

Plan Local d'Urbanisme

La Chapelle- Rablais

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 5 juillet 2013	prescrite le :
arrêtée le : 12 octobre 2015	arrêtée le :
approuvée le : 12 mai 2017	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
arrêtée le :	révision simplifiée le :
approuvée le :	mise à jour le :

PIECE N° 0

**NOTICE
EXPLICATIVE**

VU pour être annexé à la délibération du :
12 mai 2017

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchavant 77250 HOUJELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

NOTICE EXPLICATIVE

A - Le Plan Local d'Urbanisme : objectifs généraux et gestion du document :

Gestion du P.L.U et exposé des motifs de l'élaboration

- La délibération du 5 juillet 2013 a prescrit l'étude du P.L.U et défini ses objectifs :
 - a) Réviser le POS actuel de façon à remédier aux imperfections et lacunes de celui-ci,
 - b) Satisfaire les obligations des lois Grenelle 1 et 2,
 - c) Protéger les espaces naturels et construits sans compromettre leur valorisation,
 - d) Garder le caractère rural du village,
 - e) Améliorer l'équilibre en terme de démographie, l'évolution du village par rapport à ses équipements,
 - f) Eviter où c'est nécessaire les constructions en second rang,
 - g) Préserver et valoriser le bâti agricole et isolé,
 - h) Renforcer la protection architecturale et paysagère du château des Moyeux.
- L'orientation prise par la Commune est de développer une offre limitée de logements, mais diversifiée (en termes de typologie et de statut d'occupation : individuels, collectifs ; locatifs ou en accession). La division des propriétés bâties nécessitera par ailleurs de préserver les cœurs d'îlots construits et d'assurer les besoins en stationnement sur la propriété concernée (et non sur les voies adjacentes).
- L'objectif, en termes d'équilibre socio-démographique, est de dynamiser la démographie actuelle du village (légèrement supérieure à 950 habitants), en dépit d'une décohabitation persistante (diminution de la taille moyenne des ménages), qui devrait continuer à produire ses effets à court ou moyen terme.

Au regard des quelque 334 résidences principales existant en 2011 et des quelque 50 logements réalisables en théorie dans les zones UA, UB, anciennes fermes, etc (sans compter ceux théoriquement réalisables en zones AU), le potentiel maximal en nombre de logements s'élèverait ainsi à ≈ 380 ; y compris la transformation des granges, etc., mais sans compter la diminution des résidences secondaire et les divisions de propriété.

Le taux d'occupation des logements en 2011 était de 2,88 habitants / logements (population des ménages : 962 habitants ; nombre de RP : 334).

On peut supposer qu'avec le mouvement de décohabitation ce taux se stabilisera à terme entre 2,50 et 2,70 habitants par logement.

La population représenterait ainsi, avec une hypothèse de 2,50 habitants par logement en moyenne, environ $380 \times 2,50 \approx 950$ habitants (plus ou moins, selon les facteurs de variabilité déterminants : taux d'occupation des logements, division de propriétés, niveau d'occupation des bâtiments des fermes, etc.).

Avec un taux d'occupation moyen des logements de 2,70, la population s'élèverait en revanche à $380 \times 2,70 \approx 1.050$ habitants.

*

* *

La concertation préalable a été menée sur le projet de plan local d'urbanisme, avec notamment mise à disposition de documents et deux réunions publiques :

- le 8 février 2013, exposant le contexte et les objectifs du P.L.U,
- le 15 novembre 2014, présentant les dispositions du projet de plan local d'urbanisme.

*

* *

B - PARTI D'AMENAGEMENT

1 : Principe de zonage retenu

- 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 dans le rapport de présentation (pages 121 et suivantes).

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 de petites opérations de logements, réhabilitation des fermes, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : le noyau villageois de La Chapelle-Rablais et les hameaux (Les Montils, Les Moulineaux).
- zone UB : l'habitat individuels des lotissements (hormis le lotissement de la Mare à Cane).
- zone UE : affecté aux équipements collectifs.
- zone UF : affecté à la reconversion des fermes en milieu construit.
- zone A : terres agricoles et sous-secteurs spécifiques,
- zone N : les espaces boisés et protégés (avec plusieurs secteurs spécifiques ...).

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

- Différencier la zone UA en fonction des enjeux d'urbanisme et des morphologies construites : le centre-bourg (UAa), le hameau des Montils (UAb), le lotissement de la Mare-à-Cane (UAc), et le hameau des Moulineaux (UAd), compte tenu de l'évolution de l'usage du site et de sa proximité vis-à-vis du village. Reclassement de la zone NA en zone UB (le lotissement du Moulin-à-Vent), ainsi que des deux lotissements des squares Dupeyron et Du Haras.
- Des secteurs UF et Ab identifient les fermes de Tourneboeuf et des Montils, de même que la Faisanderie, avec un règlement spécifique tendant à favoriser les changements de destination. Le secteur Ac est délimité pour identifier les installations pétrolières. Il est observé que cette implantation, située dans la marge de protection des 50 mètres, est antérieure à la règle issue du schéma directeur régional de 1994.
- L'ancienne plateforme pétrolière aux Montils est un terrain (pollué) aujourd'hui boisé. L'option envisagée est d'y inscrire un emplacement réservé pour y implanter un espace communal.
- Les équipements communaux sont reclassés de la zone NC en zone UE (dédiée aux équipements collectifs), pour une superficie de l'ordre de 3 ha (2,97 ha), hormis sur la parcelle n° 142 (9 631 m²), reclassée en zone Na mais inscrite en emplacement réservé. Pour cette dernière, les occupations du sol autorisées seront reprises de l'arrêté de DUP de la protection du captage.
- L'espace non cultivé situé au sud du lotissement de la Mare à Cane est reclassé en zone AU (urbanisable après modification ou révision du PLU), pour une superficie de 19 800 m², cette surface représentant la variable d'ajustement nécessaire pour soutenir la démographie, en cas de demande trop faible sur les terrains situés dans le tissu construit. Cette disposition est aussi appliquée aux terrains non construits situés entre la rue des Noyers et la rue de Pute Muse.

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

- Instaurer une bande constructible, d'une profondeur adaptée aux caractéristiques du tissu construit, dans le hameau des Montils, l'objectif étant de limiter les possibilités d'aménager des *lots arrières* par division foncière, **sans pour autant remettre en cause le classement de l'intégralité de la parcelle dans la zone UA, conservée dans ses limites telles que définies dans le plan d'occupation des sols.**
- Des bandes constructibles, d'une profondeur variant de 20 à 40 mètres, sont ainsi délimitées dans le hameau des Montils, en fonction des caractéristiques du tissu construit (modes d'implantation des constructions).
- Instaurer une bande constructible de 20 mètres de profondeur par rapport aux voies de desserte (pour implanter les constructions principales) dans le lotissement de la Mare à Cane (même raisonnement que pour les Montils). Cette bande constructible peut aussi être prescrite pour les lotissements du Moulin-à-Vent comme ceux du Square Dupeyron et du Square du Haras (avec une bande de 25 mètres, pour ces deux derniers), compte tenu des caractéristiques d'implantation observées.
- De la même façon, une bande de 25 mètres est définie dans les parties anciennes de la zone UAa du village (hors lotissement de la Mare à Cane, pour lequel une bande de 20 mètres est donc identifiée). Dans le secteur compris entre la rue des Noyers et la rue de Putemuse, c'est une bande constructible de 10 mètres de profondeur qui sera inscrite le long de la voie à réaliser (lors de son ouverture à l'urbanisation et compte tenu des faibles dimensions de l'espace concerné).

Cette délimitation d'une bande de 25 mètres, dans les parties anciennes du village, a pour conséquence de mettre graphiquement en évidence des cœurs d'îlots que l'on peut envisager de protéger de toute urbanisation, mais qui apparaissent ainsi comme déjà partiellement construits par des *lots arrières*, peu satisfaisants en termes de modalités de desserte. Le P.L.U consacre donc le maintien des "cœurs verts" (ou cœurs d'îlots) dans le tissu construit du village.

*

* *

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

• Le PADD (débattu au sein du conseil municipal le 27 février 2014) a permis de faire émerger **les objectifs suivants**, dans le contexte de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 :

• **L'aménagement** : Conserver le caractère rural de la commune, en termes de vocation économique (agriculture) et de paysage. Problématique d'aménagement du terrain en friche au bout du hameau en lisière de forêt (ZA 87). Problématique d'aménagement du terrain de l'ancienne exploitation de pétrole des Montils (→ C 111. SCI Galatée 7 rue Humblot XVè). Problématique d'aménagement du terrain de l'ancienne exploitation de pétrole proche du champ de l'éolienne, en bordure de la forêt. → Réflexion sur classement en espace réservé.

→ Justifications : Une attractivité qui s'exerce principalement sur des ménages avec familles déjà constituées (voiture, emplois, etc), compte tenu notamment des caractéristiques de la desserte (essentiellement routière) et du bassin d'emplois (assez éloigné). Ces développements récents nécessitent un accompagnement qualitatif.

• **L'équipement** : Projet d'extension de la salle polyvalente et maison de gardien associée. Projet d'acquisition du terrain en friche jouxtant la salle polyvalente.

→ Justifications : Une offre en équipements qui confirme la capacité de développement caractérisée ci-dessus. Certains équipements nécessitent toutefois une adaptation à de nouveaux besoins, ou d'anticiper sur leur manifestation.

• **L'urbanisme** : Préserver une cohérence esthétique des constructions (volumétrie, aspect architectural) et le caractère paysager des lotissements. Favoriser une configuration des nouvelles opérations ouvertes sur le paysage environnant (perméabilité visuelle des clôtures). Volonté de garder un caractère rural au hameau des Montils, avec une densité de constructions maîtrisée (pas plus qu'aujourd'hui) par rapport au village pour lequel la densité de construction peut être plus élevée. Fixation de profondeur des zones constructibles en façade sur rue et zones « jardin » en arrière.

→ Justifications : Un potentiel d'attractivité du territoire pour les habitants (cadre naturel et résidentiel, tourisme ...), 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. 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). Des entrées de village qui méritent une attention particulière, identique à celle qui prévaut pour le reste de la commune.

• **Les paysages et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers** : Environnement du château des Moyeux et du haras à protéger. Environnement des Moulineaux à protéger. Fixer les règles applicables aux constructions sur terrains agricoles. → Développer (par rapport à la SMI x 2 en cas d'implantation de logements). Pas de consommation de l'espace agricole. Protection d'espaces naturels tels que le long du ru, ainsi que des mares. Protection des espaces forestiers.

→ Justifications : L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent une richesse à prendre en compte au plan de la diversité des milieux, laquelle nécessite des dispositions réglementaires adaptées. Ils constituent en outre un atout réel en termes d'attractivité de la Chapelle-Rablais.

• **Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques** : Préservation de la liaison ONF. Préservation de la protection des lisières de forêt (bande des 50 m). Préservation des zones humides.

→ Justifications : Atténuer les conflits d'usage, entre les activités anthropiques et le fonctionnement des écosystèmes.

• **L'habitat** :

- Un développement modéré en permettant la réhabilitation de bâtiments de corps de ferme et le remplissage des dents creuses.

- Possibilité d'aménagement en habitat d'anciens bâtiments agricoles et des granges, règles à établir.

→ Proposition : identifier les possibilités.

- Devenir des Fermes et grandes propriétés : Château des Moyeux, Tournebœuf, les Moulineaux. Ferme aux Montils (et granges).

- En matière de diversité de l'habitat, il est possible de favoriser la création d'unités de logements de taille plus réduite (T2, T3) dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments afin notamment d'accueillir les jeunes ménages qui décohabitent.

- Diversifier l'offre de logements et construire des logements locatifs pour équilibrer la structure par âge des populations dans une perspective de stabilité démographique et pour faciliter les parcours résidentiels : mettre en œuvre un principe de diversité en tailles et en statuts d'occupation. Favoriser l'arrivée de jeunes couples avec enfants en bas âge.

→ Justifications : Un risque d'augmentation continue des plus de 40 ans, avec une incidence probable, à terme, sur le solde naturel. Une évolution tendancielle de la démographie qui nécessite donc une réflexion (et une action à travers le P.L.U ...) : quel niveau de population en 2020 / 2025, avec quels types de logements (en taille et statut d'occupation) ?

• Les transports et les déplacements :

- Favoriser les circulations douces et interdire les aménagements de voies en impasse dans les nouvelles opérations.

- Prescrire des règles de stationnement qui libèrent la circulation piétonnière. Aménager l'offre de stationnement résidentiel.

- Projet de liaison douce entre le village et le hameau des Montils.

- Projet de liaison entre le bout du hameau des Montils et le Ru Guérin.

- Intégrer dans le P.L.U le plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

→ Justifications : Le village est desservi par un maillage de voirie et surtout par des accès qui représentent une contrainte de fonctionnement, en termes d'aménagement des entrées d'agglomération, comme de circulation routière ou piétonnière. La localisation des accès nécessite des aménagements répondant à des exigences de qualité paysagère comme de sécurité routière.

• Le développement des communications numériques et des réseaux d'énergie : En matière de développement des réseaux numériques, l'objectif est de veiller à ce qu'au terme de la réalisation de ce programme tous les habitants bénéficient de l'accès au haut débit. En matière de réseaux d'énergie, l'objectif est de permettre une diversification des ressources énergétiques du territoire (géothermie, solaire,...).

→ 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. Dans un souci de diminution de la dépendance énergétique vis-à-vis des ressources fossiles, une certaine différenciation des moyens de production énergétique est souhaitable.

• L'équipement commercial : Volonté de maintenir et pérenniser les activités commerciales existantes. Permettre le développement d'activités artisanales et de services dans le village, ainsi que dans les habitations de façon maîtrisée.

→ Justifications : La commune, compte tenu de sa taille n'a pas pu développer une centralité commerciale. Elle bénéficie cependant d'un potentiel de développement artisanal qui doit être accompagné.

• Le développement économique et les loisirs :

- Permettre le développement d'activités artisanales et de services dans le village et dans les habitations de façon maîtrisée.

- Le développement de nouvelles activités artisanales ne devra pas générer de nuisances (sonores, visuelles, olfactives, etc) et respecter le caractère architectural du village.

- Inciter au développement de l'activité touristique et accompagner le développement des activités existantes.

- Permettre la diversification des corps de fermes et l'implantation de nouvelles exploitations à vocation agricole.
- Ne pas identifier de zone de développement économique dans la commune, sachant qu'elle est prise en compte par la CCBN (projet Nangis Actipôle).

→ Justifications : Le développement des entreprises existantes représente l'un des enjeux du P.L.U, de même que l'exploitation du potentiel touristique du site et la diversification de l'utilisation des bâtiments agricoles.

- **Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain** : L'occupation du sol, entre 1990 et 2008 (sur une période de 18 ans), est marquée par une extension de plus de 13 hectares d'urbanisation (le tissu urbain construit : 13,36 ha), représentés principalement par l'habitat individuel (8,04 ha.) et les activités (7,64 ha). On observe aussi une réduction des surfaces de *chantiers* (3,10 ha). L'espace urbain ouvert représentait lui 10,59 ha (le haras, principalement, situé à l'ouest du village).

L'analyse des dents creuses dans le tissu construit dégage une surface totale de l'ordre de 40.000 m². Les terrains classés en zones AU (qui ne seront pas ouvertes à l'urbanisation dans le présent P.L.U) présentent une surface de l'ordre de 20 000 m² (pour la Mare-à-Cane), et de 7 700 m²(pour les terrains compris entre les rues des Noyers et de Pute Muse).

- Le tissu construit actuel du village (espaces construits artificialisés) est de l'ordre de 60,00 ha pour les espaces construits artificialisés et de 20 ha pour les espaces verts urbains (+ cimetière) (valeurs données par le MOS 2012). Cependant, une analyse plus précise des limites de l'espace construit (à l'échelle cadastrale) donne les valeurs suivantes ([carte ci-contre, sur base du MOS 2012 en 81 postes : 72,5 ha](#)).

Le rapport de l'extension du tissu constructible projeté par rapport au périmètre bâti est donc de $(2,77 / 72,5 \approx) 3,8 \%$. Cette valeur correspond à un « développement modéré ». Elle est inférieure à 5% et proportionnée avec les nécessités de développement démographique retenues par La Chapelle-Rablais.

→ Justifications : les superficies sont suffisantes pour permettre un niveau de construction cohérent avec les besoins d'une stabilisation ou d'un accroissement démographique modéré (répondre aux besoins imputables au « point mort » démographique, dans la perspective d'une démographie de l'ordre de 1.100 habitants).

*

* *