

Plan Local d'Urbanisme

La Chapelle-la-Reine

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 8 juillet 2014	prescrite le : 27 juin 2019
arrêtée le : 13 décembre 2016	arrêtée le : 12 mars 2020
approuvée le : 14 décembre 2017	approuvée le : 24 juin 2021
modifiée les :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 5. E
LISTE DES
PERSONNES
CONSULTÉES
et avis formulés

VU pour être annexé à la délibération du :
24 juin 2021

agence d'aménagement et d'urbanisme



Idéal entreprises, rue Monchavart 77250 ECUEILLES
Tel.: 01.60.70.25.08, Fax.: 01.60.70.29.20



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE
AVIS DE LA CDPENAF

Direction départementale
des Territoires
Service de l'agriculture et du
développement rural
Secrétariat de la CDPENAF

Affaire suivie par : Guillaume FENAT
téléphone : 01 60 56 73 00
télécopie : 01 60 56 71 01
ddt-cdpnaf@seine-et-marne.gouv.fr

Vaux-le-Pénil, le 10 juin 2020

Monsieur le Maire,

Le projet de révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune a été arrêté par délibération du conseil communautaire le 12 mars 2020.

Par courrier, réceptionné le 2 avril 2020, Monsieur Pascal GOUHOURY, Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, a sollicité l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre de l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme pour la réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers.

En raison de la crise sanitaire, les délais des procédures et commissions ont été gelés sur la période du 12 mars au 24 mai, date de reprise de ces délais.

Le projet de révision allégée de votre plan local d'urbanisme (PLU) a fait l'objet d'une consultation électronique des membres de la CDPENAF.

La commission a rendu un avis favorable sur votre projet de révision allégée du PLU, au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Conformément à l'article R153-8 du code de l'urbanisme, cet avis est impérativement à joindre au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le directeur départemental des territoires
de Seine-et-Marne



Igor KISSELEFF

Monsieur Gérard CHANCLUD
Mairie
17, rue du Docteur BATTESTI
77760 LA CHAPELLE LA REINE



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale
d'Île-de-France sur le projet de révision dite « allégée » du PLU de
la Chapelle-la-Reine (77)**

n°MRAe IDF-2020-5214

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France s'est réunie le 27 février 2020 dans les locaux de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE). L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de révision dite « allégée » du PLU de la Chapelle-la-Reine.

*Étaient présents et ont délibéré : Paul Arnould, Jean-Paul Le Divenah, François Noisette.
Était également présente : Catherine Mir (suppléante, sans voix délibérative).*

En application de l'article 20 du règlement intérieur du CGEDD s'appliquant aux MRAe, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Étaient excusés : Jean Jacques Laffite, Judith Raoul-Duval (suppléante) et Noël Jouteur.

* *

La MRAe a été saisie pour avis par la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, le dossier ayant été reçu le 6 décembre 2019.

Cette saisine étant conforme à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, il en a été accusé réception par la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE). Conformément à l'article R.104-25 du même code, l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter du 6 décembre 2019.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, la DRIEE agissant pour le compte de la MRAe a consulté le directeur de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France par courrier daté du 24 décembre 2019, et a pris en compte sa réponse en date du 21 janvier 2020.

Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, et sur le rapport de François Noisette, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une «autorité environnementale» désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur son opportunité mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par la personne publique responsable de la procédure, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, la personne publique responsable de la procédure prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, le plan, schéma, programme ou document avant de l'adopter.

Synthèse de l'avis

La révision dite « allégée » du PLU de la Chapelle-la-Reine donne lieu, de droit, à une évaluation environnementale, conformément à l'article R.104-9 du code de l'urbanisme, car le territoire de la commune est en partie couvert par deux sites Natura 2000.

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de révision dite « allégée » du PLU de la Chapelle-la-Reine et dans son évaluation environnementale sont :

- la réduction de la consommation de terres non encore artificialisées en Île-de-France, via la modération de la consommation de ces espaces et par la densification du tissu bâti existant ;
- la préservation du paysage ;
- la protection des continuités écologiques, de la biodiversité et des milieux naturels, dont les sites du réseau Natura 2000.

Les évolutions apportées au PLU dans le cadre de la présente procédure de révision allégée semblent modérées. Cependant, le rapport de présentation du PLU en vigueur n'a été que très ponctuellement et succinctement complété par des éléments relatifs à cette procédure.

La MRAe recommande :

- de reprendre le calcul de la consommation d'espace naturel agricole et forestier de la révision « allégée » du PLU et de la justifier au regard des objectifs de limitation de la consommation d'espaces fixés par le PADD et par le SCoT de Fontainebleau et sa région ;
- que l'état initial de l'environnement soit décrit et caractérisé sur les secteurs amenés à évoluer avec la mise en œuvre de la révision allégée, notamment s'agissant du paysage et de la biodiversité.
- d'analyser les incidences sur le paysage des hauteurs limites autorisées en zone UX, en particulier celle des silos agricoles (30 mètres) et le cas échéant de prévoir un sous-zonage pour les secteurs d'implantation de silos agricoles ;
- que les incidences cumulées par la présente révision allégée et la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet menée en parallèle, soient évaluées ;
- de justifier la réduction de la zone Nj dans le projet de PLU.

Avis détaillé

1 Introduction

La révision dite « allégée »¹ du PLU de la Chapelle-la-Reine donne lieu, de droit, à une évaluation environnementale, conformément à l'article R.104-9 du code de l'urbanisme, car le territoire de la commune est en partie couvert par deux sites Natura 2000² « Massif de Fontainebleau » qui se superposent : FR1100795 et FR1110795, classés respectivement en zone spéciale de conservation du fait de la présence d'habitats et d'espèces inscrits à l'annexe 2 de la directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, et en zone de protection spéciale au titre de la directive « Oiseaux » 2009/147/CE (directive 79/409/CEE modifiée) relative à la conservation des oiseaux sauvages.

Le présent avis, rendu en application de l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, porte sur le projet de révision dite « allégée » du PLU de la Chapelle-la-Reine, prescrite par le conseil communautaire du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2019.

Conformément à l'article R.104-23 du code de l'urbanisme, cet avis procède d'une analyse de :

- l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation du projet de révision dite « allégée » du PLU de la Chapelle-la-Reine ;
- la prise en compte de l'environnement par le projet de révision du document d'urbanisme.

2 Contexte, présentation du projet et principaux enjeux environnementaux

2.1 Contexte et présentation du territoire

La commune de la Chapelle-la-Reine (2 418 habitants en 2017) fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau constituée de 26 communes. Elle appartient au parc naturel régional du Gâtinais français. Le territoire est essentiellement constitué de vastes espaces agricoles. Sur ses marges est et ouest, le territoire communal intercepte le massif forestier de Fontainebleau.

1 Les procédures de consultation définies par l'article L153-34 du code de l'urbanisme sont dites « allégées » :

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

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; [...]

Dans le cas présent, les modifications du règlement ne relèvent pas de la procédure de révision et la seule réduction de la zone Nj permet l'application de ces dispositions.

2 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats, faune, flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats, faune, flore » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS). En France, le réseau Natura 2000 comprend plus de 1 750 sites.

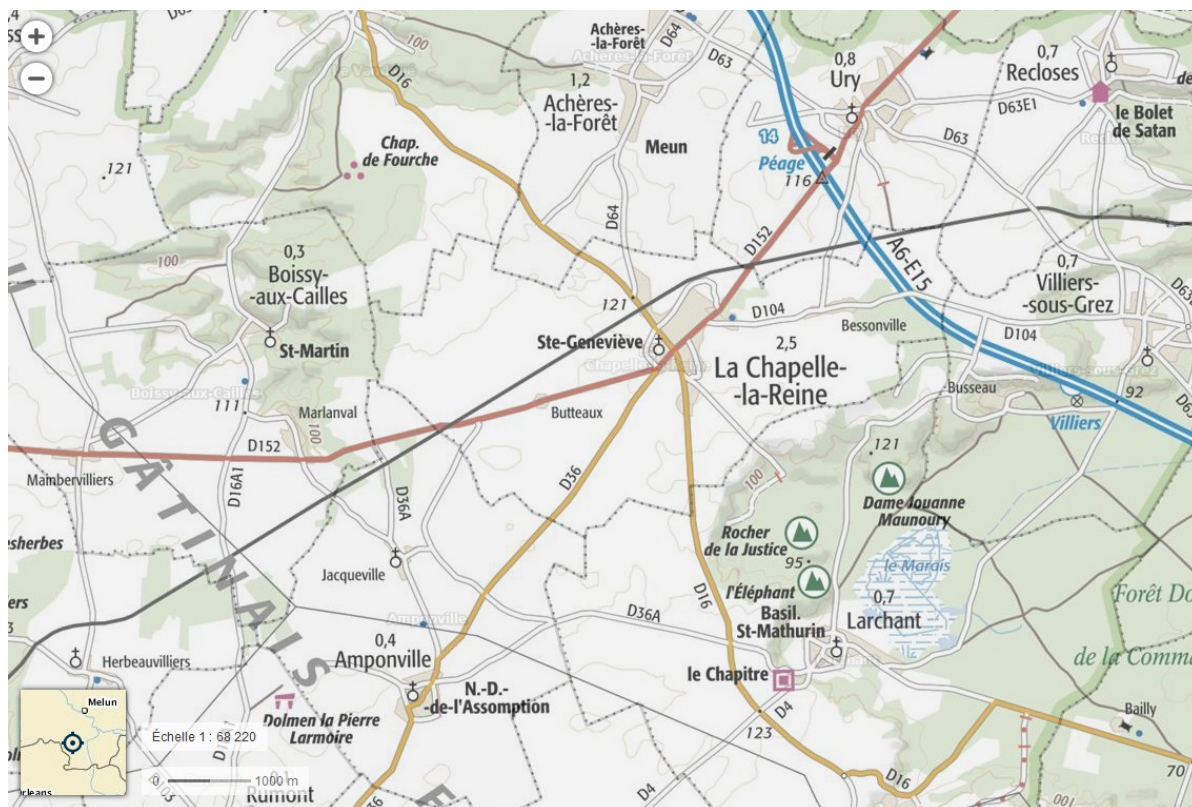


Illustration 1: Plan de situation de la commune de la Chapelle-la-Reine (77) - Source : Geoportail

2.2 Présentation du projet de document d'urbanisme

Les deux modifications apportées par le projet de révision dite « allégée » du PLU de la Chapelle-la-Reine engagée par délibération de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau du 27 juin 2019 sont, par rapport au PLU en vigueur approuvé le 21 août 2017³ :

- la réduction de la zone Nj dédiée aux jardins (-0,67 hectare) au profit des zones UAa dédiée au centre ancien du bourg (+0,63 hectare) et UC dédiée à l'habitat individuel (+0,04 hectare) sur un linéaire de 300 mètres environ, au sud du bourg (cf illustrations 2) ;
- la modification des règles de hauteur des « constructions, ouvrages et installations nouvelles » en zone UX dédiée aux activités (cf illustration **) : la hauteur est limitée à 15 mètres, hormis pour les silos, dont la hauteur est limitée à 30 mètres. Cette hauteur correspond d'après le rapport de présentation de la révision⁴ à la hauteur des silos existants actuellement sur le territoire communal. Dans le PLU en vigueur, la hauteur des « constructions » est limitée à 15 mètres.

3 La MRAe avait donné son avis sur le projet de PLU : http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/170608_mrae_avis_plu_la_chapelle-la-reine_77_delibere.pdf

4 la MRAe note toutefois que les silos existant sur le territoire communal ont une hauteur de 30,6 et 31,2 mètres.



Illustration 2: Extraits du plan de zonage avant / après projet de révision dite "allégée" du PLU - page 7 de la notice explicative

2.3 Principaux enjeux environnementaux

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux⁵ à prendre en compte dans le projet de révision dite « allégée » du PLU de la Chapelle-la-Reine et dans son évaluation environnementale sont :

- la réduction de la consommation de terres non encore artificialisées en Île-de-France, via la modération de la consommation de ces espaces et par la densification du tissu bâti existant ;
- la préservation du paysage ;
- la protection des continuités écologiques, de la biodiversité et des milieux naturels, dont les sites du réseau Natura 2000.

5 L'environnement devant être compris au sens de la directive communautaire 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f)

3 Avis sur la qualité et la pertinence des informations contenues dans le rapport

Les évolutions apportées au PLU dans le cadre de la présente procédure de révision allégée semblent modérées, cependant, le rapport de présentation du PLU en vigueur n'a été que très ponctuellement et succinctement complété par des éléments produits relatifs à cette procédure : (notice de présentation et modifications apportées au rapport de présentation du PLU, au plan de zonage et au règlement écrit).

3.1.1 Articulation avec les autres planifications

Le PLU de la Chapelle-la-Reine doit, en application des articles L.131-4 à 7 du code de l'urbanisme, être compatible avec le SCoT de Fontainebleau et sa région approuvé le 10 mars 2014.

La notice de présentation de la révision indique en première page que le secteur où la zone Nj est réduite au profit des zones UAa et Uc correspond à un site cartographié comme urbanisé dans le MOS de 2012 et considère en conséquence que la procédure de révision ne consomme pas d'espaces naturels agricoles et forestiers⁶. La MRAe estime que cette analyse est en partie contestable.

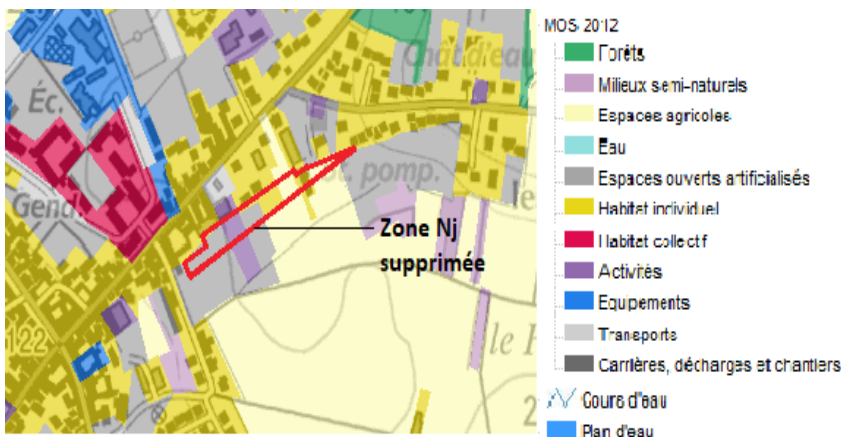


Illustration 3: Localisation des espaces Nj classés en zone U par le projet de révision allégée du PLU (en rouge) sur la carte du MOS 2012 - Source : MOS 2012 (IAU - DRIEE) - annotations DRIEE

En effet, une parcelle est effectivement occupée par un garage automobile ce qui justifie son reclassement en zone UAa. Par contre, les autres espaces qu'il est prévu de déclasser du zonage en zone naturelle Nj du PLU, sont en grande partie constitués de jardins classés en espaces ouverts artificialisés ou espaces agricoles au MOS de 2012 et apparaissent comme cultivés ou enherbés sur Géoportail. La révision « allégée » les rend constructibles en les classant en zone urbaine. La MRAe considère donc que la révision allégée permet de consommer des espaces

⁶ Extrait de la notice de présentation, p. 1 : « En ce qui concerne la consommation d'espaces imputable à l'extension de la zone constructible à effectuer dans le cadre de la révision allégée, par ailleurs, la carte du MOS de 2017 (modes d'occupations du sol), ci-dessous, montre que cette extension de zone constructible s'effectuera dans une parcelle considérée comme construite : aucune consommation d'espaces ne sera donc comptabilisée pour cette extension.

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

naturels agricoles et forestiers sur ce secteur.

La MRAe recommande de reprendre le calcul de la consommation d'espace naturel agricole et forestier de la révision « allégée » du PLU et de la justifier au regard des objectifs de limitation de la consommation d'espaces fixés par le PADD et par le SCoT de Fontainebleau et sa région.

3.1.2 État initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement du rapport de présentation du PLU en vigueur n'a pas fait l'objet de compléments dans le cadre de l'évaluation environnementale de la présente procédure de révision « allégée », notamment sur les secteurs appelés à évoluer.

La MRAe recommande que l'état initial de l'environnement soit décrit et caractérisé sur les secteurs amenés à évoluer avec la mise en œuvre de la révision allégée, notamment s'agissant du paysage et de la biodiversité.

3.1.3 Analyse des incidences

Les incidences sur l'environnement de la révision « allégée » sont brièvement évoquées dans la partie « prise en compte de l'environnement », p. 247 du rapport de présentation, sous forme de tableau. Elles sont qualifiées de nulles ou de faibles et ne font l'objet, de ce fait, d'aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation. Pour la MRAe, ces conclusions doivent être étayées, notamment s'agissant du paysage, de la biodiversité et de la consommation d'espaces.

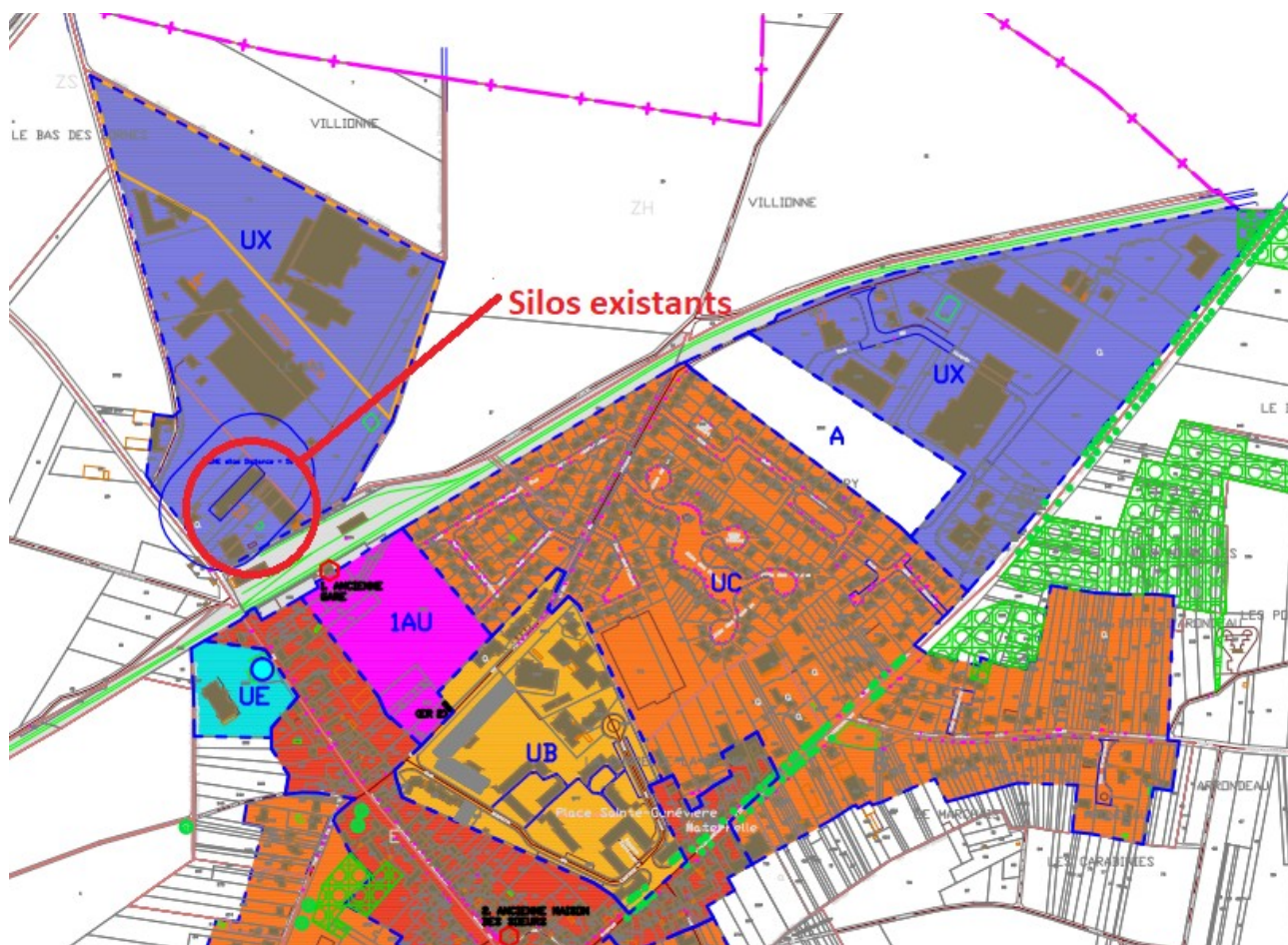


Illustration 4: Extrait du plan de zonage du PLU de La Chapelle-la-Reine - zone des silos en rouge - la zone UX en violet permet une hauteur de 30 mètres pour les constructions, ouvrages et installations
Source : plan de zonage du PLU en vigueur (annotations DRIEE)

Par exemple, s'agissant du paysage, la révision tend à limiter la hauteur des constructions et installations autorisées en zone UX, mais autorise la construction de silos agricoles, d'ouvrages et d'installations jusqu'à 30 mètres de hauteur. Les zones UX se situent entre des zones d'habitat individuel et des zones agricoles ouvertes (cf. illustration 4). Cette disposition du PLU est donc susceptible d'incidences sur le paysage. Or celles-ci ne sont pas analysées dans la notice de présentation.

La MRAe recommande d'analyser les incidences sur le paysage des hauteurs limites autorisées dans toute la zone UX, au seuil de 30 m pour les silos agricoles et le cas échéant de prévoir un sous-zonage pour les secteurs d'implantation de silos agricoles.

Les incidences sur les sites Natura 2000 sont elles aussi à peine évoquées page 264 du projet de rapport de présentation modifié. Bien que ces sites soient relativement éloignés des secteurs concernés par la présente procédure de révision, l'évaluation des incidences doit être complétée pour justifier l'absence d'incidences sur les sites concernés (liens fonctionnels ou non avec les espèces et habitats de ces sites).

La MRAe note qu'une procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet est menée en parallèle, pour la réalisation d'un crématorium et que cette dernière fait également l'objet d'un avis de la MRAe. Cette procédure est susceptible d'incidences dont il aurait été justifié qu'elles soient exposées dans le cadre de la présente saisine.

La MRAe recommande que les incidences cumulées de la présente révision allégée et de la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet, soient évaluées.

3.1.4 Justifications du projet de révision dite « allégée » du PLU

La justification de la présente procédure est apportée s'agissant de la modification de classement de la parcelle occupée par un garage automobile. Par contre la notice de présentation ne précise pas ce qui motive la réduction de la zone Nj sur les parcelles voisines.

La MRAe recommande de justifier la réduction de la zone Nj au-delà de la parcelle d'emprise du garage automobile dans le projet de PLU.

4 Analyse de la prise en compte de l'environnement

En l'absence d'analyse des incidences sur l'environnement des deux changements apportés au Plu, il est difficile de se prononcer sur la bonne prise en compte de l'environnement par la présente procédure de révision « allégée », en particulier s'agissant du paysage (impact des hauteurs des silos en zone UX).

Le recul des surfaces dédiées aux jardins (Nj) au profit des zones UAa et UC augmente les possibilités de constructions et aboutit à une consommation locale d'espace naturel (Nj).

5 Information du public

Le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique du projet de révision dite « allégée » du PLU de la Chapelle-la-Reine, conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme.

Pour l'information complète du public, au-delà de l'obligation réglementaire sus-mentionnée, la MRAe invite également le porteur du PLU à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du PLU envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet de plan local d'urbanisme.



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires

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

Vaux-le-Pénil, le 10 JUL. 2020

Le Préfet de Seine-et-Marne

À

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

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

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

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

I Contexte :

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

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

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

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

II Projet de PLU

Préambule

Cette révision allégée n°2 du PLU vise à :

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

III Règlement écrit et graphique

Concernant le règlement

Zone UX

Concernant l'article 10 relatif aux hauteurs maximales

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

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

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

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

Concernant le plan de zonage

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

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

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

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

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



Illustration 1 : Sous-secteur NJ supprimé



Illustration 2 : MOS 2



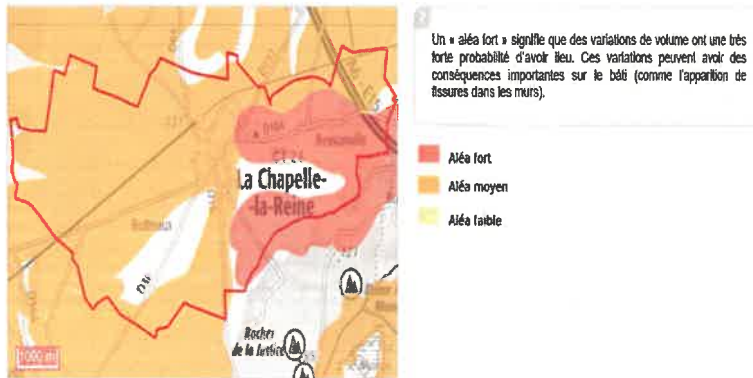
Illustration 3 : Règlement graphique avant/après projet de révision allégée du PLU (cf : notice explicative p.7)



Illustration 4 : extension de la zone UC

III Les risques

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



IV-Conclusion

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

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


Igor KISSELEF



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS
DE FONTAINEBLEAU
Monsieur Pascal GOUHOURY
Président
44 Rue du Château,
77300 Fontainebleau

Ref : EM/PG/2020-663

Melun, le 23 juin 2020

Dossier suivi par : Malaurie DOUAUD
Chargée d'Études en Urbanisme
Tél : 01.64.79.26.16
Email : malaurie.douaud@cma77.fr

Objet : Avis de la CMA 77 sur l'arrêt du projet de révision allégée du PLU de La Chapelle-la-Reine

Monsieur le Président,

Suite à votre courrier du 4 juin 2020 relatif à l'arrêt du projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de La Chapelle-la-Reine, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne n'a pas d'observations à formuler.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour évoquer ensemble les problématiques liées à l'Artisanat et réfléchir aux solutions que nous pourrions y apporter.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de nos salutations les meilleures.

Elisabeth DETRY
Présidente

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT
DE SEINE-ET-MARNE

4, Avenue du Général Leclerc 77000 Melun • 01 64 79 26 16

    www.cma77.fr • malaurie.douaud@cma77.fr

MEAUX • CHELLES • MELUN • MONTEREAU • PROVINS

Le Mée-sur-Seine, le 29 juin 2020



Service Territoires

Adresse postale :

418 rue Aristide Briand

77350 Le Mée-sur-Seine

Tél. : 01 64 79 30 71

emmanuelle.suzanne@idf.chambagri.fr



2501980256500001 01050

Monsieur le Président
Pascal GOUHOURY
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
PAYS DE FONTAINEBLEAU
44 RUE DU CHATEAU
77300 FONTAINEBLEAU

N/ Réf. 2020_ST_091_AE_ES

**Objet : Révision allégée PLU de La Chapelle-la-Reine
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Île de France**

Monsieur le Président,

Le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a arrêté le projet de révision allégée du PLU de La Chapelle-la-Reine en date du 12 mars 2020. Celui-ci nous a été transmis par courrier, pour avis, dans le cadre de l'association de la Chambre d'agriculture de Région Île-de-France, conformément à l'article L.132-7 du code de l'urbanisme.

Aussi, ce projet de révision allégée du PLU de La Chapelle-la-Reine ne suscite aucune remarque particulière de la part de notre Compagnie.

Vous remerciant de nous avoir consultés et restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations les plus distinguées.

Le Président

Christophe HILLAIRET



250198025650000120101

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE FONTAINEBLEAU
REVISION ALLEGEE DU PLU DE LA CHAPELLE-LA-REINE

Mairie de la Chapelle-la-Reine, le 17 juillet 2020

• **INTERVENANTS**

- | | | |
|---|---------------------|---|
| - | CHANCLUD Gérard | Maire de La Chapelle-la-Reine |
| - | LAMBERT Jean-Luc | Adjoint au Maire de La Chapelle-la-Reine |
| - | DUVAUCHELLE Richard | Adjoint au Maire de La Chapelle-la-Reine |
| - | BLANC Adeline | Chargé de mission Urbanisme-Habitat du PNR du Gâtinais |
| - | LUCAS Nolwenn | Responsable unité Planification Sud, DDT77 |
| - | RIGOLOT Juliette | Chargée de mission développement territorial Département 77 |
| - | MOUTAULT Emilien | Responsable urbanisme Pays de Fontainebleau |
| - | HENDERYCKSEN Eric | Responsable Agence d'urbanisme Eu.Créal |

• **ORDRE DU JOUR**

L'ordre du jour porte sur la réunion dite d'examen conjoint, relative à la révision allégée du plan local d'urbanisme de la Chapelle-la-Reine.

• **ECHANGES ENTRE LES PARTICIPANTS**

Monsieur le Maire accueille les participants et ouvre la séance après un tour de table de présentation.

Le bureau d'études rappelle que la Commune avait engagé deux procédures :

- celle d'une révision allégée, portant principalement sur l'extension d'un garage d'automobiles, et à titre secondaire sur les règles de hauteur en zone UX ;
- ainsi qu'une *mise en compatibilité sur déclaration de projet*, laquelle concerne l'implantation d'un crématorium.

Il précise que la réunion ne porte que sur le premier sujet, le second étant encore en discussion.

- Les questions traitées en séance portent sur les points suivants :

- Le bureau d'études commente ensuite une présentation concernant la révision allégée du plan local d'urbanisme, et composée de quatre parties :

- A – Données générales (la planification locale).
- B – La révision allégée (garage d'automobiles).
- C – La concertation préalable (à l'adoption des projets).
- D – Evaluation environnementale (avis de la MRAE).

- Les observations des participants ont porté sur les points suivants :

- la règle de hauteur introduite pour les silos vise à limiter celle de ce type d'installations,
- la DDT observe que l'ajout envisagé¹ est superflu, un silo représentant une construction,
- préciser pour quelle raison la zone constructible a été élargie aux propriétés voisines,
- le PNR propose d'établir une orientation d'aménagement et de programmation sur cette extension.
- actualiser la carte des zones de retrait et gonflement des argiles.

¹ La hauteur des constructions, *ouvrages et installations* nouvelles ne doit pas excéder **15 mètres**. Toutefois, celle des silos agricoles est limitée à la hauteur actuelle, soit 30 mètres.

- **CONCLUSIONS**

- Les décisions ont porté sur les points suivants :

- Limiter l'application de la règle de hauteur maximale des 30 mètres, applicable aux silos, à la seule zone d'activités Nord-Ouest. L'autre restant sous le régime de la règle des 15 mètres (entrée de ville côté Nord-Est).

- L'opportunité d'une OAP à l'arrière de la zone UAa n'est pas retenue pour deux raisons :

- la commune n'a pas de projet de liaisons douces ou automobiles permettant d'accéder aux terrains

- les règles fixées dans les zones UAa et UC limitent la constructibilité des constructions nouvelles grâce aux bandes de constructibilité (20 m et 30 m).

- Justifier de cette règle de hauteur des 30 mètres dans le rapport de présentation et ne pas la limiter aux seuls silos *agricoles*.

- Compléter la notice explicative par des justifications concernant les extensions des zones UAa et UC (aux abords du garage d'automobiles).

Mme LUCAS de la Direction Départementale des Territoires remet un avis rédigé reprenant et explicitant les observations émises en séance. Cet avis sera joint au procès-verbal de la réunion et annexé au dossier d'enquête publique.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire remercie les participants et lève la séance.

Le bureau d'études s'engage à restituer le procès-verbal de cette réunion avant fin juillet.