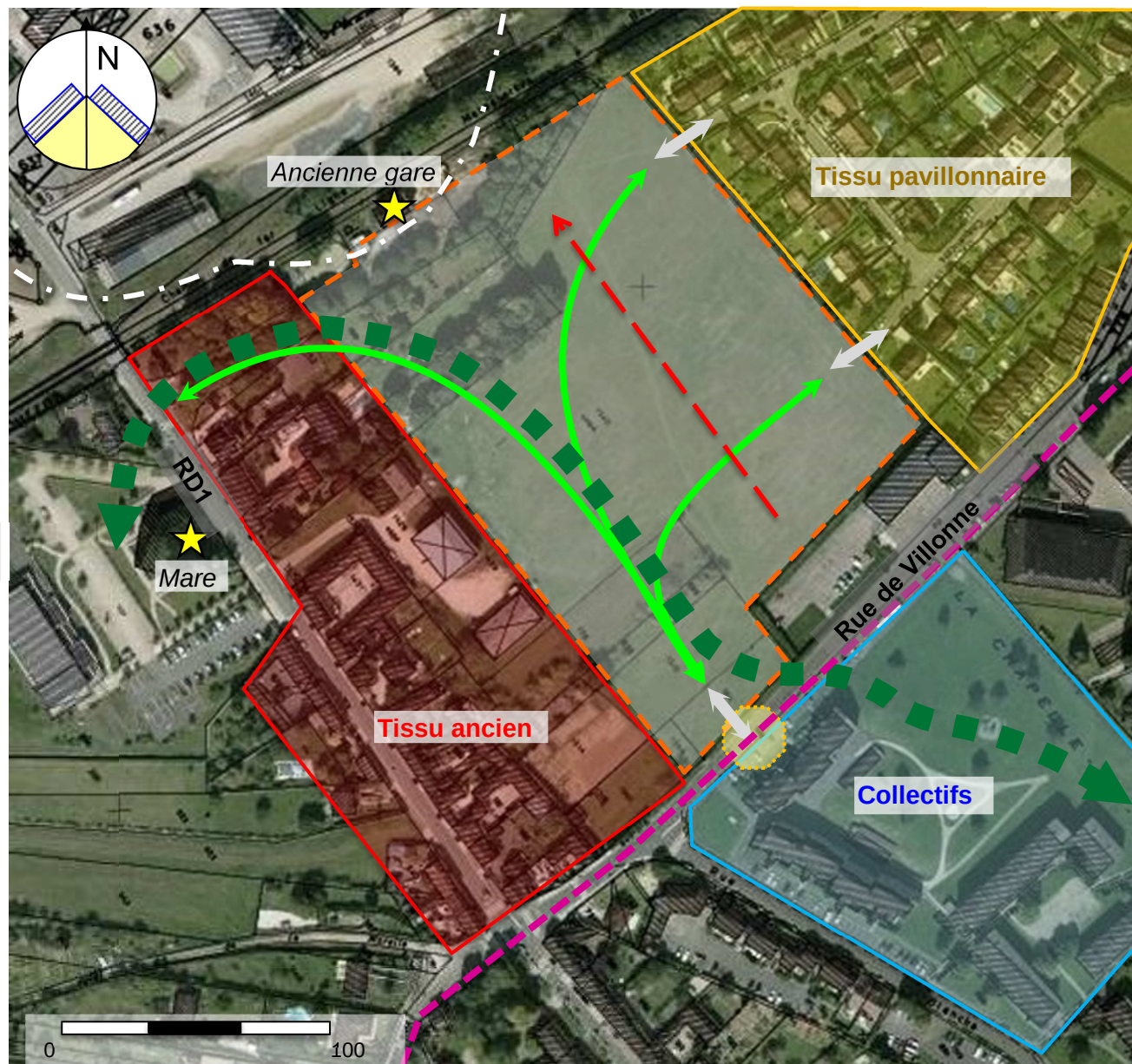
6.1. La zone AU

• Analyse du site

Echelle : 1 / 2 500 è

Surface : 3,2 ha

LEGENDE	
Périmètre opérationnel	
Éléments du patrimoine	
Sens de la pente	
Accès du site à créer	
Cheminements doux à sécuriser	
Plan des circulations douces (projet)	
Principe de continuité verte	
Carrefours d'accès à la zone	
Zone à risque des silos	
Interfaces à traiter avec :	
- le tissu ancien du centre-bourg,	
- le tissu pavillonnaire,	
- les collectifs.	



6.2. La Rue des Champs

• Analyse du site

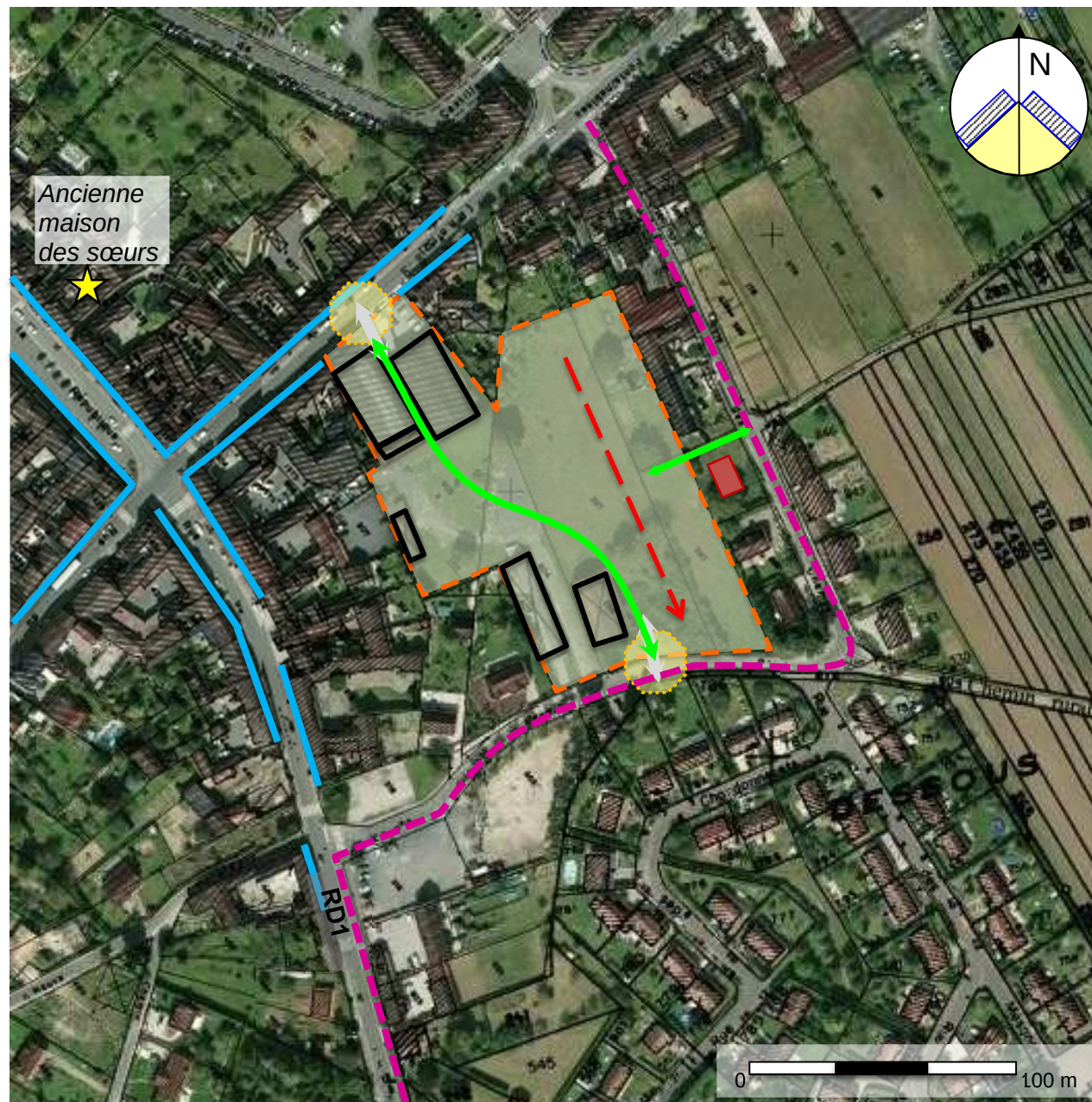
Echelle 1 / 2 500 è

Surface : 1,48 ha

Des bâtiments existants, aujourd'hui désaffectés (hangars, dépôts,...), pourront être démolis afin de faciliter l'aménagement du secteur.

LEGENDE

Périmètre opérationnel	
Éléments du patrimoine	
Sens de la pente	
Accès du site à créer	
Cheminements doux à sécuriser	
Plan des circulations douces en projet	
Carrefours d'accès à la zone	
Alignement sur rue du centre-bourg	
Bâtiments / hangars désaffectés	



6.3. L'ancienne laiterie et les équipements sportifs

• Analyse du site

Surface totale : environ 3,9 ha

Dont dédiée :

- à l'habitat : 1,4 ha ;
- aux équipements sportifs : 2,5 ha

Nota bene :

Un terrain de football mesure 105 m (longueur, ligne de touche) sur 68 m (largeur, ligne de but), c'est-à-dire 7 140 m². Source : dernier exemplaire des « lois du jeu » de la FIFA pour les matches internationaux.

LEGENDE

Périmètre opérationnel



Sens de la pente



Accès du site à créer



Cheminements doux à créer



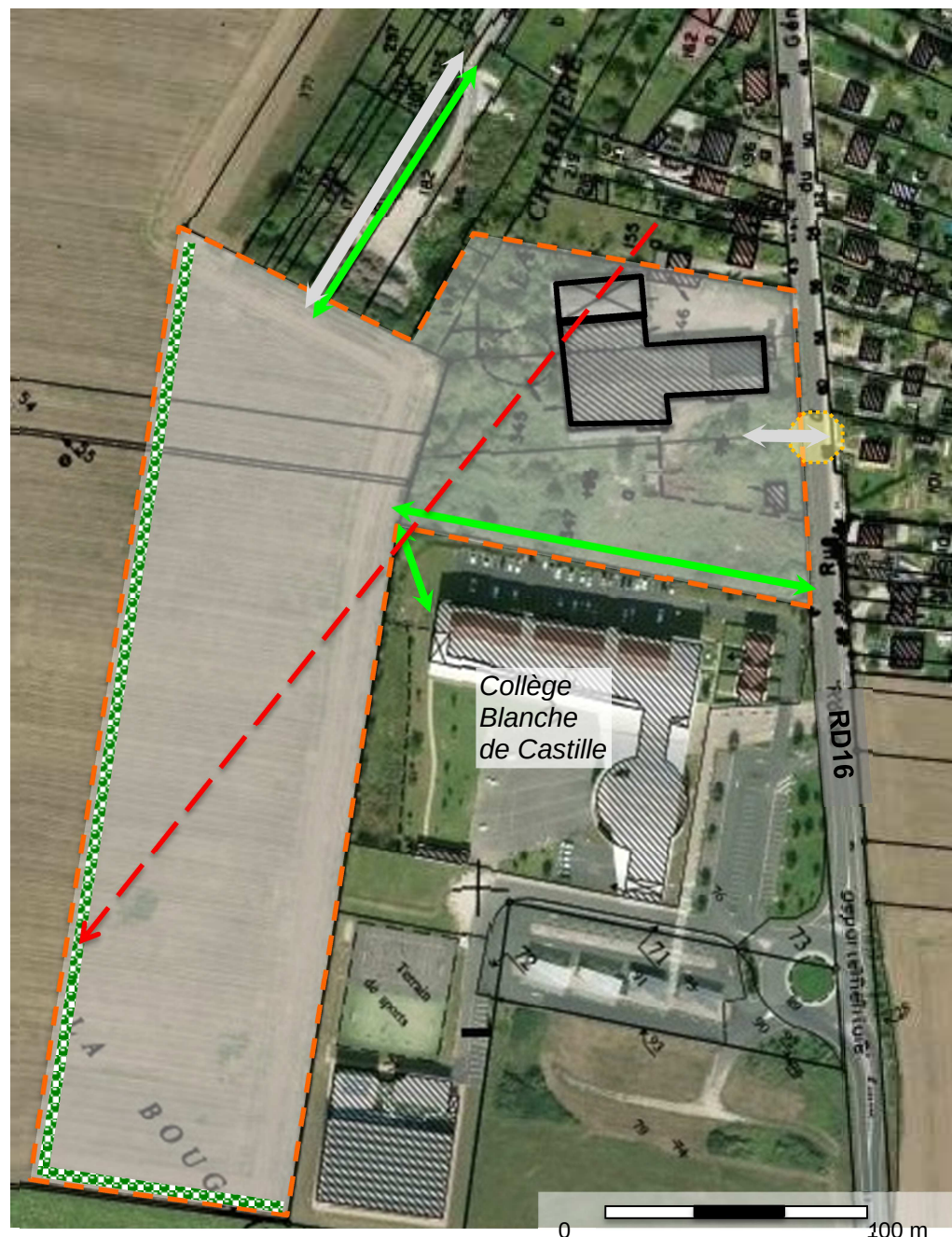
Carrefours d'accès à la zone



Interface avec le milieu agricole à traiter



Bâtiments / hangars désaffectés



6.4. L'avenue de Fontainebleau

• Analyse du site

Surface totale : environ 0,9 ha

Dont dédiée :

- au parking de la maison de retraite (et à son accès) : 2 300 m² ;
- aux activités économiques : 6 100 m² ;
- à l'habitat : 600 m².

LEGENDE

Périmètre opérationnel



Sens de la pente



Accès du site à créer



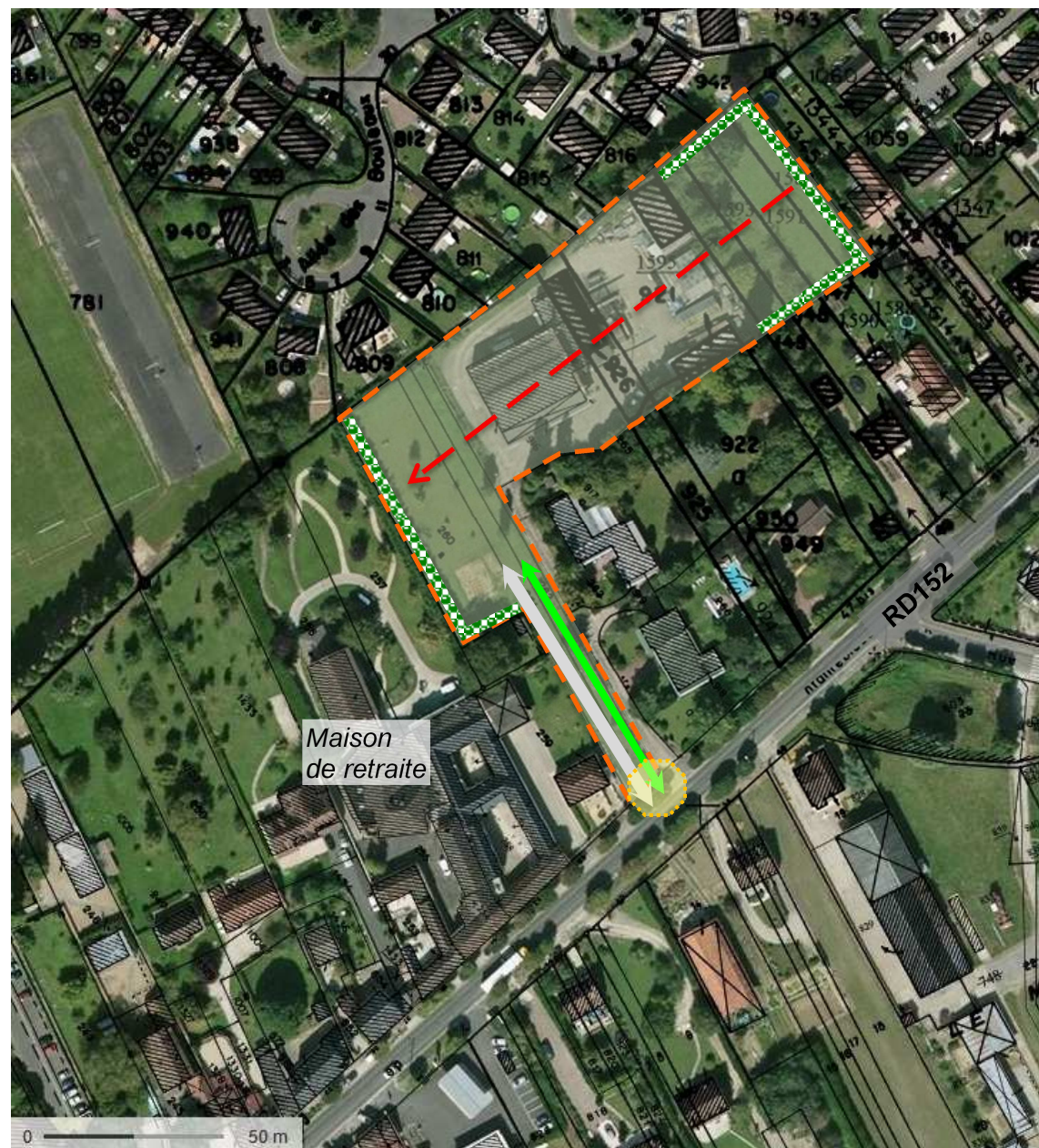
Cheminements doux à créer



Carrefours d'accès à la zone



Interface avec le milieu bâti à traiter



6.5. Objectifs et principes d'aménagement retenus pour les secteurs des OAP

Objectifs retenus pour le secteur n°1 :

- contribuer à la croissance démographique via la densification d'un quartier proche du centre-bourg,
- poursuivre la diversification de l'offre en logements, privilégier une exposition au sud,
- favoriser une *vie de quartier* par la composition urbaine, traiter les interfaces avec les autres secteurs,
- créer une liaison entre : la rue des Tournesols, la rue des Coquelicots, la rue de Villonne.
- gérer les eaux pluviales au sein de l'opération,
- maîtriser la collecte des déchets (ER)
- plusieurs pavillons peuvent s'implanter avec la façade orienté au sud, afin d'optimiser l'ensoleillement du bâtiment et ainsi ses performances énergétiques.

Objectifs retenus pour le secteur n° 2 :

- Densification, création de logements.
- Possibilité d'implantation de commerces ou activités le long de l'avenue de Fontainebleau (2 bâtiments dédiés aux commerces/activités).
- Restauration de l'alignement typique du centre-bourg, avenue de Fontainebleau.
- Accès (groupé) des activités/commerces sur la RD 152 à traiter avec l'ART,
- Maintien d'espaces verts avec une fonction récréative et de « zone tampon » entre l'habitat et les activités/commerces, création d'espaces verts publics.
- Une voirie permettant l'implantation de certains bâtiments avec la façade au sud (afin d'optimiser les conditions d'ensoleillement).
- Une continuité « douce » (piste cyclable, trottoir,...) à aménager, traversant le secteur.

NOTA : Le secteur du projet est concerné par la présence, à proximité immédiate, d'un site répertorié dans la base de données BASIAS : il s'agit du Garage NIEUTIN et d'un atelier de fabrication de verre, d'argenture et d'éléments en métal pour la construction (identifiant : IDF7703568). Avant tout projet à proximité immédiate de ces sites, le risque lié à la possible pollution des sols devra être étudié, afin de s'assurer que l'état des sols est compatible avec les usages envisagés.

Objectifs retenus pour le secteur n° 3 :

1) En matière d'habitat :

- Mixité fonctionnelle (services, équipements sportifs, habitat,...).
- Diversification de la typologie de logements (studios, 2-3 pièces, logements conventionnés, locatifs, collectifs, ...).
- Densification et réhabilitation d'un site désaffecté (ancienne laiterie).
- Sécurisation du carrefour avec la RD16 à travailler avec l'ART, rebouclage de la voirie RD16 / rue de la Bougadière.

2) En matière d'équipements sportifs :

- Amélioration de l'offre en équipements sportifs dans un secteur stratégique (proche du collège et des futures résidences).
- Minimiser la consommation d'espaces en réalisant les parkings et locaux techniques en continuité du tissu construit.
- Interface paysagère avec le milieu agricole traitée via des plantations.
- Création d'un terrain de football et d'autres terrains sportifs, aménagement de locaux, services, tribunes et parkings.
- La surface à imperméabiliser sera limitée à 0,4 ha, et comprendra l'aménagement de locaux, services, tribunes et parkings.
- La portion restante du site (2,1 ha) devra rester en tant que terrain « perméable ». Elle pourra accueillir des terrains sportifs ou d'autres équipements légers, qui ne remettent pas en cause la perméabilité naturelle du sol.

NOTA : Le secteur du projet est concerné par la présence, à proximité immédiate, d'un site répertorié dans la base de données BASOL : il s'agit de l'établissement PRO GALVA (usine Seveso). Ainsi, avant tout projet à proximité immédiate de ces sites, le risque lié à la possible pollution des sols devra être étudié, afin de s'assurer que l'état des sols est compatible avec les usages envisagés.

Objectifs retenus pour le secteur n°4 :

- Maintien et confort de l'offre en *équipements* : réalisation d'un parking pour les employés et les visiteurs de la Maison de retraite existante.
- Gestion des *eaux pluviales* à la parcelle : la réalisation de parkings filtrants, situés au point bas de la zone, permettant d'infiltrer les eaux de ruissellement du secteur.
- Maintien et développement des *activités économiques* locales : permettre la réalisation ou l'extension d'activités économiques au sein de la trame construite du bourg.
- Possibilité de densification dans les espaces interstitiels du bourg (implantation d'une maison, desservie par la même voie d'accès au parking et aux activités).
- La sécurisation du carrefour sur la RD 152, à la charge de l'aménageur, sera à travailler en concertation avec l'ART.

*

*

*

E - COMPATIBILITÉ DE LA REVISION DU P.L.U avec les plans et programmes

1. *Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme*

- Compatibilité avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme (rappel de la page 5)
- **A travers la révision du plan local d'urbanisme, les prescriptions de cet article sont respectées, au regard des dispositions exposées ci-après :**
 - 1° L'équilibre entre :
 - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales :
 - Le P.L.U. privilégie le développement de l'urbanisation dans le bourg, sans pour autant interdire toute évolution (corps de fermes, densification, reconversion des bâtiments) dans les hameaux.
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux :
 - Le P.L.U. favorise la réaffectation des corps de fermes et la diversification de leur usage. Il limite les possibilités de construire au regard des objectifs démographiques retenus et tente de réguler celles-ci à travers l'inscription de la zone AU. En termes de revitalisation du centre, le P.L.U. poursuit la politique engagée par la Commune depuis plusieurs décennies, à travers la possibilité d'installation de commerces, activités et petits artisans dans le tissu urbain, et le renforcement de l'offre en équipements généraux (scolaires, sportifs, culturels, etc.). Le règlement contient des dispositions favorisant le maintien des commerces existants dans la place de la République.
 - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels :
 - Le zonage du P.L.U. consacre la préservation de la quasi-totalité des espaces agricoles, boisés et naturels. Il prévoit de ne consommer que 6,4 hectares d'espaces naturels afin d'acter l'existence d'une activité de reining (qui s'est implantée après 2012) et de permettre un projet d'équipements sportifs communaux.
 - d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables :
 - Le P.L.U. identifie les parties les plus anciennes de la commune dans une zone spécifique (zone UA), dont le règlement tend à reconduire ou préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales *historiques* du tissu construit. Des éléments du patrimoine ont fait l'objet d'une identification et protection, au titre de la Loi Paysage.
 - e) Les besoins en matière de mobilité :
 - Le P.L.U. poursuit une politique d'amélioration de la sécurité routière et de diversification des modes de transport (avec l'objectif de développement des transports alternatifs à la voiture individuelle et d'aménagements dédiés aux circulations douces, traités notamment dans les OAP).

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville :

→ Le règlement prescrit un ensemble de règles relatives à la qualité architecturale et aux accompagnements paysagers à mettre en œuvre pour tout projet de construction, et il renvoie aux prescriptions du PNR en la matière. Quant à la protection des entrées de ville, la principale disposition aura consisté à préserver des espaces boisés et des fonds de jardins arborés.

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat :

- En prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat :

→ Le P.L.U. met en place les outils réglementaires pour développer ou reconvertir les corps de fermes (désaffectés ou encore en activité) tout en favorisant, dans le village, la mixité urbaine des fonctions, entre les commerces, l'artisanat, les services et le logement. Le P.L.U. prévoit aussi des possibilités de densification et d'optimisation de la constructibilité des terrains, en particulier dans les différents secteurs des zones UA et UC.

→ L'objectif démographique sera poursuivi dans le respect d'une amélioration des équilibres actuels du parc de logements, c'est-à-dire à travers un objectif de mixité des opérations futures. Cette mixité des tailles, des types et des statuts d'occupation des logements (locatifs, aidés ou non, accession à la propriété) est rendue possible par le règlement et détaillée dans les OAP des secteurs à enjeux.

- D'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial :

→ Le P.L.U. réserve des espaces affectés aux équipements collectifs (zone UE) ; les commerces sont autorisés en zone UA et UB. Il prévoit aussi la possibilité de développements touristiques ou de loisir par reconversion des corps de fermes ou des bâtiments existants. De plus, un emplacement réservé et une extension de la zone UE permettront la mise en place de nouveaux équipements sportifs aux abords du collège Blanche de Castille.

- En tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile :

→ Le règlement contient des dispositions favorisant les bonnes performances énergétiques des constructions, et permet l'installation de panneaux solaires. Quant à la diminution des déplacements motorisés, les dispositions retenues visent à faciliter les circulations douces (obligation de places de stationnement pour les vélos, aménagements dédiés aux circulations douces prévus dans les OAP,...).

4° La sécurité et la salubrité publiques :

→ Le règlement prescrit des obligations en termes de sécurité publique (sécurité routière, défense incendie,...), comme de salubrité publique (tant au regard de l'assainissement qu'en termes d'innocuité des installations à usage d'activités pour l'environnement).

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature :

→ Le règlement interdit l'implantation ou l'aménagement d'installations nuisantes, notamment dans le cas de la transformation des corps de fermes. Il prend également en compte le bruit lié aux infrastructures de transport.

→ Les dispositions prises par le Syndicat Mixte de l'Est Seine-et-Marne pour le Traitement des Ordures Ménagères (SMETOM) de la Vallée du Loing répondent aux directives des plans régionaux spécifiques :

- PREDMA : consacré aux déchets ménagers et assimilés,
- PREDD : consacré aux déchets dangereux,
- PREDAS : consacré aux déchets d'activités de soin à risques infectieux.

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques :

→ Le règlement interdit le comblement des zones humides, et prescrit la préservation des espaces cultivés et des ensembles boisés (bois, bosquets, haies) existant. Il protège en particulier les espaces boisés en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (relatif aux *espaces boisés classés*). Par ailleurs, la présence d'un assainissement collectif dans le bourg et d'assainissements individuels contrôlés dans les hameaux contribuent à protéger la qualité de l'eau. Les restrictions retenues en termes de *consommation d'espaces* participent elles aussi à préserver les ressources naturelles comme les continuités écologiques.

Le P.L.U intègre les prescriptions du SDAGE et du Schéma d'Assainissement :

- Obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif pour toutes constructions nouvelles dans les secteurs équipés.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction doit diriger ses eaux usées vers des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire.
- Interdiction d'évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux.

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables :

→ Le règlement prescrit des incitations concernant la réduction de l'utilisation de l'énergie dans les constructions.

- Vestiges archéologiques :

Les textes relatifs à la protection des sites archéologiques sont mentionnés en annexe au présent rapport.

- Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique :

Le P.L.U. reprend l'ensemble des servitudes qui s'imposent à la commune, telles que rappelées dans le porter à la connaissance (Pièces n° 5.D.1 et 5.D.2 du dossier).

- Compatibilité avec les projets d'intérêt général :

Sans objet.

- Compatibilité avec l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme :

Article L111-6 : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-7 : L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° *Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° *Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° *Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° *Aux réseaux d'intérêt public.*

Article L111-8 : Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

→ Le règlement reprend les prescriptions de cet article, le long de la RD 152 et de l'A6.

*

*

*

2. Compatibilité avec le SCOT, intégrateur du Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)

Partie 1. Le cadre de la valorisation du patrimoine

Les orientations générales de l'aménagement du territoire

La préservation de l'agriculture

- La protection des espaces agricoles et de leur fonctionnalité.
- Le PLU limite la consommation d'espaces agricoles à 5% de l'espace urbanisé actuel (c'est-à-dire environ 6,4 ha).
- L'essentiel des espaces agricoles est classé en zone A.
- Le PLU permet de préserver les espaces sensibles via le classement en EBC ou l'application de la Loi Paysage.
- L'emprise des hameaux est conservée et elle n'est pas étendue.
- L'intégration du bâti agricole.
- Le règlement de la zone A autorise *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (...), y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux, mais à condition que ces dernières s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation existants ou à créer, et que leur distance par rapport au périmètre du bourg de la Chapelle-la-Reine soit inférieure à 200 mètres.*
- *En outre, sont autorisées les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation dans la limite globale de 40 m² de surface de plancher existante (...).*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
- *La hauteur totale des bâtiments d'exploitation agricole ne devra pas excéder 15 mètres par rapport au sol naturel.*
- Développer les filières innovantes et accompagner la diversification des exploitations agricoles.
- Le PLU prend en compte ces enjeux, en permettant la reconversion des fermes en logements ou activités (notamment touristiques ou d'hébergement), étant donné qu'elles ont été incluses dans les périmètres des zones urbaines (lorsqu'elles sont situées en continuité ou à l'intérieur de ceux-ci).
- Assurer et améliorer les conditions des circulations agricoles.
- Un schéma des circulations agricoles, permettant de contourner le bourg, a été étudié (voir page 99 du Rapport de Présentation).

Une structuration du territoire qui doit permettre un renforcement des services et de l'accessibilité

- Les pôles structurants : constituent le premier niveau de l'armature urbaine du territoire. Leur rôle est de porter le développement de l'ensemble du territoire en s'inscrivant dans des coopérations et des synergies internes et externes. (...)
- La-Chapelle-la-Reine / Ury : Ils appuient leur développement économique sur les activités artisanales et industrielles (...). L'enrichissement du parc résidentiel accompagne le renforcement d'une attractivité résidentielle qui s'appuie sur un cadre de vie qualitatif et une attractivité touristique (...).

- Le développement de l'offre foncière se fait notamment via l'inscription de la zone AU.
- Les secteurs des OAP permettent de diversifier l'offre résidentielle (logements de différentes tailles, locatifs, aidés,...) et d'augmenter la densité de l'habitat.
- L'ER dédié aux terrains sportifs permet d'améliorer l'offre en équipements sportifs et de loisir de la Commune, en satisfaisant également des besoins des communes voisines.
- Les dispositions du règlement visant à préserver les commerces de la Place de la République, la possibilité d'accueil d'activités au sein du bourg, le maintien des emprises des ZAE, ...contribuent à assurer la diversité commerciale et la mixité fonctionnelle.
- Le PLU permet le développement touristique via la possibilité de : créer des gîtes en zone U, développer les circulations douces au sein du bourg et en liaison avec les hameaux, protéger les éléments paysagers et remarquables du patrimoine architectural et naturel.

Une mise en valeur et une préservation des éléments de paysage emblématique

- Accompagner la valorisation patrimoniale des boisements.
 - La trame arborée du territoire est protégée via le classement en zone N, EBC, et au titre de la Loi Paysage (pour les arbres isolés et les alignements d'arbres). Les clairières existantes sont préservées via le classement en zone N (sans cependant le classement en EBC).
 - Les espaces naturels sont valorisés du point de vue touristique, ainsi que vis-à-vis des activités de loisir, d'accueil du public,...car des chemins de randonnée existent. En outre, plusieurs itinéraires de la Commune sont inscrits au PDIPR.
 - Le PLU assure la protection des lisières des massifs forestiers > 100 ha. Aucun développement urbain particulier n'est prévu à Bessonville, hameau à proximité d'un massif forestier. Les bâtiments ne pourront s'implanter que dans une bande de 30 m à partir des voies, afin de maintenir la forme du hameau.
- Révéler la présence de l'eau sur le territoire.
 - Pas de cours d'eaux dans la commune.
- Impulser une gestion paysagère des plaines et clairières cultivées.
 - Le PLU permet de préserver les éléments végétaux de la trame paysagère : arbres isolés, vergers, alignements d'arbres,... (au titre de la Loi Paysage).
 - La trame verte et bleue permet d'identifier des secteurs agricoles de sensibilité paysagère particulière. L'ensemble des espaces agricoles sont protégés via le classement en zone A. En zone A, les bâtiments agricoles ne seront autorisés que dans une bande de 200 m autour du bourg principal de la commune.
- Respecter des espaces ouverts interstitiels.
 - Aucune urbanisation ne relie le bourg aux hameaux : les coupures d'urbanisation sont maintenues. De plus, des zones « tampon » agricoles sont préservées (dont une se situe entre la ZAE à l'est du bourg et le secteur résidentiel).
- Valoriser les patrimoines bâtis et culturels.
 - Les périmètres de protection des monuments historiques sont reportés dans le plan des servitudes. De plus, des mesures architecturales et paysagères renforcées sont prévues dans le règlement de la zone UA (le centre ancien du bourg).
 - Dans le PLU, certains éléments du patrimoine ont été protégés au titre de la Loi Paysage. De plus, le règlement de la zone UA impose de préserver les murs en maçonnerie pleine existants.

La qualité environnementale au travers de la complémentarité des espaces : la trame verte et bleue

- Les réservoirs de biodiversité.
 - La trame verte et bleu du territoire permet de mettre en évidence les enjeux liés aux réservoirs de biodiversité et aux corridors écologiques. En particulier, deux réservoirs de biodiversité sont identifiés sur le territoire au titre du SRCE (p. 50-51) : le Bois de l'Orme à Tricard (appartenant à la Forêt de la Commanderie) et le Bois de la Haute Borne (appartenant au Massif de Fontainebleau).
 - Aucune nouvelle urbanisation ne portera atteinte à ces espaces, car les zones à urbaniser sont prévues à l'intérieur du périmètre déjà bâti ou en continuité immédiate de celui-ci.
 - Les espaces naturels sont protégés via le classement en zone N, EBC, au titre de la Loi Paysage. Les espaces agricoles sont maintenus en zone A.
 - Le PLU maintien, sans l'étendre, le périmètre des carrières.
 - Aucun nouveau projet ne concerne Bessonville, qui constitue le seul espace construit à proximité de la zone Natura 2000 du Massif de Fontainebleau.
 - Aucun aménagement pouvant porter atteinte aux caractéristiques écologiques des sites Natura 2000 n'est prévu (voir détail dans l'évaluation environnementale du PLU).
- La gestion des abords des réservoirs de biodiversité.
 - La lisière de 50 m des massifs boisés de plus que 100 ha permet de protéger les abords des sites Natura 2000 de toute nouvelle urbanisation.
 - Le seul site urbanisé existant à proximité de la zone Natura 2000 est le hameau de Bessonville (zone UAc). En zone UA, le règlement prescrit de conserver et entretenir les mares, noues et fossés, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée. En zone UAc, le règlement définit une bande de 30 m, à l'intérieur de laquelle les constructions devront s'implanter : cela permet de préserver les fonds de jardins et de favoriser la densification le long des voies existantes.
- Les continuités écologiques.
 - Aucun corridor écologique d'intérêt régional n'est identifié sur le territoire par le SRCE (p. 50-51). Toutefois, l'ancienne ligne de chemin de fer constitue un corridor végétalisé.
 - Le PLU localise les continuités écologiques dans la trame verte et bleue. Ces espaces sont classés en zone A ou N, et/ou protégés par l'EBC / Loi Paysage.
 - Etant donné que les nouvelles zones à urbaniser sont prévues à l'intérieur du périmètre déjà bâti ou en continuité immédiate de celui-ci, aucune nouvelle urbanisation ne portera atteinte à ces espaces, ni constituera un obstacle vis-à-vis de la trame écologique.
 - Aucun cours d'eau, ni plan d'eau dans la Commune.
 - Plusieurs mares sont identifiées sur le plan de zonage et ainsi préservées.
 - Seules quelques enveloppes d'alerte de zone humide de classe 3 (dont le potentiel reste à vérifier) sont identifiées au sein de la commune, essentiellement en zone agricole (qui n'a pas vocation à être urbanisée). De plus ces zones humides seront protégées car, dans toutes les zones du PLU, le règlement interdit le comblement des mares fossés, rus et des zones humides.

La qualité urbaine comme élément d'intégration patrimoniale

Une évolution des tissus urbains en harmonie avec le patrimoine

- En général, les PLU visent à organiser une enveloppe urbaine cohérente et à favoriser l'optimisation du tissu urbain sans porter atteinte au paysage (...).
 - Le PLU permet une optimisation du tissu urbain (densification, compacité), notamment via le règlement, le zonage et les dispositions prises dans les OAP.
 - Le PLU priorise l'utilisation du foncier situé dans le tissu bâti et limite les extensions urbaines.
 - 1°) Orientations applicables aux nouvelles opérations.
 - Le PLU prend en compte les impacts sur le réseau viaire, notamment dans les OAP. Pour la zone AU et les nouveaux équipements sportifs, le réseau viaire proposé permet d'avoir une circulation fluide (évitant le système en impasse) et en prolongeant les voies existantes et en assurant un rebouclage de la voirie. Le PLU répond aux besoins en terme d'accessibilité et de déplacements en modes doux (notamment via les OAP). Les futurs équipements sportifs seront situés à côté de la gare routière, et donc ils seront facilement accessibles en transports en commun.
 - 2°) La prise en compte du contexte urbain, morphologique et patrimonial.
 - Le PLU prend en compte le contexte pour déterminer les orientations applicables à chaque secteur (notamment via le règlement et les OAP).
 - 3°) Dans le tissu urbain.
 - Le PLU favorise la mitoyenneté et la continuité du bâti, ainsi que l'alignement des nouveaux bâtiments, en particulier en zone UA, via le règlement et les OAP.
 - Les règles de hauteur, de volume et de gabarit, proposées dans le règlement, sont cohérentes avec la situation observée dans la réalité.
 - Certaines dispositions en matière de traitement paysager des opérations sont détaillées dans les OAP.
 - 4°) Les secteurs à forte valeur patrimoniale.
 - Le PLU définit des règles de respect des formes architecturales et bâties, notamment en zone UA (le centre ancien et les hameaux).
 - Le règlement du PLU renvoie à la charte du PNR, afin de favoriser la prise en compte des recommandations architecturales de celle-ci.
 - 5°) La dynamisation des quartiers de gare.
 - La commune ne dispose pas de gares.
 - 6°) Les extensions urbaines des bourgs et villages.
 - Le PLU poursuit un principe de continuité de l'urbanisation, en réalisant les extensions dans des secteurs les plus proches au centre-ville et en limitant le développement des hameaux.
 - Dans le cadre des OAP, le PLU définit des principes d'intégration urbaine et paysagère et les modalités d'accès en modes actifs.
- Le PLU limite l'étalement urbain en favorisant la construction dans les dents creuses et le renouvellement urbain (réhabilitation de l'ancienne laiterie, OAP,...).

La mise en valeur des entrées de villes, bourgs et villages

- De manière générale et lien avec les orientations précédentes, il s'agit de : ne pas prévoir de développements linéaires de l'urbanisation (...) ; traiter les nouveaux fronts urbains (...) ; ...

Les principales dispositions en matière de qualité paysagère sont :

- la préservation des alignements d'arbres le long des routes (au titre de la Loi Paysage),
- la protection, via l'EBC, des bosquets en entrée de ville ou des hameaux.
- aucun développement linéaire le long des axes de circulation de l'urbanisation n'est prévu,
- les nouveaux fronts urbains sont traités dans les OAP (végétalisation) et via l'inscription des zones de protection des fonds de jardin (zones Nj),
- les modes doux sont pris en compte dans les OAP.

L'insertion paysagère des franges urbaines

- Les PLU porteront une attention particulière à l'insertion des espaces bâtis dans les paysages ouverts (...).
- Le périmètre urbain existant est essentiellement conservé en l'état. Les équipements sportifs prévus (ER n°3) seront constitués principalement par des espaces ouverts (terrains sportifs de plein air) et leur traitement paysager permettra d'assurer leur insertion.
- Les zones Nj, dédiées à la protection des continuités des fonds de jardin, permettront de maintenir l'intégration paysagère du bâti dans le milieu rural.

Une intégration forte des secteurs d'aménagement spécifiques

- Les documents et opérations d'urbanisme participent activement à promouvoir la qualité urbaine dans les secteurs d'aménagement spécifique (...).
- Les OAP prennent en compte ces enjeux en tant que de besoin.

Partie 2. Les marges de manœuvre d'une nouvelle dynamique économique, donc également résidentielle

Les besoins en infrastructures et en transports

- Développer d'une offre performante et diversifiée sur les axes supports des principaux flux.
- Aucune gare à La Chapelle-la-Reine.
- La Chapelle-la-Reine est identifiée en tant que « nœud d'intermodalité » dans le SCOT.
- Dans le PADD, plusieurs pistes d'actions sont proposées afin d'orienter le territoire vers une mobilité plus durable : explorer des possibilités de développement du TAD et du réseau de transports en commun locaux, implanter des bornes pour les véhicules électriques, ...
- Faciliter l'accès aux pôles urbains et aux nœuds intermodaux.
- La Chapelle-la-Reine est concerné par 3 liaisons cyclables prioritaires identifiées dans le SCOT : Villiers-sous-Grez ↔ La-Chapelle-la-Reine ; La-Chapelle-la-Reine ↔ Ury ; Achères-la-Forêt ↔ La-Chapelle-la-Reine (desservant notamment le collège). La Commune a développé, dans le cadre du PLU, une réflexion sur les liaisons douces dans le bourg et en lien avec les hameaux (voir les OAP). La réflexion concernant les itinéraires intercommunaux prévus dans le SCOT est également abordée dans les OAP.
- La commune est concernée par la mise en place de nouvelles lignes de TAD appuyées par le SCOT : la création d'une nouvelle ligne régulière ou une nouvelle desserte TAD Nemours ↔ Malesherbes via La-Chapelle-la-Reine (ou Amponville/ Fromont) ; la desserte nouvelle en TAD du Sud-Ouest du territoire du syndicat mixte vers Fontainebleau.
- Le SCOT identifie la commune comme un nœud d'intermodalité. Le bourg dispose, en effet, d'une gare routière (au sud du collège Blanche de Castille). En outre, la Mairie a mené des réflexions sur les circulations douces (OAP) et sur la possible implantation d'un parking de covoiturage dans la commune. Un parking vélos a été implanté à côté de la Mairie.
- Une offre alternative à l'échelle des pôles : la diversification des mobilités à l'échelle des pôles, bourgs et villages.
- La question du développement des modes doux au sein de la Commune (objectif du PADD) est largement traitée dans les OAP.

L'organisation d'un pôle économique qui s'affirme

- Des capacités de développement dynamisées par une recomposition des tissus urbains.
- L'élargissement de l'offre de formations en soutien à l'innovation économique.
- Le développement de l'économie numérique.
- Le renforcement des activités tertiaires productives.
- Les activités artisanales et de transformation.
- Les PLU maintiennent les ZA existantes et permettent l'exploitation des surfaces libres pour l'implantation de nouvelles activités (artisanales, tertiaires,...).
- Le PLU permet également l'installation d'activités non nuisantes (services à la personne, activités tertiaires,...) au sein du tissu urbain. Certaines OAP traitent cette question en définissant les zones d'implantation de futures activités.
- Le SCOT prévoit 30 ha destinés à des activités économiques (extension de ZA existantes ou création de nouveaux parcs dans les pôles).
- Les équipements communaux actuels sont maintenus (zone UE).
- Le déploiement de la fibre optique dans la commune est programmé à l'échéance 2018 -2019.
- L'aménagement qualitatif des espaces dédiés aux activités économiques.
- Dans le cas de La Chapelle-la-Reine, aucune nouvelle ZA n'est créée. Il s'agit essentiellement de conserver les périmètres des deux ZA existantes et déjà occupées en grande partie.
- Le règlement de la zone UX permet la création de parkings mutualisés, afin de favoriser l'optimisation du foncier.
- En matière de paysage, le règlement de la zone UX préconise des plantations permettant d'intégrer les bâtiments d'activité dans le contexte et de limiter l'impact visuel de ceux-ci.
- Le développement du tourisme.

Le PLU contribue au développement touristique :

- en permettant la création d'hébergements dans le bourg,
- en préservant les sites et bâtiments remarquables,
- en valorisant la morphologie urbaine et architecturale traditionnelle des tissus construits,
- en développant les circulations douces,
- en préservant les milieux naturels et agricoles.
- La politique commerciale.
- Le règlement permet de conserver les commerces de la place de la République, afin de revitaliser le centre-bourg.

Les besoins résidentiels et de service

Les objectifs d'enrichissement de l'offre résidentielle

- Pour concourir à la satisfaction des besoins en logements du territoire, les collectivités prévoient, à travers leurs documents d'urbanisme, les capacités d'une production résidentielle proportionnée à leur rôle dans l'armature territoriale et à leurs capacités.

Le PLU prévoit une production résidentielle diversifiée et adaptée au rôle de la Commune. Notamment : possibilité de petits logements, logements locatifs, collectifs, logements pour personnes âgées (OAP n°3), logements à prix maîtrisés (OAP n°3).

Les objectifs de la politique d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements

- Afin de concourir à la satisfaction des besoins en logements des populations, les collectivités mobilisent les moyens permettant le réinvestissement du parc de logements vacants (...).

Le PLU permet la réhabilitation des logements vacants.

La gestion économe de l'espace pour l'accueil des logements

- Les besoins fonciers destinés à la réalisation des objectifs de production de logements sont évalués à 61 ha à l'horizon 2030. Cet objectif global défini à l'échelle du SCOT est décliné territorialement entre secteurs liés aux pôles.

- Le PLU doit prévoir une répartition de 60% logements collectifs et 40% individuels dans les nouvelles opérations. Le potentiel cumulé de production de logements mis en évidence dans les OAP respecte ces indications, en prévoyant environ 73 % de logements collectifs et 27 % de logements individuels.

OAP habitat	Nb de logements	Dont collectifs	Dont individuels	% collectifs	% individuels
1. Zone AU	66	40	26	60%	40%
2. Rue de Champs	17	0	17	0%	100%
3. Laiterie	82	82	0	100%	0%
4. Maison retraite	1	0	1	0%	100%
TOTAL	166	122	44	73%	27%

Nota : même si dans l'estimation du potentiel d'accueil de la commune, un coefficient de réalisation de 50 % a été appliqué à toute opération en densification, la répartition entre logements collectifs et individuel est toujours la même.

- De plus, la totalité des logements prévus dans le cadre de l'opération de réhabilitation de l'ancienne laiterie seront « aidés » : c'est ainsi que les logements aidés potentiels représenteront, sur le potentiel total, presque la moitié (82/166 ~ 50 %).

Les services et les équipements

- Les documents d'urbanisme prévoient la réalisation des équipements et des services nécessaires à la population en fonction de l'évolution de celle-ci (...).
- Création de centres médicaux dans les pôles.
- Création de services à la petite enfance.

- La commune dispose d'une desserte suffisante en équipements de base (eau potable, scolaires, administratifs ...).
- Le PLU prévoit une amélioration des équipements et services en matière de sport et loisir.
- La Commune dispose déjà d'une maison de retraite et d'autres services médicaux. Dans le projet de PLU, l'agrandissement du parking de la maison de retraite est envisagé (OAP n°4), accompagné d'une meilleure prise en compte de la desserte en circulations douces de cet équipement.
- Le SCOT prévoit l'accueil d'un lycée agricole à la Chapelle-la-Reine : toutefois ce projet n'est plus d'actualité.

*

*

*

Partie 3. La gestion de l'environnement

La gestion des ressources environnementales

Une gestion globale et intégrée des ressources en eau

- Protéger les masses d'eau des pollutions d'origine anthropiques.
 - Le PLU préserve les zones humides via le règlement. Il préconise la gestion des eaux pluviales à la parcelle, via le règlement et les OAP.
 - Les annexes sanitaires concernant l'assainissement détaillent les équipements de la Commune, qui sont suffisant pour les besoins actuels et futurs estimés.
 - Le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) a été réalisé par le cabinet Buffet en 2003. La station d'épuration a une capacité d'environ 4000 EH.
- Sécuriser l'approvisionnement en eau potable.
 - L'alimentation en eau potable de la commune est d'origine souterraine (nappe des calcaires de Champigny), et elle est gérée par affermage par la SAUR du secteur Gâtinais-Bourgogne. La qualité de l'eau est conforme aux valeurs exigées.
 - Un captage n'est situé en zone urbaine : il est reporté sur le plan des SUP.
 - Les zones humides sont préservées via le règlement (interdiction de comblement des zones humides, mares,...).
 - Les projets de développement du PLU sont compatibles avec les capacités de la ressource en eau.

La gestion énergétique et la réduction des émissions de GES

Pour une diminution des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (GES)

- Une meilleure efficacité énergétique de l'urbanisme et des bâtiments.
 - Le PLU prévoit des dispositions règlementaires en faveur des modes constructifs écologiques, de la densité et des logements collectifs.
 - Le PLU poursuit l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) dans le cadre des OAP. Notamment, dans l'OAP n°1, le schéma viaire proposé permet de prendre en compte l'ensoleillement optimal des bâtiments (façades au sud).
- Une meilleure gestion des déplacements favorisant les déplacements alternatifs aux véhicules individuels.
 - Le PLU favorise la mixité fonctionnelle urbaine (habitat, emplois, services,...) afin de diminuer les besoins en mobilité.
 - Les OAP encouragent le développement des modes de déplacements doux.
 - Le PADD exprime des orientations en matière de mobilité durable, et propose des pistes de réflexion (les « moyens ») en ce sens.
- Des productions locales issues des productions primaires soutenues.
 - Peu de moyens dans le cadre du PLU.
- Des espaces boisés – pièges à carbone préservés.
 - Les espaces boisés sont préservés via le classement en EBC.

Favoriser une production énergétique renouvelable moins émettrice

- Développement des installations individuelles.
- Développement de l'éolien.
- Les ressources énergétiques liées à la valorisation de la biomasse.
- Développement de la production d'origine solaire.

- Le PLU favorise les procédés bioclimatiques. Le règlement prévoit des exceptions pour certains types de constructions : « *les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées (...) s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bioclimatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée* ».

- Le règlement (article 4.3) encourage la prise en compte des objectifs du développement durable en matière d'énergie.

- Le règlement autorise l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, si elle s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale. Un versant de toiture uniforme est imposé, en cas de pose de panneaux photovoltaïques.

La prévention des risques et nuisances

La prévention des risques naturels

- Les risques liés aux inondations par débordement. → La Chapelle-la-Reine n'est concernée par aucun cours d'eau
- Les risques liés aux mouvements de terrain. → La Chapelle-la-Reine comporte un risque lié aux mouvements de terrain (...) : un PPRn est prescrit.
- Les risques liés aux feux de forêt. → Des massifs boisés sont présents dans la commune, mais le contact avec les zones urbaines est très limité.

Les risques technologiques

- Les risques liés au transport de matières dangereuses.
- Le PLU doit prendre en compte les enjeux liés au Transport de Matières Dangereuses. Pour la Chapelle-la-Reine, il s'agit de l'A6 et de la RD 152 (voies routières TMD) et du silo au nord du bourg.

Les nuisances sonores

- Les documents et opérations d'urbanisme et de programmation prennent en compte les cartes de bruit.
- Le PLU prend en compte les enjeux liés au bruit des infrastructures routières. Pour la Chapelle-la-Reine, il s'agit de l'A6 et de la RD 152.
- Dans le règlement, il est rappelé que : « *en application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207, du 24 décembre 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U) dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques : - en bordure de la RN 152 (RD 152) : une bande de 100 mètres, mesurées du bord extérieur de la chaussée.* »

3. Compatibilité avec la Charte du PNR

Nota : seules les actions concernant les PLU sont reportées par la suite.

AXE stratégique 1 : Agir pour la préservation durable des richesses du territoire

Orientation 1 : Connaître et gérer la biodiversité en réseau

Mesure 1 : Approfondissons la connaissance des fonctionnalités écologiques des milieux naturels du Gâtinais français.

Mesure 2 : Protégeons et gérons les milieux naturels dans une logique de trame écologique.

Mesure 3 : Agissons pour la conservation de la diversité des espèces du territoire.

- La définition de la Trame verte et bleue (voir première partie du Rapport de Présentation) permet d'approfondir la connaissance des espaces naturels du territoire communal. Les espaces naturels et agricoles sont essentiellement classés en zones N et/ou A. La protection de l'alignement d'arbres existant le long de la RD 152, au titre de la Loi Paysage, permet de préserver cette continuité écologique.
- Les lisières des bois de plus que 100 ha sont protégées par une bande de 50 m.
- Les périmètres des carrières sont maintenus en l'état actuel et pas étendus.

Orientation 2 – Préserver la qualité des ressources en eau

Mesure 4 : Améliorons la qualité de l'eau par une gestion rigoureuse de la ressource et des usages.

- Les mares avérées sont protégées via un repérage sur le plan de zonage.
- Il n'y a pas de cours d'eau sur la commune.
- La question de la gestion des eaux pluviales est traitée via le règlement et les OAP.
- Les modalités d'assainissement sont définies dans le règlement.

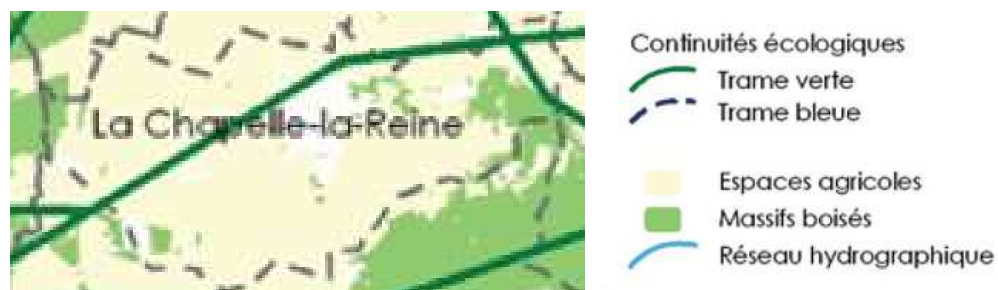


Figure 3. Carte des continuités écologiques (source : Charte du PNR).

Orientation 3 : Améliorer la qualité de vie, les déplacements et participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre

Mesure 5 : Luttons contre la production de déchets pour en assurer une meilleure gestion.

- L'installation de conteneurs enterrés de récolte des déchets est prévue (voir les ER).

Mesure 6 : Limitons les sources et les impacts des nuisances

- Le Rapport contient un schéma de hiérarchisation du réseau viaire de la Commune.
- L'arrêté concernant les RGC (RD152 et RD36) est rappelé dans le règlement, et aucune nouvelle urbanisation n'est prévue aux abords de ces routes. Toutefois, les secteurs à l'intérieur de l'agglomération du bourg pourront se densifier.

Mesure 7 : Incitons à l'utilisation sobre des énergies et au développement des énergies renouvelables

- Le règlement du PLU prévoit une série de mesures visant à favoriser le recours à des énergies renouvelables et la construction de bâtiments ayant de bonnes performances énergétiques.
- Les OAP (notamment la n°1) prennent en compte les exigences d'ensoleillement (possibilité d'exposition des façades au sud).

Mesure 8 : Accompagnons le développement des moyens de transport durables

- Dans les OAP, un réseau de circulations douces au sein du bourg et en liaison avec les hameaux a été étudié.

Orientation 4 : Préserver et valoriser les ressources culturelles

Mesure 9 : Complétons la connaissance du patrimoine bâti et agissons pour sa préservation.

Mesure 10 : Valorisons le patrimoine culturel immatériel autour des savoir-faire qui fondent l'identité du territoire.

Mesure 11 : Valorisons les patrimoines historiques, ethnologiques et archéologiques.

Mesure 12 : Inscrivons le territoire au cœur de la création artistique.

- Dans le PLU, certains monuments du territoire ont été identifiés au titre de la Loi Paysage.

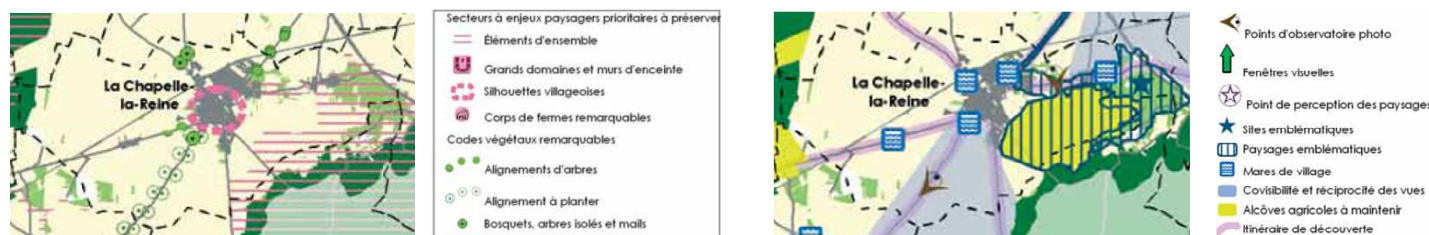


Figure 4. Cartes de la du PNR.

AXE stratégique 2 : Mettre la solidarité et l'environnement au cœur de notre développement

Orientation 5 : Promouvoir la valeur culturelle des paysages et maîtriser leur évolution

Mesure 13 : Partageons la connaissance du paysage pour faire vivre l'identité du territoire.

Mesure 14 : Préservons et valorisons les lieux emblématiques et les paysages remarquables du Gâtinais français.

Mesure 15 : Concevons chaque aménagement comme un élément de l'identité des paysages de demain.

- Certains éléments du patrimoine local, certains arbres remarquables et alignements d'arbres ont été identifiés et protégés (Loi Paysage).
- Le classement en EBC des bosquets éparpillés en milieu agricole a été maintenu, de même que pour certains fonds de jardins aux abords des hameaux ou pour des espaces boisés en entrée nord du bourg.
- Dans les OAP, les enjeux paysagers sont pris en compte, notamment via l'imposition d'espaces verts ou de plantations aux abords de certaines opérations.
- Le règlement de la zone UA impose de conserver les murs en maçonnerie pleine existants, car il s'agit d'éléments typiques de l'architecture locale.
- Un verger derrière l'église a été protégé au titre de la Loi Paysage, afin de maintenir cet espace végétal et également la perspective sur l'église depuis la rue Paul Jozon et/ou la rue du chemin de ronde.

Orientation 6 : Agir en faveur d'un urbanisme garant des équilibres environnementaux et humains

MESURE 16 : Accompagnons les collectivités dans leurs démarches d'urbanisme durable en favorisant les projets exemplaires

- Associer le Parc le plus en amont possible des procédures d'élaboration, de modification ou de révision de leurs documents d'orientation et de planification en matière d'urbanisme.

- Le PNR a été associé à plusieurs réunions d'élaboration du PLU, afin de connaître ses avis et observations dès la conception du projet de PLU.

1. Protéger, par un zonage et un règlement adaptés dans les documents d'urbanisme :

- Les secteurs d'intérêt écologique prioritaires, ainsi que les espaces forestiers et leurs lisières figurés au plan du Parc, qui excluent toute forme d'urbanisation ; pour protéger les lisières de l'urbanisation, les Communes mettent en œuvre dans leur PLU la règle du SDRIF concernant la bande non urbanisable de 50 m (...),
- Les espaces agricoles à maintenir qui n'ont pas vocation à accueillir de l'urbanisation,
- Les éléments d'ensemble repérés comme secteurs à enjeux paysagers prioritaires au plan du Parc qui ne doivent pas être urbanisés (...),
- Les continuités écologiques qui doivent être maintenues, rétablies ou recrées (cf carte mesure 2),
- Les motifs paysagers ou ponctuations remarquables que sont les seuils, grands domaines et murs d'enceinte, silhouettes de villages, corps de fermes remarquables, codes végétaux remarquables repérés comme secteurs à enjeux paysagers prioritaires au plan du Parc (...),
- Les éléments d'identité paysagère locale (cônes de vue, mares et points d'eau, vergers, bosquets, patrimoine bâti...), qui doivent être localisés et protégés,
- Les mares et mouillères de la Plaine de Bière, qui doivent être protégées et dont la pérennité ne doit pas être compromise par les effets induits de l'urbanisation en interdisant tout comblement dans les documents d'urbanisme,
- Les parcs, jardins et équipements de loisirs qui n'ont pas vocation à être urbanisés et doivent être protégés. Cependant, certains parcs et jardins situés au cœur des espaces urbains à optimiser peuvent être considérés comme urbanisables (si cela ne porte pas atteinte aux patrimoines paysager et culturel, ...).

- Les espaces naturels sont classés en zone N. La protection de l'alignement d'arbres existant le long de la RD 152, au titre de la Loi Paysage, permet de préserver cette continuité écologique.
- Les lisières des bois de plus que 100 ha sont protégées par une bande de 50 m.
- Les espaces agricoles sont essentiellement classés en zone A.
- Certains éléments du patrimoine local, arbres remarquables, vergers et alignements d'arbres ont été identifiés et protégés (la Loi Paysage). Le règlement de la zone UA impose de conserver les murs en maçonnerie pleine existants.
- Le classement en EBC des bosquets éparpillés en milieu agricole a été maintenu, de même que pour certains fonds de jardins aux abords des hameaux ou pour des espaces boisés en entrée nord du bourg.
- Les mares avérées sont protégées via un repérage sur le plan de zonage.
- Le parc Prompsy est maintenu en l'état, une partie de celui-ci est classée en EBC.
- Les continuités des fonds de jardins ont été classées en zone Nj, afin de préserver ces éléments paysagers.

2. Intégrer les principes suivants de composition urbaine (...) :

- Analyser en amont et prendre en compte dans la conception des aménagements le paysage et les éléments de l'identité communale (vergers, mares...), en s'appuyant notamment sur les chartes paysagères et les atlas communaux,
 - Prévoir l'insertion paysagère et l'aménagement de transitions entre les espaces bâtis et les espaces ouverts dès la conception,
 - Urbaniser uniquement au sein du tissu bâti existant ou dans sa continuité immédiate,
 - Réduire les déplacements par une densification de l'habitat à proximité des centres-bourgs ou des arrêts des transports en commun,
 - Assurer les continuités et les liaisons avec les quartiers existants (...) ainsi que la qualité et l'accessibilité des espaces publics,
 - Créer des formes urbaines et architecturales contemporaines faisant le lien avec les caractéristiques traditionnelles du bâti,
 - Prendre en compte l'empreinte écologique dans les systèmes constructifs (structure, isolation,...),
 - Privilégier les conceptions bioclimatiques et les installations utilisant l'énergie solaire par la réservation des emplacements les plus favorables,
 - Limiter l'imperméabilisation des sols et développer la récupération des eaux de pluie,
 - Prendre en compte la question de la mixité fonctionnelle (...), sociale et intergénérationnelle notamment en proposant une offre de logements diversifiée.
-
- Les mares avérées sont protégées.
 - Certains éléments du patrimoine local, arbres remarquables, vergers et alignements d'arbres ont été identifiés et protégés (la Loi Paysage).
 - Le zonage prévoit de ne pas étendre le périmètre du bourg. Les nouvelles urbanisations se feront essentiellement dans des « dents creuses ».
 - La question des liaisons douces est traitée (OAP).
 - Le règlement du PLU prévoit des mesures visant à favoriser l'essor des énergies renouvelables et la construction de bâtiments ayant de bonnes performances énergétiques.
 - Les OAP (notamment la n°1) prennent en compte les exigences d'ensoleillement (possibilité d'exposition des façades au sud) ainsi que de gestion des eaux pluviales et de mixité sociale et intergénérationnelle.
 - Le règlement permet une mixité fonctionnelle dans les zones urbaines, et favorise le maintien des commerces existants dans la place de la République.

3. Respecter les principes d'urbanisation suivants :

- Optimiser les espaces déjà urbanisés en privilégiant le renouvellement urbain des centres-bourgs et l'utilisation des espaces disponibles comme les dents creuses (...). Dans un souci de cohérence, les densités devront être au moins équivalentes aux densités du tissu urbain environnant,
 - Garantir une gestion économe de l'espace et contribuer à la réduction des déplacements.
 - Chaque commune s'engage expressément à ne pas dépasser la surface d'extension maximale indiquée par type de commune dans le tableau ci-après [...].- Pour les pôles structurants et urbains, ce potentiel est de 5 %. [...],
 - Afin de permettre l'accueil de la population nécessaire à leur développement et de répondre à la demande en logements, les Communes s'engagent à respecter des densités minimales pour les projets d'extension à caractère résidentiel : [...] sur les pôles structurants au cœur du Parc, la densité résidentielle minimale est de 23 logements à l'hectare.
 - Afin de maintenir un taux d'emploi autour de 50 % en favorisant en priorité le maintien voire le développement de l'activité dans le tissu urbain existant, y compris dans les zones d'activité existantes, les collectivités s'engagent à : intégrer les activités, les services et équipements : en priorité dans le tissu urbain existant, en utilisant de façon optimale les ZAE actuelles, en encourageant les démarches de management environnemental (...) ; réaliser les nouvelles zones d'activité dans un cadre intercommunal (...),
 - Limiter l'urbanisation linéaire le long des axes routiers et maintenir, pour des raisons paysagères et/ou écologiques, les ruptures d'urbanisation entre les hameaux et les centres-bourgs ou entre deux bourgs qui sont repérées au plan du Parc,
 - Rechercher une insertion paysagère des nouvelles constructions agricoles (...),
 - Maintenir les espaces agricoles repérés au plan du Parc (...).
-
- Le règlement permet le changement de vocation du bâti pour sa mutation et sa réaffectation. Plusieurs fermes aux abords du village et des hameaux ont été reclassées en zone urbaine.
 - Les opérations les plus importantes ont été prévues à côté du centre-bourg (zone AU) ou aux abords d'équipements scolaires desservis en cars (ER dédié aux terrains sportifs).
 - Les extensions urbaines ne dépassent pas 5% de l'espace urbanisé actuel.
 - Le potentiel cumulé des OAP prévoit une densité résidentielle supérieure à 23 logements/ha (164 logements sur 5,87 ha = 28 logements/ha).
 - Le périmètre des ZAE est maintenu en l'état (reprise des contours du POS). Le règlement permet une densification des ZAE, ainsi que l'implantation d'activités non nuisantes dans le village.
 - Certaines OAP favorisent la mixité fonctionnelle en prévoyant des secteurs dédiés à des activités.
 - Les ruptures d'urbanisation entre les hameaux et le centre-bourg sont maintenues.
 - L'essentiel des espaces agricoles sont maintenus et classés en zone A, protégée.
 - La constructibilité de la zone agricole est limitée, le règlement n'autorisant l'implantation de bâtiments d'exploitation qu'à 200 m du périmètre du bourg (au plus).

Mesure 17 : Proposons une offre de logements diversifiée et de qualité.

- Le projet de reconversion de la laiterie prévoit la réalisation de « logements aidés ».

Orientation 7 : Accueillir et accompagner les entreprises dans une démarche de développement durable

Mesure 18 : Organisons l'accueil des porteurs de projets.

Mesure 19 : Incitons les acteurs économiques à intégrer le développement durable et solidaire.

- Des dispositions concernant l'infiltration des eaux pluviales à parcelle, ainsi que des incitations aux constructions économes en énergie, sont rappelées dans le règlement de la zone UX.

Orientation 8 : Organiser et développer une offre de tourisme durable

Mesure 20 : Renforçons l'attractivité touristique par la structuration concertée de l'offre à l'échelle du territoire.

- Le PLU permet l'implantation de gîtes et chambres d'hôtes dans les zones U, et également la reconversion des fermes rattachées à la zone U.

Mesure 21 : Développons l'offre de découverte et de loisirs pour un tourisme durable.

- Un schéma d'itinéraires de circulation douce a été étudié dans le cadre du PLU (OAP), dans objectif d'améliorer également l'attractivité touristique locale.

AXE stratégique 3 : Mobiliser pour un projet de territoire partagé et innovant

Orientation 9 : Faire connaître et transmettre une vision partagée du territoire

Mesure 22 : Faisons mieux connaître le Parc.

Mesure 23 : Observons l'évolution du territoire et évaluons la cohérence des politiques menées sur le Parc.

Orientation 10 : Sensibiliser et éduquer au territoire, au développement durable et solidaire

Mesure 24 : Agissons en priorité en direction des publics jeunes dont les scolaires.

Mesure 25 : Mobilisons les citoyens en menant des actions de sensibilisation.

Orientation 11 : Innover et coopérer avec d'autres territoires d'expérience et de projets

Mesure 26 : Échangeons et expérimentons avec d'autres territoires et des organismes de recherche Communautés de Communes et Communes.

- Le seul enjeu, dans le cadre du PLU, est la diffusion d'information concernant le PNR dans les chapitres dédiés du Rapport de Présentation.

4. Compatibilité avec le Plan de Déplacements urbains d'Ile-de-France

Le P.L.U doit être compatible avec le PDUIF (article L.131-4 du code de l'urbanisme)². Les prescriptions du PDU de la Région Ile-de-France (19 juin 2014) sont exposées dans la première partie du rapport de présentation.

Le P.L.U de La Chapelle-la-Reine est compatible avec le PDUIF dans la mesure où il prévoit les dispositions suivantes :

En général, en matière de déplacements, le PADD présente comme objectifs de développer des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle, ainsi que d'améliorer la circulation des « modes doux » (thématique abordée également dans les OAP).

→ Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et l'espace public :

- Le PLU permet de réduire les distances entre logements, emplois et services, en priorisant la densification du bourg et en limitant le développement des hameaux. Le PLU prévoit de nouvelles zones d'urbanisation déjà reliées ou intégrées au sein de la trame construite.

→ Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements

- Le PLU permet d'améliorer l'accessibilité pour les piétons et cyclistes.

→ Rendre les transports collectifs plus attractifs

→ Agir sur les conditions d'usage de l'automobile

- Développer des transports alternatifs (TAD, covoiturage, voiture électrique,...) dans le territoire (objectif du PADD).

- Améliorer la sécurité routière notamment vis-à-vis de la RD 152 traversant le bourg.

→ Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements

→ Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo

- Le P.L.U prévoit la prise en compte des enjeux des déplacements doux (piétons et vélos) dans les futurs projets d'aménagement et notamment via les OAP.

- Le règlement traite les besoins de stationnement sécurisé des vélos.

²

Article L131-4 : Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L.1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

Article L131-5 : Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air- énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

Article L131-6 - Lorsque le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article L.131-4, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document :

1° Dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ;

2° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un schéma de mise en valeur de la mer ou d'un plan de déplacements urbains ;

3° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un programme local de l'habitat, ramené à un an si ce programme prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan. Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

5. Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) prévu par les articles L. 212-1 et L. 212-2 du Code de l'Environnement

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, " les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux " (Article L.212-1 du code de l'environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. " Cette gestion prend en compte les adaptations aux changements climatiques " (Article L.211-1 du Code de l'Environnement) et " la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole " (Article L.430-1).

Suite à l'adoption en 2000 de la directive cadre sur l'eau, le SDAGE est devenu le document central du plan de gestion par grand bassin hydrographique, avec pour objectif de restaurer le bon état des eaux. Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles avec « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE ».

De nombreuses orientations du SDAGE sont relatives aux pressions liées à l'urbanisation. Le SDAGE du Bassin Seine-Normandie (2016 – 2021) a été adopté le 05 novembre 2015 par le **Comité de bassin Seine-Normandie**.

Le P.L.U. s'inscrit dans le respect de ces prescriptions :

- La présence d'un assainissement collectif des eaux usées dans le bourg, et l'imposition d'un assainissement non collectif aux normes dans les hameaux, permettent de contrôler les rejets dans l'environnement.
- L'article 8 du règlement de chaque zone impose, pour l'ensemble des zones autorisant des constructions, des normes en matière de gestions des eaux pluviales.
- Le coefficient de **non imperméabilisation** va aussi permettre de réguler les apports d'eaux pluviales par une infiltration à la parcelle.
- Une gestion des eaux pluviales « à la parcelle » sera réglementée dans les futures constructions ainsi que des rejets directs dans le milieu naturel après traitement pour les eaux susceptibles de contenir des polluants : parkings, voiries, etc. Une politique de gestion des eaux pluviales est intégrée au règlement de toutes les zones.

Les dix propositions du SDAGE Bassin Seine-Normandie sont les suivantes :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques.
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques.
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses.
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux.
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future.
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides.
7. Gérer la rareté de la ressource en eau.
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation.
9. Acquérir et partager les connaissances.
10. Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Extrait du règlement, articles 8 - Eaux pluviales :

« Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques ou industriels est recommandé. »

CHAPITRE IV - MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

A - L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

RAPPELS : Le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de **neuf ans** à compter de son approbation. Le résumé non technique de l'évaluation environnementale est présenté en fin de volume.

L'étude du plan local d'urbanisme a été menée en tenant compte du relief et des contraintes naturelles (topographie,...). De plus, plusieurs objectifs ont orienté la mise en place du plan : la protection des espaces naturels et des continuités écologiques ; la protection des sites de qualité, particulièrement des massifs boisés ; la maîtrise de l'organisation de l'occupation du sol et la relative densification des zones constructibles.

- Sur un plan global et au regard de la notion d'impacts sur les milieux naturels, il faut souligner que le P.L.U de la Chapelle-la-Reine ne contient (ou ne permet), pour l'essentiel, que 4 types de projets :
 - la mutation dans l'usage des bâtiments (notamment la reconversion d'anciens bâtiments d'exploitation agricole),
 - la réalisation d'opérations d'habitation au sein du périmètre construit, ou en toute continuité de celui-ci (notamment la zone AU),
 - le développement économique (notamment au sein du village ou dans les ZAE),
 - l'amélioration de l'offre en équipements sportifs (notamment réalisation de nouveaux équipements collectifs aux abords du collège).

- Protection de l'espace naturel :

Le plan local d'urbanisme participe à la préservation des ensembles naturels de la commune, notamment à travers diverses dispositions réglementaires :

- 1 - **La protection des boisements** de grande ou de petite taille, à travers l'inscription en **Espaces Boisés Classés**, qui protège ces bois au titre de l'article **L.113-1 du Code de l'Urbanisme** : les coupes et abattages d'arbres y seront soumis à autorisation ; les défrichements y seront interdits. La superficie totale ainsi protégée s'élève à environ 98 hectares.
- 2 - **La protection au titre des espaces naturels et des paysages : zone N**, essentiellement inconstructible et qui conforte les principaux boisements et leurs abords, pour une superficie de l'ordre de 90 hectares.
- 3 - **La zone A, agricole**, limitant les occupations du sol aux seules constructions liées à cette activité, pour une superficie de 1350 hectares.
- 4 - **la protection, au titre de la Loi paysage**, de certains bosquets, arbres remarquables et alignements d'arbres présents sur la Commune.

Au total (avec les zones A et N), ce sont plus que 1 400 hectares, soit 90 % du territoire communal qui sont ainsi préservés de l'urbanisation et de toute modification importante de l'état des lieux. L'urbanisation se voit essentiellement confortée et densifiée à l'intérieur de ses limites actuelles, pour organiser – à terme – l'accueil de nouveaux quartiers d'habitat (zone AU).

Quant à **l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels et humains**, on notera que le potentiel d'augmentation démographique (avec un maximum d'environ **2900 habitants** des résidences principales à échéance du P.L.U), constitue, au regard de la population actuelle (2 468 habitants des résidences principales), **+ 18 %** (au maximum). L'augmentation démographique est compatible avec l'offre en équipements prévue au sein de la Commune.

1. Les perspectives d'évolution de l'environnement et le scénario « zéro »

Celles-ci sont exposées ci-après, en suivant les rubriques définies pour le projet d'aménagement et de développement durables ; elles reposent sur les paragraphes dédiés aux *impacts prévisibles ou perspectives d'évolution* du PADD, pour chaque rubrique ainsi examinée.

Les évolutions prévisibles de l'environnement dans l'hypothèse où l'actuel PLU ne serait pas mis en œuvre (le « scénario zéro ») sont également rappelées dans ce chapitre.

- L'aménagement de l'espace :

→ Scénario 0 / PLU : L'enjeu sera de maintenir l'attractivité du territoire communal, en préservant son cadre de vie et en mettant en valeur ses atouts. Les aménagements futurs devront prendre en compte également les contraintes du territoire (secteurs soumis à un aléa moyen des argiles, anciens sites industriels, infrastructures routières...), afin de réaliser des opérations cohérentes avec l'existant et bien insérées dans leur site.

- Les équipements :

→ Scénario 0 : Le manque d'équipements dans certains secteurs continuera à engendrer un rabattement des habitants sur les communes voisines et à créer des besoins de mobilité.

→ PLU : Le renforcement des équipements communaux prévu dans le PLU (notamment en matière de sport et loisirs) permettra à la Chapelle-la-Reine de mieux affirmer son rôle de polarité rurale et de desservir également les communes voisines.

- L'urbanisme et les paysages :

→ Scénario 0 : 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 de protections spécifiques, certains éléments du patrimoine local et de la trame verte urbaine (tels que les fonds de jardins arborés) risqueraient de disparaître, en faveur d'une urbanisation plus dense.

→ Le PLU a l'objectif de poser des limites aux extensions urbaines, de privilégier le renouvellement et l'urbanisation de dents creuses. Dans ce cadre, il veille à ne pas compromettre, par une urbanisation mal organisée, ce qui représente la spécificité et la richesse même de La Chapelle-la-Reine, à savoir la qualité des types architecturaux et la morphologie bâtie des constructions anciennes. Le règlement du PLU, les OAP, la définition d'un zonage pour la protection des fonds de jardins, l'identification d'éléments au titre de la Loi Paysage,...contribueront à maintenir le paysage communal. Le maintien du tissu bâti ancien engendre également la prise en compte des opérations de réhabilitation et réaffectation.

- La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :

Les espaces agricoles et forestiers constituent un patrimoine écologique et paysager à préserver et valoriser. La Commune est concernée en particulier par la zone Natura 2000 du Massif de Fontainebleau. Les extensions de la surface urbanisée, si elles sont mal gérées, peuvent avoir des conséquences sur l'intégrité de ce patrimoine.

→ Scénario 0 : le POS permettait déjà de préserver l'essentiel des espaces naturels et protégés de la commune (classement en EBC,...).

→ L'enjeu du PLU est de ne pas compromettre la qualité des espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune.

- La préservation des continuités écologiques :

→ Scénario 0 / PLU : Des 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 (A6, RD 152,...) traversant le plateau agricole les espaces forestiers peuvent engendrer des nuisances et des coupures du réseau écologique.

Les impacts de la présence humaine sur le territoire peuvent avoir également des effets sur la trame bleue. Même si la Commune n'accueille pas de cours d'eau, une réflexion particulière doit être accordée aux mares qui aujourd'hui caractérisent le village et les hameaux et ont un rôle régulateur du ruissellement.

- L'habitat :

La population actuelle (2 468 habitants des résidences principales en 2012) paraît en légère décroissance depuis 1999 (solde migratoire négatif) et vieillissante. L'offre de logements paraît actuellement assez diversifiée : on observe des offres importantes en logements collectifs (27%) et locatifs (30%).

→ Scénario 0 : la tendance à la décroissance de la population continuerait, si aucune politique du logement n'est mise en œuvre. Quelques réserves foncières du POS (les zones IINA) pourraient toutefois contribuer à attirer de nouveaux habitants.

→ L'objectif du PLU est de stabiliser le niveau démographique à environ 2900 habitants des résidences principales (horizon 2030). Il s'agira aussi de poursuivre la tendance à la diversification de l'offre en logements, en promouvant de la mixité dans l'offre des logements lors de nouvelles opérations urbaines (voir les OAP).

- Les transports et les déplacements :

Les faibles taux d'équipement et d'emplois sur la commune, génèrent des besoins de mobilité.

→ Scénario 0 : si aucune politique n'est mise en place, la voiture individuelle va continuer à occuper une part prépondérante dans la mobilité locale.

→ L'enjeu du PLU est de proposer des réflexions sur des modes de transport alternatifs, et notamment les modes doux. 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. Il s'agira de prendre en compte ces enjeux en essayant de limiter les nuisances liées à la circulation de transit dans le bourg et en régulant le stationnement des voitures dans la parcelle.

- Le développement des communications numériques :

La disponibilité d'une desserte internet à haut débit et d'une bonne couverture réseau pour la téléphonie mobile influence l'attractivité de la commune, tant pour les résidents que pour les activités économiques locales. Le déploiement de la fibre optique dans la commune est programmé à l'échéance 2018-2019.

- L'équipement commercial :

→ Scénario 0 / PLU : La Chapelle-la-Reine comporte un certain nombre de commerces et services de proximité, ainsi qu'une grande surface. Cependant, il faudra veiller à préserver les commerces et activités existantes, afin de maintenir la vie du centre-ville.

- Le développement économique et les loisirs :

→ Scénario 0 : La vocation principalement résidentielle de la Chapelle-la-Reine s'accompagne cependant d'une économie dynamique, en raison de la présence d'artisans, autoentrepreneurs, ou de sociétés de taille moyenne implantées dans les ZAE.

→ Le PLU : L'objectif est de conforter tous les acteurs qui participent à la vie économique locale : les entreprises au sein du village et dans les ZAE, les activités touristiques, les exploitations agricoles.

- Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

→ Les surfaces agricoles ont légèrement diminué au cours du temps, en laissant la place à certaines urbanisations (à vocation d'habitat, de zones d'activités économiques, d'équipements,...). Ce phénomène, s'il n'est pas maîtrisé, risque d'engendrer une consommation injustifiée de la précieuse ressource communale qui sont les terres cultivables.

→ Scénario 0 : Le POS, outre à permettre l'urbanisation de la zone UX de 6 ha, prévoyait des zones d'extensions dédiées à l'habitat (zones IINA), qui auraient comporté de la consommation d'espaces agricoles.

→ Le PLU : La Commune a choisi, dans son PLU, 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). En revanche, des terrains constructibles du POS (les anciennes zones IINA) ont été reclassés en zone A.

*

*

*

2. Prise en compte de l'environnement : incidences prévisibles et mesures correctrices

- Comme ça a été rappelé précédemment, le PLU de la Chapelle-la-Reine ne contient (ou ne permet), pour l'essentiel, que 4 types de projets :
 - la mutation dans l'usage des bâtiments (notamment la reconversion d'anciens bâtiments d'exploitation agricole),
 - la réalisation d'opérations d'habitation au sein du périmètre construit, ou en toute continuité de celui-ci (notamment la zone AU),
 - le développement économique (notamment au sein du village ou dans les ZAE),
 - l'amélioration de l'offre en équipements sportifs (notamment via la réalisation de nouveaux équipements collectifs aux abords du collège).

Les types d'incidences que le plan local d'urbanisme présentera, au regard de l'environnement actuel, sont les suivants :

- Incidence démographique : suivant les évolutions générales de la démographie et l'objectif poursuivi par la commune, on observera une augmentation démographique potentielle d'environ + 430 habitants, c'est-à-dire + 18% (en termes d'augmentation relative).
- Incidence sur les équipements généraux : la capacité des équipements collectifs (eau potable, assainissement, scolaires, administratifs,...) est actuellement suffisante pour permettre l'accueil de cette nouvelle population dans de bonnes conditions. Cela étant dit, des améliorations de l'offre en équipements sportifs sont attendues au sein de la commune.
- Incidence sur les conditions de circulation et de transport : un effort en termes de développement de transports alternatifs, ainsi qu'en termes de mixité fonctionnelle (maintien de services et commerces de proximité), devra être fait, afin de limiter l'augmentation prévisible de l'usage de la voiture. Les dispositions prises en matière de circulations douces (voir les OAP) ont l'objectif d'offrir des alternatives à la voiture individuelle.
- Incidence sur les espaces agricoles : les sites qui ont été considérés en tant que consommation d'espaces ont été analysés dans les chapitres précédents. Leur incidence sur l'environnement se traduit principalement dans une suppression d'espaces agricoles (6,4 ha au total). La constructibilité des zones agricoles est limitée par le règlement :
 - les bâtiments d'exploitation ne pourront s'implanter qu'à 200 m du bourg, au plus ;
 - les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants ne sont autorisés que dans la limite globale de 40 m² de surface de plancher ;
 - les équipements collectifs ne sont autorisés qu'à titre exceptionnel, et s'il est démontré qu'elles ne peuvent pas être accueillies dans le bourg.
- Incidence de la déviation évoquée dans le PADD : il s'agit d'un projet à très long terme, pas encore d'actualité à l'horizon du présent PLU. Ses incidences positives (une réduction des flux automobiles, et donc du bruit et des accidents dans le bourg) s'accompagneront d'impacts en termes de consommation d'espaces agricoles.

Les **principaux sites d'urbanisation (et en partie d'extension)** possibles ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

- Potentiel de construction d'environ 160 **logements**, et d'amélioration de la diversité de l'offre. Potentiel d'augmentation de la **population** (environ + 290 habitants).

Une densité moyenne de logements supérieure à celle observée aujourd'hui en moyenne dans la Commune, et compatible avec les préconisations du PNR (28 logements à l'hectare) est prévue. La diversité dans l'offre des logements ainsi que la mixité sociale sont largement assurées, notamment au sein des opérations plus importantes (OAP n°3 et OAP n° 1).

- Un impact positif est prévu sur le **tissu économique**, en raison de la possible implantation de nouvelles activités ou de l'extension des activités existantes au sein des OAP n°2 et 4. De plus, une mixité fonctionnelle est également prévue dans l'OAP n°3, via la création de services de proximité et équipements, qui seront porteurs d'emplois.

- Les **équipements** actuels sont suffisants pour accueillir la nouvelle population. Des nouveaux espaces verts publics et équipements sportifs seront créés.

- Les impacts prévisibles sur la **qualité de l'air, le bruit, la pollution des sols**,... seront mineurs en raison de la taille limitée des opérations et de leur intégration dans un tissu urbain déjà constitué. Les secteurs n°1, 2 et 3 peuvent toutefois présenter un risque potentiel de pollutions des sols, en raison de la présence ou de la proximité immédiate de sites inventoriés dans les bases de données BASIAS et BASOL. Toutefois, les OAP rappellent ce risque et recommandent une étude de l'état de pollution des sols, avant tout projet d'aménagement.

- Les impacts liés aux **risques technologiques** sont à prendre en compte pour le site n°1 qui, en raison de sa proximité des silos TBG, est concerné par le périmètre de risque pour les « effets secondaires ». Toutefois, le règlement des zones concernées rappelle ce risque et recommande la mise en place de dispositions adaptées.

- Le **traitement paysager** est assuré par l'imposition de haies végétalisées, plantations espaces verts.

De plus, l'OAP n° 2 préconise de respecter l'alignement le long de l'avenue de Fontainebleau pour les nouveaux bâtiments. L'OAP n°3 précise la typologie de traitement paysager à mettre en œuvre.

• Motivations du choix du scénario retenu par rapport aux alternatives étudiées

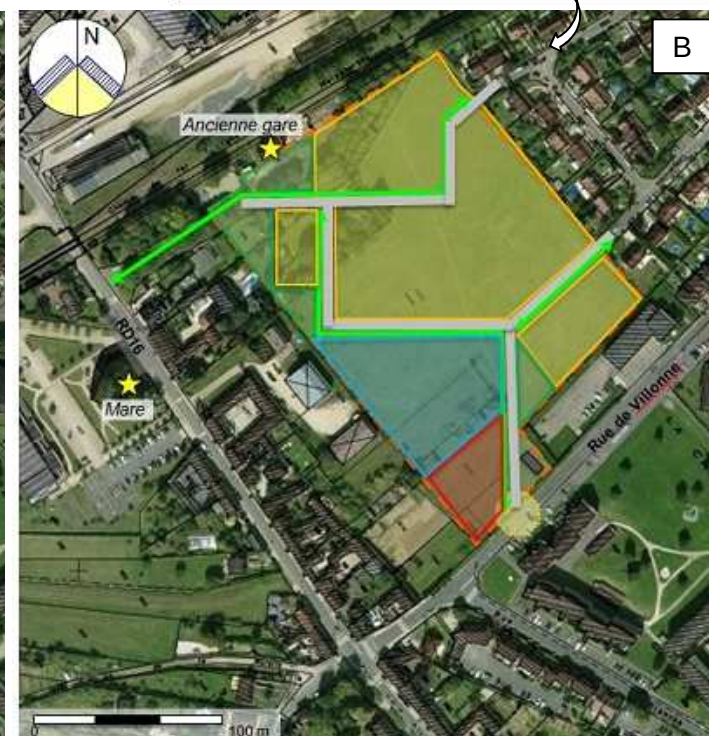
OAP n°1 : LA ZONE AU

Dans le cadre de l'élaboration de cette OAP, 2 différents scénarios de voirie ont été étudiés. Les principes suivants ont été des « invariants » de la réflexion :

- contribuer à la croissance démographique (densification d'un quartier proche du centre),
- poursuivre la diversification de l'offre en logements,
- favoriser une vie de quartier par la composition urbaine, traiter les interfaces avec les autres secteurs,
- gérer les eaux pluviales au sein de l'opération, maîtriser la collecte des déchets (ER).

SCENARIO A (retenu) : Ce scénario permet de préserver la continuité avec l'orientation des voies existantes, et de réserver une emprise pour reboucler le secteur avec l'avenue de la gare à long terme.

SCENARIO B (retenu) : Ce scénario permet une orientation des façades des bâtiments au sud, afin d'obtenir un meilleur ensoleillement. Toutefois seule une liaison piétonne est prévue avec l'avenue de la gare.



OAP n°2 : LA RUE DES CHAMPS

Dans le cadre de l'élaboration de cette OAP, 2 différents scénarios de voirie ont été étudiés. Les principes suivants ont été des « invariants » de la réflexion :

- Densification, création de logements (R+1+combles),
- Possibilité d'implantation de commerces ou activités (le long de l'avenue de Fontainebleau),
- Restauration de l'alignement typique du centre-bourg, avenue de Fontainebleau,
- Accès (groupé) des activités/commerces sur la RD 152 à traiter avec l'ART,
- Maintien d'espaces verts avec une fonction récréative et de « zone tampon » entre l'habitat et les activités/commerces.

SCENARIO A : Ce scénario permet de créer une voirie se raccordant sur la RD 152 et sur la rue des Champs.

SCENARIO B (retenu) : Ce scénario sépare les accès aux activités et à la zone d'habitat, afin de limiter la circulation dans le secteur résidentiel et de limiter le passage des véhicules au carrefour avec la RD 152.

LEGENDE	
Périmètre opérationnel	-----
Voirie à créer (tracé de principe)	—
Cheminements doux à aménager	↔
Carrefours d'accès à la zone	☼
Alignement des bâtiments sur rue	—
Espaces dédiés à l'habitat	■
Espaces dédiés aux activités ou commerces	■
Espaces verts à préserver (parc, gestion des eaux pluviales,...)	■



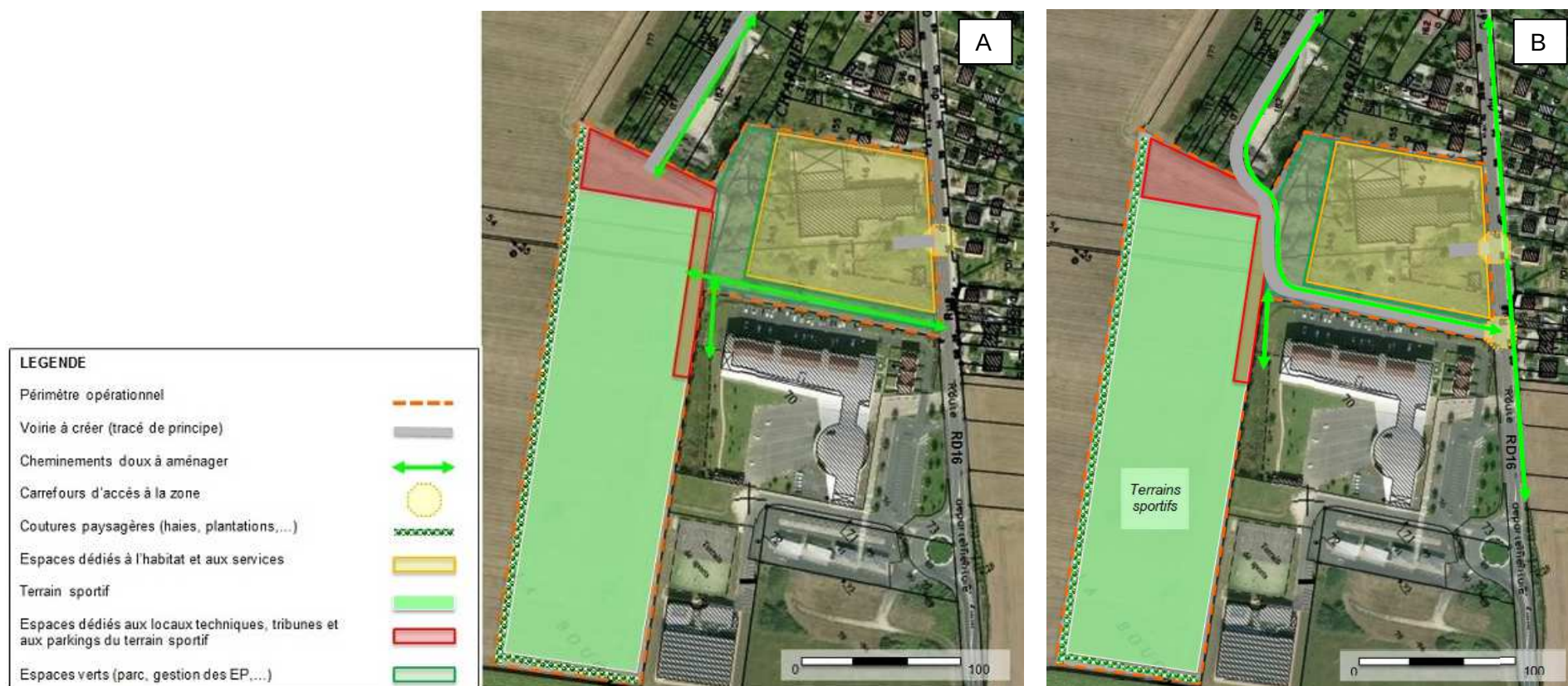
OAP n°3 : L'ANCIENNE LAITERIE ET LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

Dans le cadre de l'élaboration de cette OAP, un scénario (A) avait été étudié. Après l'arrêt du projet de PLU, un deuxième scénario a été suggéré par le Département et l'Etat, prenant en compte le rebouclage de la voirie. Les principes suivants ont été des « invariants » de la réflexion :

- Mixité fonctionnelle (services à la personne, équipements sportifs, habitat,...)
- Diversification de la typologie de logements (studios, 2-3 pièces, locatifs, ...).
- Densification et réhabilitation d'un secteur désaffecté (ancienne laiterie).
- Amélioration de l'offre en équipements sportifs dans un secteur stratégique (proche du collège et des futures résidences).
- Minimiser la consommation d'espaces en réalisant les parkings et locaux techniques en continuité du tissu construit.

SCENARIO A : Ce scénario permet de créer deux voiries différentes en impasse, desservant le secteur d'habitat et les équipements sportifs.

SCENARIO B (retenu) : Ce scénario permet d'atteindre un rebouclage de la voirie entre la RD16 et la rue de la Bougadière, ainsi qu'une continuité « douce ».



OAP n°4 : L'AVENUE DE FONTAINEBLEAU

Les objectifs retenus pour le secteur sont les suivants :

- Maintien et confort de l'offre en équipements : réalisation d'un parking pour les employés et les visiteurs de la Maison de retraite existante.
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle : la réalisation de parkings filtrants, situés au point bas de la zone, permettrait d'infiltrer les eaux de ruissellement.
- Maintien et développement des activités économiques locales : permettre la réalisation ou l'extension d'activités économiques au sein du bourg.
- Possibilité de densification dans les espaces interstitiels du bourg (implantation d'une maison, desservie par la même voie d'accès au parking et aux activités).



4. Prise en compte de l'environnement : incidences prévisibles et mesures correctrices concernant la zone Natura 2000

La commune de la Chapelle-la-Reine est concernée par la zone NATURA 2000 « Massif de Fontainebleau » (ZSC 1100795 et ZPS 1110795).

La procédure de révision du P.L.U doit de ce fait être justifiée, au regard de son incidence sur le milieu ainsi protégé.

L'impact du P.L.U sur la zone NATURA 2000 être évalué au regard des dispositions de l'article L414-4 du code de l'Environnement : "I. - Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site."

Les tableaux ci-dessous reprennent seulement les espèces et les habitats pour lesquels le Massif de Fontainebleau à une responsabilité à l'échelle régionale :

Milieux forestiers			
Cerambyx cerdo	Grand capricorne	Dicranum viride	Dicrane vert
Osmoderma eremita	Pique-Prune	Pernis apivorus	Bondrée apivore
Limoniscus violaceus	Taupin violacé	Dendrocopus medius	Pic mar
Myotis bechsteini	Murin de Bechstein	Dyocopus martius	Pic noir
Barbastella barbastellus	Barbastelle d'Europe	Dryocopus martius	Pic cendré
Hêtraies atlantiques, acidophiles à sous-bois à Ilex et parfois à Taxus		Hêtraies calcicoles médio-européennes du Cephalanthero-Fagion	
Milieux ouverts à semi-ouverts sec			
Caprimulgus europaeus	Engoulevent d'Europe	Lanius collurio	Pie-grièche écorcheur
Sylvia undata	Fauvette pitchou	Lullula arborea	Alouette lulu
Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique		Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'Alyso-Sedion albi	
Dunes intérieures avec pelouses ouvertes à Corynephorus et Agrostis		Landes sèches européennes	
Pelouses calcaires de sables xériques		Formations herbeuses à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale)	
Pelouses maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis,...)			
Milieux aquatiques			
Luronium natans	Flûteau nageant	Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea	
Lacs et mares dystrophes naturels		Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	
Milieux ouverts humides			
Botaurus stellaris	Butor étoilé	Tourbières hautes actives	
Ixobrychus minutus	Blongios nain	Roches siliceuses avec végétation pionnière du Sedo-Scleranthion ou du Sedo albi-Veronicion dillenii	
Milieux cavernicoles			
Myotis myotis	Grand Murin	Myotis emarginatus	Murin à oreilles échancrées

Typologie des interventions du DOCOB :

Type A : Ce sont des landes et pelouses peu boisées. Leur dynamique est très faible et l'envahissement très peu important, elles semblent « s'auto-entretenir », il n'y a aucune urgence à intervenir. C'est un groupe d'attente et d'observation (A) où aucun travail n'est prévu pour ce DOCOB.

Type E : Travaux d'entretien léger (E) par débroussaillage : éradication des semis de pins, maîtrise du bouleau, tremble à voir ... Ce sont des grandes étendues de végétation plus ou moins rasante.

Type F : Ce sont des landes et pelouses recouvertes d'arbres répondant aux critères d'exploitabilité. Les coupes seront vendues « Facilement » (F) avec un lot regroupant des parcelles voisines. Deux ans après la coupe, il faudra prévoir des travaux de type « S » pour éliminer les tiges non commercialisables. Néanmoins, seuls 45 ha sont inscrits à l'état d'assiette des aménagements forestiers des FD de Fontainebleau et Trois Pignons pour la période couverte par ce DOCOB. Cependant, un glissement des coupes de plus ou moins 5 années est possible. Le gestionnaire pourra y recourir si des opportunités commerciales ou techniques se présentent pour faciliter la restauration de ces milieux.

Type I : Il s'agit de landes et pelouses boisées, voire peuplements forestiers ouverts (cela correspond généralement à de la lande décrite comme fortement dégradée). L'intensité de la colonisation (biomasse considérable), les difficultés, voire les impossibilités d'accès aux sites, les coûts de restauration prohibitifs rendent ces lieux non favorables à tous travaux forestiers (I).

Type D : Les conditions pour vendre les pins, chênes ou autres ligneux ne sont pas réunies. Aussi, il faut prévoir des travaux d'investissement dans les bouquets sous forme de réouvertures localisées (D pour Disséminé). Cette action n'est pas systématique. A l'avenir on obtiendra une formation clairiérée propice à la biodiversité.

Ainsi, ce faciès est caractérisé par une intervention par plages de 5 à 30 ares voire plus si pertinents :

- soit avec l'objectif de clairiement dans un faciès d'arbres adultes assez homogène (exemple prébois, chêne pubescent/sessile) ou dans un faciès d'embroussaillage complet des pelouses
- soit par travaux se formalisant sur des plages de jeunes arbres en pleine colonisation du milieu de diamètre supérieur à 10 cm ou de faciès S de faible capital.

Type S : Ce sont des travaux de « stabilisation » de la fermeture du milieu.

Les mesures qui sont envisagées dans le cadre de l'étude du document d'objectifs, pour préserver les habitats naturels d'intérêt communautaire visées par la zone NATURA 2000, relèvent principalement de la gestion écologique et (ou) restauration des habitats.

Celles qui sont proposées dans les chapitres suivants sont centrées, dans le cadre de sa propre compétence juridique, sur les moyens dont dispose un document d'urbanisme pour limiter les impacts produits par ses dispositions, c'est-à-dire le fonctionnement de l'urbanisation.

On notera que le plan local d'urbanisme ne présente pas d'intersection avec ce qui représente les actions programmées ou recommandations de gestion imposées au titre de la zone NATURA 2000, ni d'incidence vis-à-vis de ces objectifs. Il n'interdit pas non plus les types d'aménagements recommandés.

- **Réponses aux critères thématiques et leur hiérarchisation :**

- **BIODIVERSITE ET MILIEUX :**

Préserver la biodiversité : (enjeu fort)

Le territoire de la Chapelle-la-Reine compte plusieurs zones particulièrement intéressantes pour la biodiversité : la zone NATURA 2000, les massifs forestiers avec leurs lisières,.... Aucune urbanisation supplémentaire ou projet n'est prévue à l'intérieur des sites ainsi identifiés.

Le zonage du P.L.U préserve au contraire ces espaces par un règlement adapté (notamment avec les zones N et, en ce qui concerne les boisements, avec le classement EBC).

Seul le hameau de Bessonville se trouve à proximité d'une langue boisée faisant partie de la zone Natura 2000. Cela dit, aucun développement particulier n'est prévu dans ce secteur, qui pourra être intéressé par des opérations de densification et urbanisation qui respectent les dispositions du règlement, veillant à assurer leur intégration dans l'environnement, la gestion des eaux pluviales, l'absence de nuisances,...

De plus, dans toutes les zones sont interdits par le règlement : « *le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides.* »

Conserver des continuités écologiques : (enjeu fort)

Les actions prévues préservent celles-ci, notamment en ce qui concerne les continuités entre les différentes parties boisées existantes et la continuité des espaces agricoles ouverts. De plus, un objectif de préservation des continuités écologiques est inscrit dans le PADD.

La plupart des petits bosquets présents en milieu agricole sont classés au titre de l'EBC, afin de préserver ces éléments importants de la trame verte.

Préserver les massifs boisés et leurs lisières : (enjeu fort)

Les massifs boisés sont classés (en EBC et/ou à l'intérieur de la zone N), dans la mesure où le classement est compatible avec les objectifs de gestion de ceux-ci. Les lisières des espaces boisés de plus que 100 ha ne sont pas concernées par des projets de nouvelles urbanisations, et elles sont identifiées sur le plan de zonage dans une bande de protection de 50 m de largeur.

- **EAU :**

Garantir l'approvisionnement en eau potable : (enjeu moyen)

La commune est alimentée en eau potable par un forage situé à Larchant, captant la nappe des calcaires du Champigny. Le réseau de distribution de l'eau potable est actuellement géré par affermage par la SAUR du secteur Gâtinais-Bourgogne.

L'eau d'alimentation du réseau communal est conforme aux exigences de qualité en vigueur (prélèvement en juillet 2015).

Les ressources en eau potable sont estimées suffisantes pour garantir l'approvisionnement actuel et futur, étant donné que l'augmentation de la population prévue est modérée et limitée à environ 2900 habitants à l'horizon 2030.

Gérer les rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées : (enjeu fort)

Le nouveau P.L.U engendrera une augmentation des apports d'eaux pluviales et une augmentation des rejets d'eaux usées, par l'extension des zones urbaines, et par l'urbanisation des dents creuses. Cependant, le rejet d'eaux pluviales n'engendrera aucune augmentation du risque d'inondation à l'aval du territoire communal, grâce à une gestion « à la parcelle » (prévue dans le règlement comme dans les OAP des principaux secteurs d'urbanisation).

Le traitement des eaux usées par système d'assainissement collectif, pour le bourg, et non collectif, pour les hameaux, n'engendrera pas *a priori* de risques de pollution. La station d'épuration est suffisamment dimensionnée (4000 EH) pour accueillir la future population prévue.

Des eaux souterraines à préserver : (enjeu moyen)

Le P.L.U n'aura *a priori* aucune incidence quant au risque de pollution des ressources souterraines (chronique ou accidentelle) notamment liées à l'utilisation de produits phytosanitaires, comme au regard de la qualité de l'eau potable.

- AIR : PRESERVER LA QUALITE DE L'AIR : (enjeu faible)**

Le P.L.U de la Chapelle-la-Reine n'aura pas *a priori* d'incidence au regard du risque de pollution de l'air (chronique et accidentelle) ou aux nuisances olfactives, compte tenu du caractère limité du développement prévu dans le P.L.U.

Les activités sont admises en zone UA et UC sous réserve qu'elles n'aient pas d'incidence en termes de nuisances (bruit, rejets, odeurs, chaleur, etc.) sur les habitants. La principale nuisance à gérer, en termes de flux de polluants, est celle générée par le trafic routier sur les RD (notamment la RD 152) : elle dépend donc de facteurs exogènes.

Les mesures prises en termes d'encouragement des circulations douces (notamment dans les OAP), de densification et de mixité fonctionnelle, permettront de limiter les besoins de mobilité et la circulation des véhicules automobiles. Les mesures du règlement favorisant les constructions ayant de bonnes performances énergétiques, permettront de diminuer les besoins en énergies fossiles et donc la pollution de l'air.

- DECHETS :**

Collecter, traiter et valoriser les déchets : (enjeu faible)

La Commune fait partie du Syndicat Mixte de l'Est Seine-et-Marne pour le Traitement des Ordures Ménagères (SMETOM) de la Vallée du Loing, assurant le service de collecte et traitement des déchets. Le P.L.U est neutre par rapport au tri ou à la collecte sélective : les modalités de ramassage et de traitement sont conformes aux plans en vigueur.

Cela étant dit, il est à noter que des emplacements réservés ont été inscrits, afin d'y implanter des conteneurs enterrés de récolte des ordures ménagères.

Limiter la production de déchets à la source : (enjeu faible)

Les orientations du P.L.U sont neutres par rapport à la réduction des déchets à la source.

- **SOL ET SOUS-SOL :**

Limiter l'étalement urbain : (enjeu fort)

Le P.L.U prévoit une densification et un comblement des espaces interstitiels (environ 7 ha en zone UA et UC, environ 4 ha en zone UX), ainsi que la possibilité de reconversion des bâtiments existants.

Il prévoit également une certaine extension de l'urbanisation, qui cependant sera limitée à environ 6,4 ha et sera en continuité du périmètre construit existant.

En effet, les extensions à vocation économique sont représentées uniquement par l'emprise de l'activité de reining, qui s'est installé dans la ZA au nord de la commune, entre 2012 et la date d'arrêt du PLU.

Concernant les équipements, la réalisation des espaces sportifs à proximité du Collège Blanche de Castille n'entraînera pas, a priori, de consommation d'espace, car il s'agira de terrains ouverts de plein air et pleine terre. Cela étant dit, 4000 m², correspondant à l'implantation des parkings, tribunes, locaux techniques,... ont été comptabilisés en tant qu'extension.

Préserver les milieux agricoles : (enjeu fort)

Le P.L.U permet de garantir la qualité des sols existante et leurs usages. Les milieux agricoles sont situés en zone A. Cette superficie représente plus que 1300 hectares.

Un schéma des circulations agricoles, prévoyant un itinéraire de contournement du bourg, a été étudié.

Préserver la ressource en matériaux : (enjeu fort)

L'accès à la ressource est préservé par des zonages agricoles (A) ou naturels (N). Le site des carrières est maintenu dans la zone Ac.

- **RISQUES MAJEURS :**

Prévenir et gérer le risque d'inondation : (enjeu faible)

L'enquête de terrain n'a pas permis de mettre en évidence des zones inondables dans le site construit, sauf en cas de ruissellement importants. Aucun cours d'eau ne traverse la commune. Aucune zone urbanisée n'est concernée par un risque lié aux remontées de nappes.

Prévenir et gérer le risque de mouvement de terrain : (enjeu moyen)

On peut observer des bandes d'aléa moyen des argiles en proximité de certains espaces bâtis : les franges à l'Est du village de la Chapelle-la-Reine (localité des Arondeaux et de la Fontaine au Roi), le hameau de Bessonville, particulièrement dans sa partie occidentale.

Les risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles seront pris en compte lors des futures constructions sur le territoire par les maîtres d'œuvre. Les recommandations à mettre en œuvre sont exposées en annexe du présent rapport.

Autres risques : (enjeu fort)

Certaines parties du territoire sont concernées par un risque lié à l'activité de la société TBG (silos agricoles), qui peut engendrer des phénomènes dangereux dont les effets, de type surpression, pourraient sortir des limites de sa propriété. Ce risque est pris en compte dans le règlement et dans les OAP.

- **CLIMAT ET ENERGIE** : *LUTTER CONTRE L'EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRE ET MAITRISER LA DEMANDE ENERGETIQUE (enjeu moyen)*

Le P.L.U engendrera une diminution de l'émission de gaz à effet de serre par habitant, à travers principalement :

- une incitation à la construction économe en énergies (via le règlement),
- une légère diminution des besoins de mobilité (via une meilleure mixité fonctionnelle et densité),
- une possible diminution du trafic automobile (via la réalisation d'aménagements dédiés aux piétons et aux vélos, ainsi que via le développement de moyens de transport alternatifs).

- **PATRIMOINE, PAYSAGE ET CADRE DE VIE** : *PRESERVER ET VALORISER LA QUALITE PAYSAGERE DU TERRITOIRE (enjeu fort)*

Les espaces essentiels du patrimoine naturel sont préservés (massifs forestiers, milieu agricole,...), et ainsi le paysage qui en découle.

La problématique des lisières de l'urbanisation n'a de traduction à la Chapelle-la-Reine qu'à travers la protection des fonds de parcelles (bandes constructibles, zones Nj de protection des jardins), de manière à favoriser la conservation des jardins et leur trame arborée, ainsi que via les aménagements paysagers proposés dans les OAP.

La protection des éléments remarquables du territoire, bâtis et végétaux (arbres isolés, alignements d'arbres, vergers,...) contribue également à la préservation des atouts du paysage actuel de la commune. Le renvoi aux recommandations du PNR en matière d'architecture permettra d'assurer une cohérence architecturale des espaces bâtis de la zone UA.

- **CONNAISSANCE ENVIRONNEMENTALE** : *DEVELOPPER LA CONNAISSANCE ENVIRONNEMENTALE (enjeu moyen)*

La Commune souhaite communiquer et développer sur la connaissance de la zone Natura 2000, en lui dédiant un zonage spécifique (N) et en insérant des objectifs de préservation d'espaces naturels et continuités écologiques dans son PADD.

→ **Ainsi, on peut conclure à une incidence potentielle faible du P.L.U de la Chapelle-la-Reine sur le site Natura 2000.**

→ **Aucun projet important n'est prévu au sein du secteur, ni dans ses environs.**

Les quelques extensions prévues au niveau de la Commune auront pour effet de conforter le développement démographique, économique et des équipements du territoire, dans un objectif de croissance démographique modéré (2900 habitants à l'horizon 2030, objectif compatible avec les capacités des réseaux), de soutien de l'économie locale, de renforcement de l'attractivité de la commune via la création de nouveaux équipements sportifs.

B. Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement

Des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan sont les suivantes : il s'agit des différents secteurs densifiables ou les extensions en zone U et AU, lesquels vont présenter un impact en termes d'apport brut de population et de minéralisation de l'espace.

- Au regard des sites directement concernés par l'application du P.L.U, les dispositions réductrices ou compensatoires retenues sont les suivantes :

1. Eviter

Les quelques extensions urbaines des secteurs U et AU, à vocation d'habitat, d'activités et d'équipements, sont limitées et ne menaceront pas la qualité des milieux naturels de la commune ni la continuité de la trame verte et bleue. En effet, elles se localisent principalement au sein de sites déjà construits (c'est le cas notamment de la zone 1AU) ou en stricte continuité de ceux-ci, et leur superficie totale est faible (6,4 ha en « extension », c'est-à-dire environ 5% de l'espace urbanisé de référence).

De plus, des zones « tampon » agricoles ont été conservées, notamment entre le bourg et la zone UX à l'est, ou au niveau du chemin rural dit de Nemours.

2. Réduire

Des prescriptions concernant les couleurs, les volumes et hauteurs des constructions, sont apportées dans le règlement, afin de réduire l'impact paysager vis-à-vis du caractère rural du village. De plus, les OAP des secteurs à enjeux principaux prennent en compte l'intégration paysagère de l'interface entre les futures opérations et les terres agricoles entourant le village.

Les déversements d'eaux pluviales non traitées (émissaires directs ou autres « déversoirs d'orages ») en milieu urbain pourraient entraîner une augmentation de la charge polluante. De ce fait, et pour limiter les risques d'apports d'eau pluviales intensifs, le règlement du P.L.U prescrit une infiltration des eaux de ruissellement et de toiture « à la parcelle ». Cette thématique est également traitée dans le cadre des OAP.

Pour les secteurs densifiables au sein du bourg, l'assainissement collectif permettra de maîtriser l'impact sur la qualité de l'eau. De même, un assainissement individuel conforme aux normes sera imposé pour toute construction dans les hameaux.

Le règlement encourage la construction de bâtiments économes en termes de dépenses énergétiques et les énergies renouvelables, afin de réduire les besoins énergétiques des futurs habitants de la commune. Les OAP de la zone 1AU préconisent un schéma viaire permettant une exposition des façades au sud, dans un souci d'optimisation de l'ensoleillement des bâtiments.

C. Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan sur la zone NATURA 2000

Les mesures qui sont proposées ci-après sont centrées, dans le cadre de sa propre compétence juridique, sur les moyens dont dispose un document d'urbanisme pour limiter les impacts produits par ses dispositions, c'est-à-dire le fonctionnement de l'urbanisation.

- Les développements envisagés dans le P.L.U ne sont pas susceptibles d'entraîner des impacts négatifs importants, et **l'incidence sur la zone NATURA 2000 ne peut être regardée comme "notable"**.

On notera tout d'abord que seulement une faible portion de la Chapelle-la-Reine est concernée par la présence de la zone Natura 2000 (environ 70 ha de boisements, c'est-à-dire 5% du territoire communal). De plus, ces secteurs ne se trouvent pas à proximité de sites urbanisés, à l'exception du hameau de Bessonville. Ici, aucun développement n'est prévu, sinon une certaine densification et urbanisation des dents creuses ou en continuité immédiate du tissu construit.

- 1) Le site Natura 2000 est entièrement classé en **zone N**, et ses abords sont essentiellement classés en **zone A**. Dans ces zones, une certaine constructibilité est autorisée.
- 2) Le hameau de Bessonville est classé en **zone UAc** : ici, une certaine densification et de nouvelles constructions seront possibles, avec une incidence en termes d'artificialisation des sols et d'apport d'une nouvelle population (même si en mesure limitée, en raison de la taille du hameau).
- 3) Les carrières sont classées en **zone Ac** : ici, le règlement permet l'ouverture de carrières et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du sous-sol.
- 4) L'autoroute A6 et ses abords sont classés en **zone UR** : ici, ne sont admis que les équipements collectifs et les constructions, installations et dépôts nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement du service public routier.

En général :

- Le périmètre restreint de l'extension d'urbanisation programmée par le nouveau document d'urbanisme,
- la localisation de ces nouvelles urbanisations essentiellement en continuité du tissu construit du bourg (et donc l'absence de contact direct avec la zone),
- l'assainissement collectif du bourg (avec une station d'épuration a une capacité d'environ 4000 équivalent-habitants),
- les assainissements individuels des hameaux, contrôlés et gérés par la Commune,
- les dispositions du règlement et des OAP visant à gérer les eaux pluviales, les eaux usées et la collecte des déchets,

→ **...plaident pour un faible impact sur l'écologie du Massif de Fontainebleau et sur les espèces et habitats associés.**

Toutefois, les paragraphes ci-après exposent des justifications en termes de mesures réductrices des impacts potentiels ou prévisibles.

1. Eviter

Les mesures suivantes ont été mises en place afin d'éviter tout impact sur les portions de territoire comprises dans la zone Natura 2000 :

- Classement de ces espaces en zone N, protégée.
- Classement des espaces forestiers au titre des EBC.
- Protection des lisières des massifs boisés de plus que 100 ha via une bande inconstructible de 50 m (en dehors des sites urbains constitués).

En général, les extensions urbaines prévues dans la Commune (à vocation principale d'habitat, d'activité ou d'équipement) sont limitées. Elles ne menaceront pas la qualité des habitats de la zone Natura 2000, car elles se localisent principalement dans les sites déjà construits ou en continuité de ceux-ci.

Aucune nouvelle zone urbaine ni infrastructure ne sera aménagée à proximité de la zone Natura 2000.

En outre :

1) En **zone N et A**, la constructibilité est strictement limitée :

- en zone A, seuls les extensions et annexes aux maisons d'habitations existantes sont autorisés, dans la limite de 40 m² de surface de plancher existante,
- en zone A, la construction de bâtiments agricole n'est autorisée que dans une bande de 200 m autour du bourg,
- les équipements collectifs ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel (s'il est démontré qu'ils ne peuvent pas être accueillis dans le bourg), dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2) Concernant la **zone UAc**, il est à noter que le zonage reprend essentiellement le contour actuel du *tissu bâti existant* et/ou du POS. En outre, le règlement permet de cadrer la gestion des eaux pluviales (à la parcelle), conseille de mettre en place des clôtures perméables à la petite faune, préconise des essences locales pour les haies, impose une bande constructible pour éviter une densification des fonds de parcelles végétalisés. Ces dispositions permettent d'intégrer la zone UAc dans son environnement et d'éviter toute incidence sur la zone Natura 2000 qui se trouve à proximité.

3) En **zone Ac**, le règlement permet l'ouverture de carrières, à condition que *les modalités d'exploitation et de remise en état des sols, fixées par l'autorisation d'ouverture, permettent la réutilisation du territoire exploité pour la remise en état*. Ainsi, une remise en état du site est prévue, ce qui ne devrait pas comporter des impacts sur l'environnement à long terme. Dans tous les cas, les possibles incidences de l'exploitation sur l'environnement, y compris sur la zone Natura 2000 limitrophe, seront étudiées et prises en compte dans l'arrêté préfectoral d'autorisation, qui prévoira les mesures d'évitement, réduction et compensation. De plus, la bande de 50 m de protection des lisières s'applique.

4) Concernant la **zone UR**, elle est nécessaire pour assurer le maintien et l'exploitation de l'infrastructure autoroutière *existante*. Cette zone acte la présence de l'autoroute, et se limite à ses emprises : aucune possible incidence supplémentaire n'est introduite par le règlement de PLU.

2. Réduire

Les déversements d'eaux pluviales non traitées (émissaires directs ou autres « déversoirs d'orages ») en milieu urbain pourraient entraîner une augmentation de la charge polluante. De ce fait, et pour limiter les risques d'apports d'eau pluviales intensifs, le règlement du P.L.U prescrit une infiltration des eaux de ruissellement et de toiture « à la parcelle ». Cette thématique est également traitée dans le cadre des OAP.

Pour les secteurs densifiables au sein du bourg, l'assainissement collectif permettra de maîtriser l'impact sur la qualité de l'eau.

De même, un assainissement individuel conforme aux normes sera imposé pour toute construction dans les hameaux.

En conclusion, le plan local d'urbanisme ne présente pas d'incidences significatives à l'égard de la protection de la zone NATURA 2000.

*

*

*

D - METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET MODALITES DE SUIVI

- Etat Initial de l'environnement et perspectives d'évolution. L'état initial de l'environnement a été dressé avec une approche terrain que permet l'échelle du P.L.U et les perspectives d'évolution sont définies pour chaque thème environnemental. Pour le site Natura 2000, un état initial spécifique a été effectué.

L'état initial de l'environnement a été rédigé à partir d'analyses bibliographiques (différentes études : schéma directeur d'assainissement, études diverses, etc.) et d'accès aux cartographies de l'IGN, de l'IAU-IDF et (ou) disponibles sur l'Internet.

Les données BASIAS et BASOL ont été sollicitées, de même que le DOCOB de la zone NATURA 2000.

L'analyse de la trame bâtie et de l'occupation du sol a été effectuée par exploitation des cartes du MOS 2012, des photos aériennes et par visite de terrain (reportages photographiques, visites avec les membres de la commission d'urbanisme).

Toutes les données démographiques et relatives à l'emploi sont issues des recensements généraux de la population (INSEE).

- Analyse des incidences : Elle a consisté à établir une approche théorique des incidences notables favorables ou défavorables du projet sur l'environnement.

- Motivation des choix d'aménagement : Le document explique en quoi les choix retenus prennent en compte les objectifs de protection de l'environnement.

- Mesures compensatoires : Prioritairement, le projet a veillé à éviter les impacts ou à les réduire le cas échéant, et enfin à les compenser s'il demeurerait malgré tout des impacts négatifs. L'évaluation explique la raison de l'absence de réduction ou suppression d'impacts.

- Le dispositif de suivi : Les mesures de suivi peuvent être de plusieurs ordres : suivi des prescriptions en matière d'environnement, de suppression ou de réduction des incidences négatives. Des indicateurs de suivi suffisamment clairs et adaptés au territoire sont mis en place.

Le suivi : les indicateurs de suivi proposés ici sont les suivants :

- Transports :

Evolution du niveau de trafic routier sur les principaux axes : objectif = stabilisation voir diminution du trafic routier.
Evolution du niveau de fréquentation des TC routiers, Km de voies cyclables créés, ratio nb de places de stationnement sur nb d'habitants.

- Démographie, logement :

Evolution du nb d'habitants : objectif = atteindre une population de 2900 habitants des résidences principales en 2030.
Evolution de la structure par âge : objectif = stabilisation de la structure par âge voir rajeunissement de la population.
Evolution des effectifs scolaires : objectif = augmentation des effectifs scolaires.
Evolution des résidences principales : objectif = 1160 résidences principales en 2030.
Taux d'utilisation des équipements collectifs (nb de d'élèves) objectif = augmentation du taux.

- Espèces et habitats protégés dans la zone NATURA 2000 :

Evolution de l'état des populations des espèces justifiant la désignation du site : objectif = augmentation des effectifs observés.
Evolution de la surface d'habitat favorable à ces espèces : objectif = augmentation de la surface de ces habitats.
Evolution de l'état de conservation de ces habitats (relevé terrain ou Corine Biotope ou EUNIS) : objectif = amélioration de l'état de conservation des habitats.

- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des continuités écologiques :

Evolution des surfaces consacrées à chacune de ces catégories par le biais d'une numérisation des plans : objectif = conservation voir augmentation des surfaces favorables aux espèces protégées.

Suivi des résultats du DOCOB (suivi du nombre de contrats, chartes signés par un inventaire en Mairie) : objectif = augmentation du nombre de contrats signés.

Le P.L.U objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une analyse des résultats de l'application du document de planification notamment du point de vue de l'environnement au plus tard au bout de 9 années d'application (**L153-27 du code de l'urbanisme³**)

³ Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

E - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

Le P.L.U, comme moyen de gestion du territoire communal, ne peut à lui seul apporter toutes les réponses aux besoins des habitants. Il est donc nécessaire de prévoir des actions d'accompagnement.

Ces actions peuvent être multiples et concerner : les équipements publics, l'amélioration du cadre bâti et des espaces publics, l'organisation de l'urbanisation future et la maîtrise du foncier. Elles sont exposées dans le PADD (*moyens*).

1. Amélioration du cadre bâti et des espaces publics

- L'objectif principal, quant à la restructuration des espaces publics, portera sur la préservation des éléments remarquables du patrimoine communal.
- La Commune envisage également d'améliorer le cadre du village du point de vue paysager, et en matière de circulations douces au sein de la trame bâtie et en liaison avec les deux hameaux (voir les OAP).
- En matière d'urbanisme, architecture et paysages, le règlement d'urbanisme impose des préconisations qualitatives aux nouvelles constructions, afin de préserver le style rural traditionnel, et renvoie aux recommandations du PNR du Gâtinais français, annexées au règlement. Il favorise également les logements ayant de bonnes performances énergétiques.
- Un effort est fait également en matière d'amélioration de l'offre en équipements publics, dédiés aux activités sportives (ER de 2,5 ha à côté du collège) ou bien à la collecte des déchets (implantation de conteneurs enterrés pour la collecte des ordures ménagères).

2. Maîtrise de la croissance et mise en œuvre des opérations

- L'objectif principal de la municipalité, en termes de développement démographique, porte principalement sur la densification du tissu construit, la reconversion des fermes et l'urbanisation des secteurs prévus à cet effet (notamment dans le bourg de la Chapelle-la-Reine).
- Les principes d'aménagement retenus pour un de ces secteurs d'urbanisation et densification figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Selon des hypothèses prises en compte, la croissance démographique à échéance de réalisation du P.L.U (2030) est de **≈ 2 700 habitants**. Sous réserve d'un phasage progressif, cet apport démographique (couplé à la décohabitation) ne devrait présenter aucune incidence notable sur les besoins en équipements.

3. La maîtrise du foncier

Un périmètre de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux a été institué en application des articles L214-1, L214-2 et L214-3 du Code de l'urbanisme par délibération en date du 18 novembre 2013. Il concerne les commerces existants Place de la République, avenue de Fontainebleau, Rue du Général de Gaulle et rue du Docteur Battesti.

Cette disposition a été prise afin de préserver, attirer et développer l'activité commerciale du village.

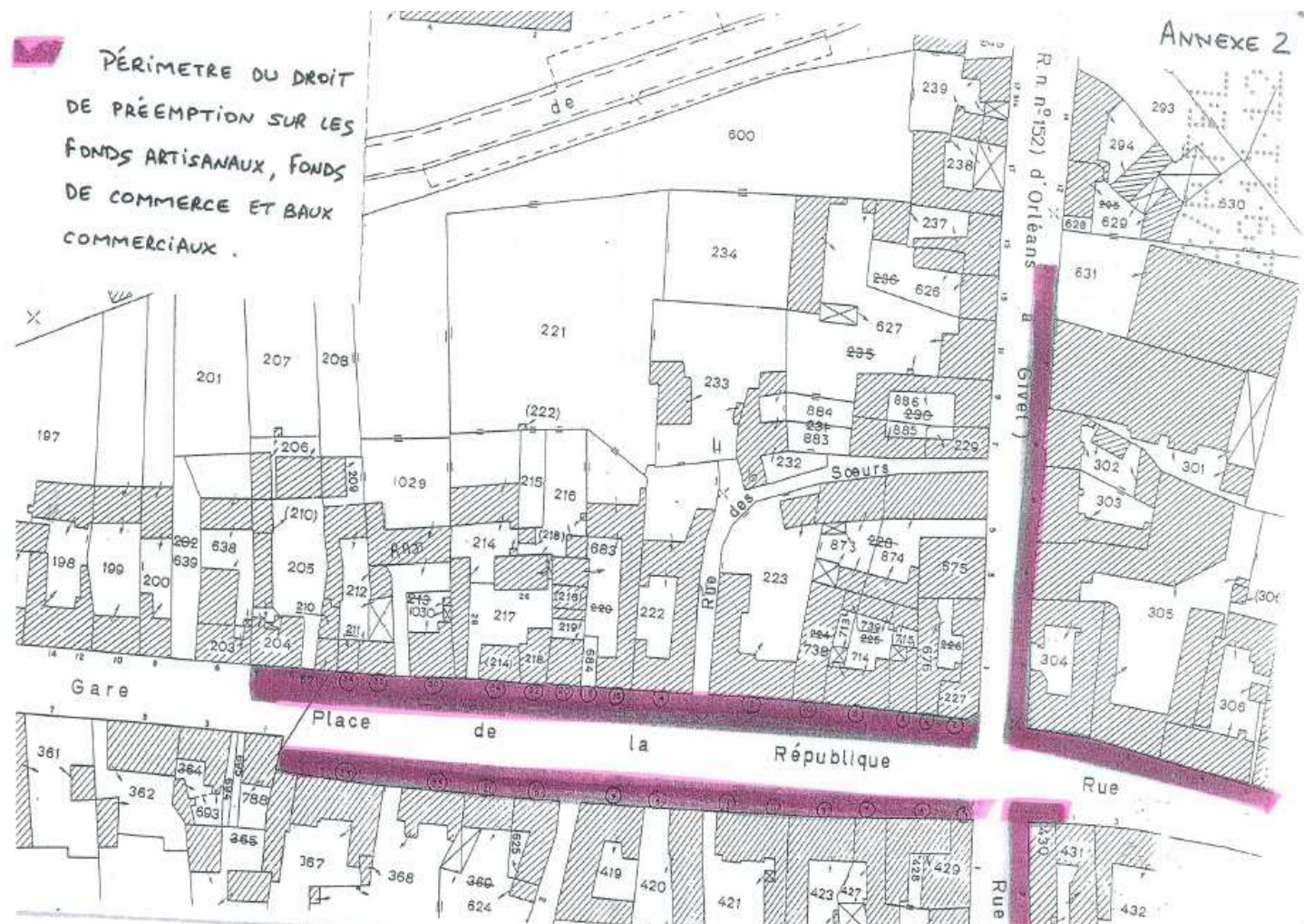


Image ci-contre : Périmètre de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux.

4. Les équipements publics et les emplacements réservés

La réalisation des objectifs de la Commune passe aussi par la mise en place d'emplacements réservés. La municipalité en a créé trois dans la présente élaboration du P.L.U.

numéro	bénéficiaire	superficie approchée en mètres carrés	destination
1	Commune	48 m ²	Conteneurs enterrés de déchets (1 OM + 1 EMB + 1 VER), rue Neuve / rue des Contr'ouches
2	Commune	48 m ²	Conteneurs enterrés de déchets (1 OM + 1 EMB + 1 VER), rue de Villonne
3	Commune	25 000 m ²	Terrains sportifs et parking
	Commune	3 500 m ²	Equipements scolaires : ER supprimé (terrains déjà acquis)
	Commune	300 m ²	Création d'un bassin de retenue des eaux : ER supprimé
	Commune	37 000 m ²	Salle des fêtes équipements sportifs : ER supprimé
	Commune	780 m ²	Accès à la zone IINA : ER supprimé (inscription d'une OAP).

LEGENDE :

OM = conteneur pour ordures ménagères.

EMB = conteneur pour emballages.

VER = conteneur pour les verres

*

*

*

ANNEXE 1 : Les secteurs archéologiques

CODE DU PATRIMOINE

Article L510-1 : Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

Article L521-1 : L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.

Article L522-1 : L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Répartition des compétences Etat et collectivités territoriales : Articles L522-2 à L522-8 - **Mise en œuvre des opérations d'archéologie préventive :** Articles L523-1 à L523-1 - **Financement de l'archéologie préventive :** Articles L524-1 à L524-16.

Ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine - Codification à l'article L. 114-2 du code du patrimoine

Article L114-2 (Loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 art. 78 XIV a 3° Journal Officiel du 10 décembre 2004)

Les infractions relatives aux destructions, dégradations et détériorations du patrimoine sont sanctionnées par les dispositions des articles 322-1 et 322-2 du code pénal ci-après reproduits :

Art. 322-1 - La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

Le fait de tracer des inscriptions, des signes ou des dessins, sans autorisation préalable, sur les façades, les véhicules, les voies publiques ou le mobilier urbain est puni de 3 750 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsqu'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

Art. 322-2 - L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7 500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;

2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;

3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans un musée de France ou dans les musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;

4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Lorsque l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est commise à raison de l'appartenance ou de la non-appartenance, vraie ou supposée, de la personne propriétaire ou utilisatrice de ce bien à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée, les peines encourues sont également portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende.

Autorisation de fouilles par l'Etat

Article L531-1 - Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation.

La demande d'autorisation doit être adressée à l'autorité administrative ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre. Dans le délai, fixé par voie réglementaire, qui suit cette demande et après avis de l'organisme scientifique consultatif compétent, l'autorité administrative accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller. Elle fixe en même temps les prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être réalisées.

Article L531-2

Lorsque les fouilles doivent être réalisées sur un terrain n'appartenant pas à l'auteur de la demande d'autorisation, celui-ci doit joindre à sa demande le consentement écrit du propriétaire du terrain et, s'il y a lieu, de tout autre ayant droit.

Ce consentement ainsi que les stipulations des contrats passés afin de l'obtenir doivent tenir compte des dispositions de la présente section et ne peuvent faire obstacle à l'exercice des droits qu'il confère à l'Etat. Ils ne sauraient davantage être opposés à l'Etat ni entraîner sa mise en cause en cas de difficultés ultérieures entre l'auteur de la demande d'autorisation et des tiers.

Découvertes fortuites

Article L531-14 - Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Objets et vestiges

Article L531-17 : Le droit de revendication prévu par les articles L. 531-5, L. 531-11 et L. 531-16 ne peut s'exercer à propos des découvertes de caractère mobilier consistant en pièces de monnaie ou d'objets en métaux précieux sans caractère artistique.

Article L531-18 : Depuis le jour de leur découverte et jusqu'à leur attribution définitive, tous les objets donnant lieu à partage sont considérés comme provisoirement classés parmi les monuments historiques et tous les effets du classement s'appliquent à eux de plein droit.

Article L531-19 : Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

ADRESSE DU SERVICE RESPONSABLE : Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France (DRAC), service régional de l'archéologie d'Ile-de-France, 47 rue Le Peletier 75 009 PARIS.

ANNEXE 2 : Argiles

- Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement (source : <http://www.argiles.fr/contexte.asp#construire>)

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux. Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

