

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# Plan Local d'Urbanisme

## *La Chapelle- Rablais*

<b>ELABORATION</b>	<b>1 ère REVISION</b>
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° 5. E  
LISTE DES  
PERSONNES  
CONSULTÉES  
et avis formulés

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

agence d'aménagement et d'urbanisme

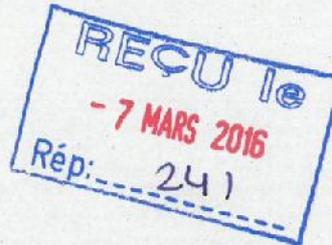


hôtel entreprises, rue Monchavrat 77250 ECUEILLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

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-cdpenaf@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:ddt-cdpenaf@seine-et-marne.gouv.fr)  
[guillaume.fenat@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:guillaume.fenat@seine-et-marne.gouv.fr)



Vaux-le-Pénil, le 19 février 2016

Monsieur le Maire,

Le projet d'élaboration du plan d'urbanisme (PLU) de votre commune a été arrêté le 12 octobre 2015.  
Par courrier du réceptionné le 25 janvier 2016, vous avez 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 ;
- au titre des articles L151-11, L151-12 du Code de l'Urbanisme relatifs aux changements de destination, extensions et annexes
- au titre de l'article L151-13 pour les STECAL

La commission s'est réunie le 18 février 2016 pour examiner ce projet, que vous avez présenté accompagné de Monsieur Eric HENDERYCKSEN du bureau d'études EU CREAL.

Au regard des motifs de saisine et après échanges avec les membres de la commission, vous avez pu répondre à l'ensemble des points soulevés par les membres de la commission et apporter des éclairages sur la justification de votre projet.

*Au final, la commission a rendu un avis favorable au regard de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur le projet de PLU de votre commune.*

*Elle a également rendu un avis favorable à votre règlement des zones A et N, ainsi qu'à vos STECAL.*

Monsieur Alain PERRIGAULT  
Mairie  
Place de l'Eglise  
77370 LA CHAPELLE-RABLAIS

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

Yves SCHENFEIGEL



## PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Direction Départementale des Territoires  
Service Urbanisme Opérationnel  
Unité Planification Locale Sud

Affaire suivie par : Déborah NEVEUX  
téléphone : 01.64.60.50.19  
télécopie : 01.79.53.40.00  
[deborah.neveux@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:deborah.neveux@seine-et-marne.gouv.fr)

Provins, le 11 février 2016

La Sous-Préfète de Provins  
à  
Monsieur le Maire  
77370 La Chapelle-Rablais

**Objet** : Élaboration du Plan Local d'Urbanisme  
Avis de l'État  
**Référence** : SUO 2016 - 122

Par délibération en date du 12 octobre 2015, le conseil municipal de la commune de La Chapelle-Rablais a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier a été reçu à la sous-préfecture de Provins le 17 novembre 2015.

En application des dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme (recodifié L. 153-16), je dois vous faire connaître l'avis de l'État au regard, d'une part, des éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils vous ont été communiqués dans le porter à la connaissance du 23 décembre 2013, et d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 a réécrit la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme avec une entrée en vigueur au 1er janvier 2016

Concernant la partie réglementaire, cette recodification s'accompagne d'une modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme dont l'objectif est de donner aux règles plus de souplesse, pour mieux les adapter aux projets et contextes locaux.

Le décret n° 2015 1783 du 28/12/2015 ayant pour objet la recodification du livre 1er de la partie réglementaire du code de l'urbanisme et modernisation du contenu des PLU, est entré en vigueur le 1er janvier 2016. Les procédures de PLU engagées avant le 1er janvier 2016 pourront être poursuivies dans le cadre des règles antérieures à cette date, sauf si les conseils municipaux prennent une délibération contraire.

## 1 – MODALITES DE PROCEDURE

### 1.1 - CONCERTATION

La délibération du 12 octobre 2015 permet de constater que les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies dans la délibération du 5 juillet 2013 prescrivant l'élaboration du PLU.

Dans cette délibération, le conseil municipal a arrêté le bilan de cette concertation ce qui permet de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU. *Conformément à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme (recodifié L. 103-6 par l'ordonnance du 23/09/2015 en vigueur au 1/01/2016), le bilan de la concertation devra être joint au dossier d'enquête publique.*

### 1.2 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale est une démarche visant à intégrer l'environnement dès le début et tout au long du processus d'élaboration du PLU. Elle consiste à appréhender l'environnement dans sa globalité, à rendre compte des effets prévisibles et à proposer des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser ces impacts potentiels.

Le projet de PLU est soumis à évaluation environnementale stratégique du fait de la présence d'une partie du site Natura 2000 « Massif de Villefermoy » sur le territoire communal.

Conformément à l'article R. 123-2-1 du code de l'urbanisme modifié par décret n°2015-218 du 25 février 2015, le rapport de présentation doit contenir en outre :

- une évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- un résumé non technique des différents éléments contenus dans le rapport et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Tout d'abord, il convient de noter que la rédaction de l'article R. 123-2-1 figurant à la page 7 du rapport de présentation est une version antérieure (version en vigueur du 3/03/2012 au 1/02/2013) à la rédaction de l'article en vigueur actuellement.

Le rapport de présentation a pris en compte le site Natura 2000 :

- des pages 46 à 50 : "Caractéristiques des habitats et espèces de la zone Natura 2000" ;
- des pages 138 à 147 : "Impact du plan sur l'environnement" avec un paragraphe concernant les mesures pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du PLU sur la zone Natura 2000 (pages 145 et 146) et un autre consacré à la "Méthodologie de l'évaluation environnementale et modalités de suivi" à la page 147 ;
- des pages 159 à 165 : annexe intitulée "Résumé non technique de l'évaluation environnementale".

Malgré tout, le site Natura 2000 du Massif de Villefermoy est présenté de façon trop sommaire. Le réseau Natura 2000, les raisons de sa création et ses objectifs ne sont que survolés. Le site Natura 2000 ne fait lui l'objet que de quelques paragraphes illustrés de photographies, ce qui n'est pas suffisant. Les espèces pour lesquelles la forêt de Villefermoy a été classée Natura 2000 ne sont quasiment pas décrites. L'évaluation des incidences apparaît très peu développée.

L'analyse des incidences sur le site Natura 2000 du Massif de Villefermoy abordée aux pages 140, et 145 à 146 du rapport de présentation ne répond pas aux exigences réglementaires prévues à l'article R.414-23 du code de l'environnement. En particulier, elle ne présente pas l'exposé sommaire des raisons pour lesquelles le PLU, est ou non susceptible d'avoir une incidence sur le site Natura 2000. Elle ne présente pas non plus l'analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification peut avoir, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du site.

Le projet de PLU prévoit de classer le site Natura 2000 en zone N et en espace boisé classé (EBC) dans sa majeure partie, hormis un secteur situé en zone A, au sud de la RD213, secteur classé en zone

Nda au POS. Ce classement en zone A d'une partie du site Natura 2000 devrait être justifié dans le rapport. Les incidences sur le site Natura 2000 de ce classement en zone A n'ont pas été étudiées.

*La présentation du site Natura 2000 et l'analyse des effets temporaires et indirects du PLU sur celui-ci demandent donc à être revues et complétées.*

Vous trouverez parallèlement à cet avis, l'avis de l'Autorité Environnementale portant sur l'évaluation environnementale stratégique contenue dans votre projet de PLU. Les remarques contenues dans cet avis devront être prises en compte et le PLU modifié en conséquence.

*Il y apparaît notamment que la démarche d'évaluation des incidences reste très générale et doit être approfondie. En effet, certaines thématiques n'ont pas été abordées. L'analyse des incidences ne se concentre que sur certains secteurs de la commune. Enfin, elle ne met pas clairement en avant les incidences positives, négatives et neutres du PLU sur l'environnement.*

*Il s'avère également que, d'une manière générale, au vu des manques relevés dans l'analyse des incidences sur l'environnement, l'Autorité environnementale ne peut pas s'assurer de la bonne prise en compte de l'environnement et du paysage dans le projet de PLU de la Chapelle-Rablais.*

*Il y apparaît enfin que l'analyse des incidences sur le site Natura 2000 doit être complétée afin de s'assurer de l'absence d'incidence significative sur les objectifs de conservation du site, notamment sur le secteur situé au nord-est du domaine de Frévent.*

## **2 – ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ELEMENTS QUI S'IMPOSENT**

### **2.1. Les lois Grenelle I et II et la loi « ALUR »**

L'élaboration d'un PLU s'inscrit aujourd'hui dans le contexte du Grenelle de l'Environnement et plus précisément de la loi 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « loi Grenelle I » et de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'Environnement dite « loi Grenelle II ».

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « loi ALUR » a renforcé les objectifs de ces lois Grenelle en exigeant que la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers soient clairement affichées et recherchées dans le cadre de l'aménagement du territoire communal et de l'élaboration d'un PLU.

En application de l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme (recodifié L.151-4), **le rapport de présentation** du PLU Grenelle doit comporter les rubriques suivantes :

- une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ;
- une présentation des dispositions favorisant la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- une justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables, au regard des dynamiques économiques et démographiques.
- un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

En l'espèce, le rapport de présentation (pages 27 et 28) propose des tableaux, cartes et graphiques de l'évolution de l'occupation des sols entre 1982 et 2008, puis entre 2008 et 2012. Il en ressort

principalement une nette réduction du poste "grandes cultures" (- 62 ha environ) au profit des postes "autre rural" (+ 29 ha), "sports" (+ 11 ha), "habitat individuel" (+ 14 ha) et "activités économiques et industrielles" (+ 8 ha).

Il est cependant regrettable que le rapport de présentation se contente de proposer ces graphiques et tableaux sans aucune analyse commentée de la consommation d'espaces. En effet, Il aurait été souhaitable de présenter une analyse précise des différents espaces ayant changé d'affectation en détaillant leur vocation (ex : pour le poste activité économique création d'une plate-forme pétrolière, passage de grande culture en autre rural, activités sportives créées, ...).

Il en va de même, à la page 119, du rapport de présentation consacrée à la justification des choix retenus pour établir le PADD au regard de la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Le rapport se contente de chiffrer l'extension urbaine entre 1990 et 2008 (+ 13 ha dont + 8 ha d'habitat individuel et + 8 ha d'activités et - 3 ha de surface de chantier) sans plus de précision.

Puis, toujours à la page 119, le rapport présente la consommation d'espace nécessaires pour répondre au projet de développement communal dans le cadre du PLU : 4 ha de dents creuses à combler, puis 2,7 ha d'extension en zone à urbaniser et 0,5 ha aux Montils, en zone U, mais situés en zone non urbanisée au MOS (soit un total de 7,2 ha).

Là encore, le rapport se contente de chiffrer le projet et non de le justifier. À aucun moment, on ne trouve le rapport entre les projets de développement démographique (stabilisation de la population), de développement économique et la consommation d'espace nécessaire pour les accueillir (7,2 ha). Il est simplement indiqué comme « justification » dans l'encadré de la page 119, que " les superficies sont suffisantes pour permettre un niveau de construction cohérent avec les besoins d'une stabilisation ou d'un accroissement démographique modéré " (+100 habitants).

Cette « justification » semble très largement insuffisante au vu des chiffres avancés. En effet, on peut se poser la question de la pertinence des zones à urbaniser même pour accueillir 100 personnes supplémentaires.

***La justification des objectifs compris dans le PADD, au regard des objectifs de consommation de l'espace, est donc insuffisante et devra être précisée.***

La justification des objectifs compris dans le PADD au regard des dynamiques démographiques (1000 habitants environ) n'est pas présentée dans le rapport. De même, s'agissant des objectifs au regard de la dynamique économique, le rapport (pages 118 et 119) se contente de reprendre les objectifs du PADD en matière d'activités économiques.

***Le rapport de présentation ne respecte pas les dispositions de l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme (recodifié en L.151-4). Le rapport de présentation devra présenter une analyse commentée et non un chiffrage de la consommation d'espace et devra justifier, de façon précise, cette consommation d'espace au regard des perspectives démographiques et économiques.***

Concernant les capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités" : Si le rapport de présentation traite à de nombreuses reprises du thème des transports et des déplacements (diagnostic, PDUIF, orientations, objectifs, compatibilité avec le PDUIF), il ne comporte pas l'inventaire demandé.

Le PADD et les OAP font également état de cette thématique. Il y est principalement relevé « une accessibilité routière moyenne qui soulève des questions de sécurité comme de stationnement » avec un enjeu identifié d'"améliorer les conditions d'accès, de sécurité et de stationnement" (page 93 du rapport).

Cette idée est d'ailleurs rencontrée à plusieurs reprises : "organiser le stationnement (page 109 du rapport), aménager l'offre de stationnement résidentiel (page 16 du PADD), ...

***Cependant, si le PLU évoque des problèmes de stationnement, aucun inventaire des capacités de stationnement n'a été réalisé dans le cadre du présent projet de PLU. Sur ce point aussi, le rapport de présentation du projet de PLU n'est pas compatible avec le code de l'urbanisme.***

Le PADD du PLU Grenelle, enrichi par la loi ALUR, se doit d'être plus précis. Son contenu doit

désormais répondre à trois axes précisés par l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme (recodifié L.151-5) à savoir :

- définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs retenus pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune.
- fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

*Le PADD du projet de PLU répond globalement bien aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> axes. Cependant, il se réfère à la version de l'article L.123-1-3 du 12/07/2010 et non celle en vigueur depuis le 17/08/2015 (recodifié en L.151-5). De ce fait, il exclut l'orientation générale des politiques de paysage et l'orientation générale concernant les réseaux d'énergie.*

*De plus, s'agissant du 3<sup>ème</sup> axe, celui-ci est présenté à la page 20 du PADD. Celui-ci affiche une modération de la consommation d'espace : alors qu'entre 1990 et 2008, l'extension d'urbanisation représentait 13 ha, la consommation prévue dans le cadre du PLU (échéance 2030) est de 3 ha.*

*Le PADD devra donc être complété afin de tenir compte des thématiques paysage et réseaux d'énergie.*

Le PLU Grenelle doit comporter des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** obligatoires. Conformément à l'article L. 123-5 (recodifié en L.152-1), les OAP s'imposent en matière de compatibilité aux autorisations d'urbanisme.

*Des OAP déplacements ont été réalisées concernant les aménagements doux ce qui est appréciable. Par contre, on ne retrouve aucune OAP en ce qui concerne les deux zones AU.*

*Même si celles-ci ne sont urbanisables qu'après modification ou révision du PLU, elles sont comptabilisées dans le développement de la commune à l'horizon 2030. Il est donc fortement regrettable que leur aménagement ne fasse pas l'objet, dès maintenant, d'une réflexion pour les connecter correctement au reste de la commune, notamment en prévoyant les liaisons routières et des accès avec les zones environnantes.*

*Également, les terrains encore non urbanisés, situés en zone U au nord-est de la zone AU au lieu-dit « la Mare aux Canes », pourraient également faire l'objet d'une OAP pour un aménagement cohérent bien intégré dans le milieu urbain existant.*

La loi ALUR a modifié l'ancien article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme relatif au **règlement** du PLU. Les règles relatives à la superficie minimale des terrains et au coefficient d'occupation du sol (COS) ont été supprimées par la loi ALUR et les articles 5 et 14 ne doivent plus être réglementés. Le projet de PLU respecte ces nouvelles dispositions excepté pour la zone agricole (cf. sur ce point le paragraphe 2.12).

-----  
*Le présent projet de PLU n'intègre que partiellement l'ensemble des dernières dispositions législatives. Les différentes pièces du dossier devront donc être complétées au vu des remarques précédentes dont les principales sont rappelées ci-dessous :*

*La justification des objectifs compris dans le PADD, au regard des objectifs de consommation de l'espace, est donc insuffisante et devra être précisée.*

*Le rapport de présentation devra présenter une analyse commentée et non un chiffrage de la consommation d'espace et devra justifier, de façon précise, cette consommation d'espace au regard des perspectives démographiques et économiques.*

*Le PLU doit intégrer un inventaire des capacités de stationnement.*

*Le PADD devra être complété afin de tenir compte des thématiques paysage et réseaux d'énergie.*

*Il est fort regrettable que l'aménagement deux zones AU ne fasse pas l'objet, dès maintenant,*

*d'une réflexion pour les connecter correctement au reste de la commune, notamment en prévoyant les liaisons routières et des accès avec les zones environnantes.*

## **2.2 – Les lois de modernisation de l'agriculture et de la pêche, la loi ALUR et la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi "Macron"**

La loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche ainsi que les lois « ALUR » et « MACRON » prévoient que toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels et agricoles est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

De même, les STECAL et les dispositions du règlement des zones N et A relatives aux extensions et aux annexes des habitations ainsi que les changements de destination en zone N et A sont soumis à l'avis de la CDPENAF.

Le projet de PLU est soumis à l'avis de la CDPENAF dans la mesure où il consomme de la terre agricole et naturelle (environ 3 ha d'après le PADD), crée des STECAL et admet les extensions d'habitations existantes ainsi que les changements de destination en zones N et A.

*L'avis de la CDPENAF devra être joint au dossier d'enquête publique.*

## **2.3 – Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France de 2013 ( SDRIF )**

En application de l'article L.111-1-1 (recodifié L.131-2) du code de l'urbanisme, en l'absence d'un SCoT approuvé, le PLU de la commune de La Chapelle-Rablais doit être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 par décret n° 2013-1241 du Conseil d'État.

### **2.3.1 - Urbanisation**

#### **• Le projet de développement de la commune**

Dans son PADD (page 15) et son rapport de présentation (pages 94 et 108), la commune prévoit un accroissement démographique quasi nul avec un objectif à 2030 de 1 000 habitants, la commune comptant 989 habitants en 2013.

Malgré un point mort annuel de 0 sur la période 1999-2009, la commune mise sur un mouvement de décohabitation important qui nécessitera la construction de quelque 50 logements, potentiellement réalisable au sein du tissu déjà bâti en zones UA et UB.

Cette décohabitation de la population mobilisera donc tout le potentiel constructible en espace déjà bâti. Cependant, si le projet de PLU avance une stabilité de population à 1 000 habitants (page 15 du PADD, pages 94 et 108 du rapport de présentation), il annonce également une évolution démographique de l'ordre de + 100 habitants (page 119 du rapport) et crée deux zones AU, l'une de 2 ha située au lieu-dit "la Mare aux canes" en majeure partie située en espace naturel au MOS et l'autre, de 0,7 ha, située en espace d'habitat individuel et de jardin de l'habitat individuel au MOS.

Ces 2 zones ne sont pas immédiatement urbanisables dans le cadre du présent projet. Elles ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU. Elles sont cependant toutes deux comptabilisées, dans le rapport de présentation (page 119) dans les capacités d'extension de la commune.

Bien que située en zone à urbaniser, la zone de 0,7 ha fait partie de l'espace urbanisé au MOS 2012 et ne constitue pas une extension de l'espace urbanisé. Elle ne serait donc pas à décompter des

potentiels d'extension offerts par le SDRIF.

*Le projet de développement de la commune est à repreciser. Il conviendrait de phaser les deux étapes de développement démographique, d'abord par une densification du tissu bâti puis, en privilégiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de 0,7 ha située à l'est du bourg. Celle-ci est comprise dans l'espace bâti déjà existant et constitue une poursuite de la densification du tissu bâti. La densification doit être prioritaire à l'extension urbaine, conformément aux orientations du SDRIF.*

- Les espaces urbanisés - Densification du tissu bâti

En termes de développement urbain, le SDRIF stipule que « la priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, et donc au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés. »

Le SDRIF identifie sur la commune des espaces urbanisés à optimiser. À l'horizon 2030, à l'échelle communale, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Le projet présente sa compatibilité (pages 119 et 134) vis-à-vis de l'augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat.

Les augmentations de densité prévues par le PLU sont basées sur des chiffres et formules erronés ainsi que de nombreuses imprécisions et incohérences. Et ce, même si le RP (Page 119) indique qu'elles sont compatibles avec le SDRIF.

S'agissant de l'espace urbanisé de référence et de la méthodologie de calcul :

Il conviendrait de présenter de façon plus rigoureuse le calcul des surfaces urbanisées de référence (total et habitat). En effet, si le projet de PLU s'est appuyé sur le MOS 2012 (page 119), il a juste retranscrit les valeurs de la surface urbanisée de référence par village, hameau ou lieu-dit sans plus de précision ni schéma explicatif. De fait, exceptée la plate-forme pétrolière, on ne sait pas quel type d'espace se trouve derrière chaque chiffre énoncé, ce qui rend la lecture confuse.

À ce titre, il convient de rappeler que le calcul de l'espace urbanisé de référence défini à la page 34 des Orientations réglementaires du SDRIF exclut notamment "les installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures". La zone Ac, de 3 ha, comportant une plate-forme pétrolière devra donc en être exclue.

De même, l'espace urbanisé réservé à l'habitat ne doit comprendre que l'habitat et les jardins qui y sont liés. Doivent en être exclus, les installations sportives, cimetières, église, mairie, surface de stationnement, école,... Il conviendra donc de revoir le calcul de l'espace urbanisé réservé à l'habitat afin d'y exclure tout ce qui n'y est pas directement lié. Ainsi, il conviendra de mieux expliciter d'où proviennent les 6 ha (indiqués à la page 119 du rapport de présentation pour le calcul de la densité d'habitat - a priori des activités économiques), et de réévaluer ce chiffre (d'après le MOS 2012, il devrait plutôt se situer autour de 10 ha).

*Le calcul de l'espace urbanisé de référence devra être revu et il devra être clair, étayé et détaillé.*

S'agissant de l'augmentation de la densité humaine :

Le calcul, présenté aux pages 119 et 134 du rapport, est basé sur un objectif de population de 1 100 habitants. Ce chiffre ne correspond pas à l'objectif de 1 000 habitants annoncé page 108. Il est calculé avec une augmentation de surface de 1,5 ha entre la situation 2013 et la situation 2030 [augmentation qui ne correspond par ailleurs pas à l'extension indiquée de 3,2 ha (AU : 2 et 0,7 ha - extension zone UA : 0,5 ha)].

Toutefois, les orientations du SDRIF prescrivant une augmentation de densité humaine et des espaces d'habitat de 10 % portent sur les espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF.

*Le calcul doit donc s'effectuer uniquement sur les espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF et ne doit pas inclure les zones d'extension et la population envisagée sur ces zones (zones situées hors « espace urbanisé de référence »). Il ne doit tenir compte que de la population et des emplois futurs dans le tissu urbanisé à la date d'approbation du SDRIF.*

S'agissant de l'augmentation de la densité d'habitat :

De même, la densité d'habitat doit être calculée en prenant en compte l'augmentation des logements par rapport à la surface déjà urbanisée 2013, cette fois-ci consacrée uniquement à l'habitat.

Ainsi, les densités d'habitat 2013 et 2030 doivent, toutes deux, être calculées sur la base de la surface d'habitat déjà bâtie en 2013. Or, si l'on se réfère aux pages 119 et 134, la surface 2030 utilisée (75 ha) est supérieure à la surface 2013 (73,5 ha) alors qu'elles devraient être identiques (pour ce calcul).

*Les calculs destinés à démontrer la réponse à l'objectif d'augmentation de + 10 % des densités humaines et des espaces d'habitat relèvent d'orientations relatives aux espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF (partie 2.2 des Orientations réglementaires du SDRIF).*

*Ainsi, il convient de prendre uniquement en compte l'espace urbanisé et les espaces d'habitat de référence au 27/12/2013. En effet, il s'agit de densifier les espaces déjà urbanisés. La densité 2030 doit donc être calculée par rapport aux seules surfaces déjà urbanisées en 2013 sans prendre en compte les futures extensions et en ne tenant compte que de la population, de l'emploi et des logements futurs des zones déjà urbanisées.*

*De plus, il conviendrait de présenter les dispositions et moyens mis en œuvre permettant l'augmentation de la densification. En effet, le PLU doit expliquer dans quelle mesure la combinaison des règles retenues (notamment de gabarit) permet d'atteindre l'objectif retenu.*

- Les capacités d'urbanisation nouvelles

Le SDRIF prévoit des capacités d'urbanisation nouvelle tout en donnant la priorité à la limitation de la consommation d'espace et donc au développement par la densification du tissu urbain existant. Les espaces d'extension urbaine doivent être maîtrisés, denses, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements.

La commune de La Chapelle-Rablais est classée dans la catégorie des « Bourgs, Villages et Hameaux ». À l'horizon 2030, une extension de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible. Ces extensions doivent être réalisées en continuité de l'espace urbanisé existant.

Si d'après les pages 119 et 134, cette extension est inférieure aux 5 % préconisés par le SDRIF, plusieurs remarques sont à faire :

- dans un premier temps, il convient, pour l'estimation des capacités d'extension, de réévaluer la surface urbanisée de référence 2013, présentée précédemment pour le calcul des densités notamment sans tenir compte de la plate-forme pétrolière.

- ensuite cette extension doit répondre à l'augmentation démographique prévue par la commune qui ne peut être satisfaite à l'intérieur de la surface bâtie existante. Or, comme déjà vu précédemment, si la commune affiche une perspective de population de 1 000 habitants, les zones d'extension ne se justifient pas quand bien même elles seraient inférieures à 5 %. Il convient donc de bien mettre en cohérence tous les documents en ce qui concerne les perspectives démographiques qui restent à préciser et démontrer que l'extension est nécessaire compte tenu de qui vient d'être énoncé.

- enfin, l'extension de 5 % ne doit pas prendre en compte que les nouvelles surfaces d'habitat mais tous les projets d'artificialisation des sols (y compris en zone U), notamment les emplacements réservés 5 et 6 situés en espace naturel au MOS. Le cas échéant, il peut toutefois, être démontré le

caractère naturel des projets sur ces zones ou bien, une artificialisation de ces zones antérieures au 27/12/2013.

*Le projet de PLU n'établit pas clairement la surface urbanisée de référence prise en compte au 27 décembre 2013, date d'entrée en vigueur du SDRIF et ne justifie pas distinctement les surfaces concernées par l'artificialisation des sols pour permettre l'évolution démographique projetée.*

-----

*Le présent projet de PLU devra être complété afin de mieux présenter la compatibilité au SDRIF. Il convient dans un premier temps de bien définir les perspectives de développement démographique et, de ce fait, les besoins en logements de la commune, afin de définir si les surfaces des zones à urbaniser en extension sont nécessaires.*

*Il convient également de recalculer la superficie de l'espace urbanisé de référence (les éléments à prendre en compte pour calculer la surface de l'espace urbanisé communal sont précisés page 34 du fascicule 3 du SDRIF 2013), puis la densité humaine, la densité d'habitat et la superficie de l'extension projetée.*

*De même, les moyens mis en œuvre pour parvenir à l'augmentation des densités devront être explicités.*

### **2.3.2 - Espaces naturels et agricoles**

- **Les espaces agricoles**

La commune comporte des espaces agricoles qui ont vocation à être préservés. Dans ces espaces, sont exclus toutes les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Peuvent toutefois y être autorisés, sous conditions, les installations nécessaires au captage d'eau potable, les infrastructures, l'exploitation de carrières et les ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal.

La majeure partie des espaces ayant une fonctionnalité agricole est bien préservée dans le projet de PLU par un classement en zone A où ne sont admises que les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou aux services publics et d'intérêt collectif.

Toutefois, pour ce qui concerne les installations d'intérêt collectif, il est nécessaire de préciser conformément à l'article R123-7 du code de l'urbanisme qu'elles sont autorisées sous réserve de « compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole ».

Une parcelle de 3 ha, au nord-est du territoire communal est classée en zone Ac et correspond à une exploitation pétrolière déjà existante, permise par le SDRIF et limitée à l'activité existante.

*Les espaces ayant une fonctionnalité agricole sont plutôt bien préservée dans le projet de PLU par un classement en zone A. L'exploitation pétrolière est confortée.*

- **Les espaces boisés et les espaces naturels**

Les espaces naturels cartographiés au SDRIF doivent être préservés. Les orientations du SDRIF relatives aux espaces boisés stipulent que les bois et forêts doivent être préservés, sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable.

Peuvent y être autorisés sous conditions, le passage des infrastructures, l'exploitation des carrières et d'autres projets, à titre exceptionnel. Dans tous les cas, les aménagements et constructions doivent être économes en espace et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère, notamment par le maintien ou la restauration des continuités écologiques.

Par ailleurs, les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

La commune de La Chapelle-Rablais comporte des espaces boisés de plus de 100 ha : le bois du Petit Trenel et du Girondier et ceux situés dans le massif de la forêt de Villefermoy.

Ces boisements sont protégés par un classement en zone N et par un classement en espace boisé

classé (EBC).

Les lisières des massifs de plus de 100 ha sont repérées sur les documents graphiques et protégées de toute urbanisation par le règlement des zones concernées. Cependant, **le plan de zonage a omis cette bande de protection à divers endroits de la commune qui ne correspondent pas à un site urbain constitué.** C'est notamment le cas pour les parcelles 222, 506 et 507 (à l'Ouest des Montils) ainsi que pour le sud des parcelles 269, 270 et 271 (au Sud des Montils) en abords du massif au sein des zones A, et Ac notamment.

Le domaine de Frévent est inclus dans cet espace (N et Nd). Y sont autorisés, les aménagements et extension pour un usage touristique et les maisons dans les arbres. Cette vocation touristique d'accueil du public en milieu forestier est compatible avec les orientations du SDRIF en la matière. Il conviendrait cependant, de préciser les surfaces envisagées pour l'aménagement, afin de limiter l'impact de ces installations.

**Si, le dossier (page 143 du rapport) précise que le projet de six cabanes dans les arbres dans le site Natura 2000 ne représente pas un programme de nature à entraîner de forts impacts. Cette affirmation doit faire l'objet d'une démonstration.**

-----

*Globalement, le projet de PLU est compatible avec les orientations du SDRIF relatives aux espaces boisés et naturels. Cependant, il devra impérativement être complété afin d'assurer la protection du site Natura 2000 et des lisières de tous les massifs boisés de plus de cent hectares présents sur le territoire communal.*

- Les espaces verts et les espaces de loisirs

La commune comporte des espaces verts et de loisirs à l'ouest du bourg correspondant à un centre équestre. Le SDRIF préconise de pérenniser la vocation de ces espaces et de les valoriser. Ces espaces sont classés en zone A au PLU, ce qui conforte cette vocation. La mise en place d'un sous-secteur aurait cependant pu être envisagée.

*Le projet de PLU est globalement compatible avec les orientations du SDRIF concernant les espaces verts et de loisirs.*

### 2.3.3 – Conclusion sur la compatibilité avec le SDRIF

*Globalement, le présent projet de PLU semble compatible avec le SDRIF. Il devra cependant être modifié afin de démontrer correctement sa compatibilité, notamment en ce qui concerne la présentation de la surface urbanisée de référence, le respect des objectifs de densification et de la nécessité des extensions.*

*De plus, il devra impérativement être complété afin d'assurer la protection du site Natura 2000 et des lisières de tous les massifs boisés de plus de cent hectares présents sur le territoire communal.*

## 2.4 - Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie

En l'absence de SCoT, le présent projet de PLU doit être compatible 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 », soit le SDAGE Seine-Normandie approuvé le 1er décembre 2015 pour la période 2016-2021.

À ce titre, le PLU s'est attaché à intégrer ces différentes orientations :

- Protection des milieux aquatiques :

La présentation des milieux hydrauliques est faite aux pages 18 à 24 du rapport de présentation. La commune de La Chapelle-Rablais est concernée par le ru de Courtenain, affluent du ru d'Ancoeur, le

ru des Prés Vallées et le ru Guérin.

Cependant, le plan de zonage ne prend pas en compte l'ensemble des cours d'eau présents sur le territoire de la commune. En effet, plusieurs petits rus ne sont pas repris au plan de zonage, notamment sur les secteurs des Moulineaux et de Chemin Blanc. Plus généralement, les cours d'eau ne sont pas assez clairement figurés et sont donc difficilement identifiables. Le règlement interdit tout aménagement à moins de cinq mètres des berges des cours d'eau dans la seule zone N, ce principe doit être étendu à la zone A qui comporte aussi des cours d'eau.

***Le projet de PLU n'est donc pas compatible avec le SDAGE 2016-2021 du bassin Seine-Normandie, notamment avec la disposition D6.64 relative à la préservation des zones de mobilité des cours d'eau qui impose que celles-ci soient protégées dans les documents d'urbanisme.***

• Assainissement :

Sur le territoire communal, l'assainissement collectif est majoritaire. L'unité communale de traitement gère les eaux usées des habitations raccordées au réseau collectif, unitaire et séparatif, lesquelles se situent dans le bourg et le hameau des Montils.

Les écarts et constructions isolées sont, eux, en assainissement individuel, la mise aux normes des installations étant envisagée.

Les prescriptions édictées dans le règlement vont dans le bon sens, prévoyant que toute construction engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement mais qu'en l'absence d'un tel réseau, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et à d'éventuelles contraintes en fonction de la nature des sols et sous-sols. Le règlement prévoit bien également la possibilité de mise hors-circuit de ces dispositifs et le raccordement au réseau public si celui-ci venait à être réalisé.

Les annexes sanitaires (notice et plan des réseaux) sont jointes au dossier de PLU.

***Le zonage d'assainissement, pour l'instant absent du projet de PLU, devra être joint en annexe du PLU.***

• Eaux pluviales :

Le règlement devrait être plus complet en matière d'infiltration à la parcelle, et préciser que des techniques alternatives peuvent être employées, lesquelles peuvent être des noues, des toits-terrasses ou des puits filtrants par exemple, conformément à la disposition D1.9 du SDAGE. Cette dernière recommande l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe, afin que les projets neufs ou de renouvellement du domaine public ou privé étudient et mettent en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux, que ces derniers soient unitaires ou séparatifs, du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

***Le débit de fuite spécifique des eaux pluviales de 1 l/s/ha inscrit au règlement n'est plus compatible avec le nouveau SDAGE 2016-2021, et doit être supprimé du règlement. La disposition D8.142 précise qu'en l'absence d'une réglementation locale, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.***

***En outre, le projet de PLU doit cartographier les zones où il convient de limiter l'imperméabilisation des sols, et doit également comporter un zonage « eaux pluviales ». La disposition D8.143 du SDAGE indique que le PLU et le zonage pluvial doivent être élaborés conjointement, ceci afin de garantir la bonne prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme.***

• Ressource en eau :

La commune est alimentée par une eau souterraine provenant du captage "La Chapelle-Rablais 2" (n°02596x0038), captant la nappe de Champigny. La gestion de l'eau est assurée par le syndicat intercommunal de La Chapelle-Rablais.

Les périmètres de protection rapprochée et éloignée sont situés sur la commune et ont été définis

par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) du 14 juin 2010. Cependant, l'arrêté préfectoral de DUP n° 10/DAIDD/EC/04 ne figure pas dans la liste des servitudes d'utilité publique (SUP).

De plus, il convient de noter la présence, sur le territoire de la commune, du captage "La Chapelle-Rablais 1" (n° 02592X0054) abandonné mais non rebouché. Le PLU ne comporte aucune indication sur ce captage. S'il n'est pas rebouché, sa protection contre les pollutions doit être maintenue.

***L'arrêté préfectoral définissant les périmètres de protection autour du captage doit être ajouté à la liste des SUP. Il conviendra également de faire état, dans le PLU, du captage "La Chapelle-Rablais 1" et de son devenir.***

• *Protection des zones humides :*

Si le rapport a bien fait apparaître les zones humides et potentiellement humides de la commune dans l'état initial de l'environnement, l'analyse des incidences du projet de PLU n'a pas été menée sur cet aspect, ce qui ne permet pas de s'assurer de leur bonne prise en compte.

Le PADD présente un objectif de préservation des zones humides, repris dans le règlement en zone N. Celui-ci prévoit en effet l'interdiction des travaux, occupations, utilisations du sol, ou aménagements susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides. Le comblement des puits, mares, fossés, rus et autres zones humides est également interdit en zone Ue.

Cependant, le règlement ne prévoit pas de disposition particulière sur les secteurs humides (classe 2) ou potentiellement humides (classe 3) classés en zone A, secteurs pourtant largement présents sur la commune. Une protection par un zonage spécifique, de type Azh ou Nzh, devrait être mis en place.

***Le plan de zonage et le règlement ne répondent pas aux objectifs de préservation des zones humides du PADD et du SDAGE Seine-Normandie.***

***Le projet de PLU n'est donc pas compatible avec le SDAGE du bassin Seine-Normandie et ses dispositions D6.86 et D6.87, relatives à la préservation des zones humides, qui imposent que celles-ci soient protégées dans les documents d'urbanisme et que leurs fonctionnalités soient préservées.***

• *Conclusion sur la compatibilité avec le SDAGE :*

***Afin de s'assurer de la compatibilité avec le SDAGE Seine-Normandie, le PLU devra être complété au vu des remarques précédentes dont les principales sont rappelées ci-dessous :***

- ***Le projet de PLU doit mieux préserver les zones de mobilité des cours d'eau.***
- ***Le zonage d'assainissement devra être joint en annexe du PLU.***
- ***Le débit de fuite spécifique des eaux pluviales inscrit au règlement doit être revu.***
- ***Le projet de PLU doit cartographier les zones où il convient de limiter l'imperméabilisation des sols, et doit également comporter un zonage « eaux pluviales »***
- ***L'arrêté préfectoral définissant les périmètres de protection autour du captage doit être ajouté à la liste des SUP.***
- ***Le plan de zonage et le règlement doivent être repris pour répondre aux objectifs de préservation des zones humides***

## **2.5 – Le Plan de déplacements urbain d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014**

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF approuvé le 19 juin 2014. Ainsi, le rapport de présentation et le PADD du PLU doivent inclure une analyse et des orientations concernant les modes de déplacements à l'échelle intercommunale tenant compte de l'interdépendance entre les questions de voirie, de transports publics et d'urbanisme sans omettre les interactions avec les territoires limitrophes.

La question des transports est abordée, dans le rapport de présentation, des pages 85 à 90 (orientations du PDUIF et rapide diagnostic des transports de La Chapelle-Rablais), puis aux pages 109 et 110 (projet d'aménagement sur la commune), puis page 135 (compatibilité au PDUIF) ainsi que dans l'OAP consacrée aux modes de déplacements doux.

Différents objectifs concernant les déplacements, sont avancés par la commune, à savoir : marquer le seuil d'entrée du village, améliorer le traitement de la voirie et de ses abords, assurer un partage de la voirie entre les usagers, sécuriser les traversées piétonnes et cyclistes et sécuriser la circulation le long des voies (page 12 de l'OAP).

En termes de circulations douces, l'OAP a mis en avant 3 projets d'aménagement de :

- une voie mixte, pour les piétons et les vélos, séparée de la voie routière par une bande herbacée entre le bourg et Les Montils ;
- 2 bandes cyclables, l'une dans le bourg et l'autre aux Montils.

Si la commune a bien intégré dans ses objectifs et projets, les déplacements doux à l'échelle communale, on ne retrouve pas toujours cet état d'esprit dans les dispositions réglementaires. Par exemple, il est regrettable que les liaisons douces entre les zones AU et le reste de la commune n'aient pas été étudiées dans l'OAP consacrée aux modes de déplacements doux.

De plus, l'une des mesures prescriptives du PDUIF définit pour les zones U et AU, les minima suivants, concernant le stationnement des vélos (page 135 du PDUIF) :

- habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- activités, commerces de plus de 50 m<sup>2</sup> de SHON, industries et équipement publics : a minima une place pour 10 employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

Or, le stationnement vélo n'est pas réglementé par le PLU, aussi le projet de PLU n'est pas compatible avec le PDUIF sur ce point.

*Le règlement devra être complété afin d'intégrer des mesures réglementaires concernant le stationnement des vélos.*

## **2.6 - L'habitat**

### **2.6.1 - Évolution démographique et besoins en logements**

*En matière d'évaluation des besoins liés au maintien de la population actuelle* (ou point mort), la commune mise sur un mouvement de décohabitation important avec une taille moyenne des ménages estimée entre 2,5 et 2,7 personnes par foyer. Par comparaison, il convient de noter que la taille moyenne des ménages en 1990 était de 3,34 habitants par logement, en 1999 de 2,85 habitants par logement et en 2013 de 2,94 habitants par logement (page 79 du rapport de présentation).

Pour information, le point mort annuel constaté sur la période 1999-2009 était nul. Il conviendrait de **mieux justifier cette forte décohabitation au vu des phénomènes de desserrement/resserrement de la population observés ces dernières années** (3,64 habitants par logement pour les nouvelles constructions entre 2009 et 2013).

*En matière de développement démographique*, comme déjà abordé à plusieurs reprises dans le présent avis, la commune qui comptait 989 habitants en 2013, avance une presque stabilité de population à 1 000 habitants (page 15 du PADD, pages 94 et 108 du rapport de présentation) sans qu'il en soit précisé l'échéance (que l'on peut estimer à 2030 par analogie au SDRIF).

Cette augmentation est très faible (11 habitants supplémentaires sur près de 15 ans), si on la compare aux évolutions des périodes précédentes (+ 17 habitants/an en moyenne sur les 40 dernières années).

Cette rupture dans l'évolution de la population n'est pas expliquée. Au vu de la capacité des équipements publics actuels, **une évolution démographique plus importante semble possible et plus réaliste au vu de la demande et de la capacité foncière actuellement disponible** (4 ha de dents creuses) ou des projets d'extensions envisagés (3,2 ha).

Par ailleurs, le projet de PLU annonce, *sans aucune explication*, une perspective démographique de l'ordre de 1 100 habitants (page 119 du rapport), toujours sans préciser l'échéance et créé deux zones AU. Elles ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

Il conviendrait de détailler les perspectives démographiques de la commune en lien avec les échéances envisagées.

À titre de rappel, l'objectif du bassin de Provins dans le cadre de la territorialisation de l'offre de logements (TOL) liée à la loi Grand Paris s'élève à 468 logements annuels. Le projet de PLU doit participer à l'atteinte de l'objectif TOL.

Enfin, il convient de rappeler que l'article L. 123-12-1 (recodifié L 153-27) du code de l'urbanisme impose au conseil municipal d'effectuer, au plus tard 9 ans après son approbation, une analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs prévus à l'article L.121-2 (recodifié L. 101-2) du code de l'urbanisme.

***Le PLU doit prévoir des indicateurs de suivi des objectifs de construction fixés par le PLU pour permettre ce bilan. Le projet de PLU n'évoquant pas cette obligation, il doit être complété sur ce point.***

#### **2.6.2 - Perspectives de développement de l'offre de logements**

Les perspectives de développement de l'offre de logements sont envisagées par densification de la trame bâtie existante (50 logements environ) et au sein de l'extension de la zone urbaine de 2,7 ha (sans qu'il soit avancé un nombre de logements).

Pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat, aucun principe d'aménagement et de desserte n'a été défini sous prétexte que les zones à urbaniser sont soumises à modification ou révision du PLU. Pour définir les capacités d'accueil prévisibles de ces zones, il serait souhaitable de définir des principes d'aménagement et de programmation par le biais d'OAP comme indiqué précédemment.

#### **2.6.3 - Diversité et mixité sociale**

Sur la diversité et la mixité, le PADD précise que la commune souhaite favoriser la création d'unité 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. La commune souhaite diversifier l'offre de logements et construire des logements locatifs pour équilibrer la structure par âge des populations et pour faciliter les parcours résidentiels.

Le règlement des zones UA et UB avec son implantation possible à l'alignement, en limites séparatives, et sa hauteur maximale fixée à 3 niveaux (11 mètres) semble pouvoir recevoir des petits collectifs ou des logements individuels accolés ce qui permet une certaine diversité de logements. **Cependant, l'emprise au sol maximale de 30 % et la règle selon laquelle les constructions ou ensemble de constructions accolées ne pourront pas présenter une superficie supérieure à 200 m<sup>2</sup> par unité va, au contraire à l'encontre de cet objectif.**

#### **2.6.4 – Conclusion concernant l'habitat**

***Le projet de PLU devra être complété afin de prendre en compte les différentes remarques ci-dessus et notamment :***

***- Le PLU doit prévoir des indicateurs de suivi des objectifs de construction fixés par le PLU pour permettre le bilan de l'évolution démographique et des besoins en logements***

***- Le potentiel constructible prévu par la commune devra être précisé en fonction du développement démographique envisagé et de son échéance.***

## **2.7 – Préservation de l'Environnement**

### **• La trame verte et bleue (TVB) et le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)**

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques. Ces continuités doivent être identifiées dans les documents graphiques du PLU et si nécessaire faire l'objet de dispositions permettant de les pérenniser : zonage approprié, dispositions réglementaires spécifiques.

Les composantes de la trame verte et bleue ont été identifiées dans le SRCE francilien approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013 et adopté par arrêté n°2013/297-0001 du préfet de région le 21 octobre 2013. Ce schéma prévoit également les mesures pour préserver ou restaurer ces continuités écologiques.

Le PLU doit prendre en compte ce schéma et 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 PLU est susceptible d'entraîner.

Le rapport de présentation du projet de PLU (page 40) présente des cartes des composantes et des objectifs de restauration et de préservation de la TVB issue du SRCE.

*Néanmoins, le rapport doit être complété par une présentation de la TVB sur le territoire communal. Le projet de PLU doit également traduire l'objectif de préservation permettant d'assurer une prise en compte satisfaisante de la TVB.*

### **• ZNIEFF et ZICO**

La commune de La Chapelle-Rablais est concernée par la ZNIEFF de type 1 n° 77089001 dite "Bois du Petit Trenel et du Girondier" et la ZNIEFF de type 2 n° 77191021 dite "Massif de Vilefermoy". Elle est également concernée par la ZICO IF 05 "Etang et Forêt de Villefermoy".

*Le projet de PLU a pris en compte ces protections environnementales dans l'état initial de l'environnement (pages 30 et 31). Les périmètres de ces ZNIEFF et de cette ZICO sont reportés dans le rapport de présentation. Ces zones bénéficient d'un classement en zone naturelle, couvertes pour une très large part par des espaces boisés classés (EBC).*

## **2.8 – Risques et Nuisances**

### **• Risque argiles**

L'article L. 121-1 (recodifié L. 101-2) du code de l'urbanisme stipule que « [...] les plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable [...] la prévention des risques naturels prévisibles [...]. »

La commune de La Chapelle-Rablais est soumise au risque retrait-gonflement des argiles (aléa fort à nul).

*Le projet de PLU a pris en compte ce risque dans l'état initial de l'environnement en y intégrant une carte des aléas (page 15 du rapport de présentation). Le rapport indique que le risque fort concerne l'extrémité nord du territoire dans la vallée du ru de Courtenain (majoritairement en EBC). Les zones U et AU sont, quant à elles, incluses dans l'aléa faible ou nul.*

### **• Secteur à risque de pollutions**

Un secteur à risque de pollution est représenté, sur le document graphique 3.1, en limite de l'espace boisé, à l'ouest de la commune au lieu-dit "la Pierre du Compas" en zone N. Il s'agit du site de l'ancienne plate-forme pétrolière aux Montils. Ce secteur à risque de pollution a pourtant été identifié comme pollué, page 113 du rapport de présentation, sans qu'aucune restriction d'usage ne figure dans le règlement.

De plus, l'analyse des incidences sur la pollution des sols n'ayant pas été traitée, il paraît difficile de s'assurer de sa bonne prise en compte par le projet de PLU, d'autant plus que le projet de PLU permet la reconversion de ce secteur par un emplacement réservé pour l'aménagement d'un parc public.

*Le dossier ne présente ni le type de pollution repérée au lieu-dit "la Pierre du Compas", ni les mesures à mettre en place afin d'étudier la compatibilité de l'état des milieux avec les usages prévus. Des études environnementales sont à réaliser pour connaître l'état des sols. Le PLU devra être complété sur ce point.*

## **2.9 – Servitudes d'utilité publique**

L'article L.126-1 (recodifié L.151-43) du code de l'urbanisme précise que « les PLU doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en conseil d'État ».

Le projet de PLU a bien annexé un plan au 1/10 000 (pièce 5.D.2) et les fiches des servitudes d'utilité publique (pièce 5.D.1).

Une servitude AS1 de captage apparaît sur le plan de servitudes, mais aucune fiche n'est annexée dans le "tableau des servitudes". Seule une annexe présentant la servitude AS1 en général est insérée sans qu'il ne soit question de cette servitude spécifiquement sur la commune. Le nom du captage n'apparaît même pas (voir également chapitre 2.4 du présent avis).

Enfin, la limite du périmètre de protection éloigné du captage se confond avec la servitude d'alignement. Une légende différente serait pertinente.

*Le plan et les fiches des servitudes d'utilité publique devront être modifiés en conséquence.*

## **2.10 – Vestiges archéologiques**

Sont applicables sur l'ensemble du territoire de la commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

L'application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, de l'article R.523-1 du code de l'environnement et du décret du 5 février 1986 devra être systématiquement prévue.

De plus, la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, la loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 ainsi que le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatifs à l'archéologie préventive sont à prendre en compte.

Il est indiqué, dans le rapport de présentation (page 92), la présence d'un secteur archéologique sur le territoire communal au lieu-dit "la Ferme Tourneboeuf". Celui-ci est matérialisé sur le document graphique 3.1 en zone A, autour de cette ferme. Le rapport de présentation rappelle les textes et précise que toute découverte, fortuite ou non, à caractère archéologique doit immédiatement être déclarée en mairie.

*Cependant, le règlement ne comportant aucune disposition concernant ces vestiges archéologiques au lieu-dit "la Ferme Tourneboeuf", le repérage du secteur archéologique est sans effet. Le règlement devra donc être complété en conséquence.*

## **2.11 – Climat, Air, Énergie**

### **• La qualité de l'air et le plan de protection de l'atmosphère (PPA)**

Le PPA pour l'Île-de-France a été approuvé par arrêté inter-préfectoral n° 2013 084-0001 du 25

mars 2013. L'objectif de ce plan est de réduire les émissions des sources de pollution atmosphérique afin de respecter les limites réglementaires, et ainsi de minimiser leur impact sanitaire.

La commune de La Chapelle-Rablais ne fait pas partie de la zone sensible. Elle est néanmoins soumise à la mesure réglementaire n°8 du PPA qui définit les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme.

La qualité de l'air est cependant abordée dans le dossier. Une estimation de la contribution des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants de La Chapelle-Rablais, réalisée par Airparif en 2014, a été jointe au dossier. Il est précisé que le PLU n'aura pas d'incidence au regard du risque de pollution de l'air compte tenu du caractère limité de l'urbanisation prévue. La principale nuisance à gérer, en termes de flux de polluants, serait celle générée par le trafic routier sur les routes départementales.

Il aurait été apprécié que l'état initial de la qualité de l'air soit plus approfondi et qu'une étude qualitative et/ou quantitative sur son évolution, induite par les projets et trafics, soit jointe au dossier.

***Le rapport de présentation du projet de PLU devra être complété pour prendre en compte le PPA Île-de-France et approfondir l'étude sur la qualité de l'air.***

- Énergies renouvelables

L'article L.111-6-2 (recodifié L.111-16) du code de l'urbanisme spécifie que, sauf dans certains secteurs ou périmètres bien définis :

"Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des PLU, des POS, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant".

Or, dans le règlement des zones UA, UB et UF - article 11 relatif à l'aspect extérieur - prévoit que les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, ou mettant en œuvre une conception bioclimatique « peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment, ainsi qu'aux règles relatives aux toitures »

Mais, il indique ensuite : " les règles ci-après devront en tout état de cause respecter ..." notamment :

- en zones UA et UF : "les toitures doivent être recouvertes de tuiles couleur terre cuite (ocre jaune, rouge et brun foncé interdits), ou d'un matériau présentant un aspect identique, y compris en ce qui concerne les ouvrages de production d'énergie."

- en zone UB : "les toitures doivent être recouvertes de tuile couleur terre cuite (ocre jaune, rouge et brun foncé interdits), ou d'un matériau présentant un aspect identique."

Ces dispositions ont pour effet d'interdire les panneaux photovoltaïques ou solaires sur toiture au sein de ces 3 zones.

***Par conséquent, le projet de PLU n'est pas conforme avec le code de l'urbanisme sur ce point.***

- Schéma départemental des carrières

Le Schéma départemental des carrières révisé de Seine-et-Marne, a été approuvé par l'arrêté préfectoral n° 2014/DCSE/M/006 du 7/05/2014. Il a notamment comme objectif une gestion économe et rationnelle des matériaux.

Le Schéma départemental des carrières permet de situer les enjeux et les contraintes associés aux projets de carrières. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites. En outre, le Schéma formule certaines orientations en matière de réaménagement des carrières, avec lesquelles les demandes d'autorisation doivent être compatibles.

D'après les cartes des ressources en matériaux naturels, jointes en annexe du schéma départemental des carrières, des gisements de silice ultrapure à l'affleurement et de calcaire pour granulats et pierres dimensionnelles, sont identifiés sur le territoire communal. Le projet de PLU de La Chapelle-Rablais ne l'a pas pris en compte.

*Il conviendrait de compléter le rapport de présentation afin de prendre en compte le schéma départemental des carrières.*

- Exploitation des mines d'hydrocarbures

À l'intérieur d'un périmètre minier sont applicables les dispositions des articles 71,71-1,71-2 et L.153-3 à L.153-15 du code minier, disposant que le titulaire du titre peut être autorisé, par voie d'arrêté préfectoral, à installer des câbles et canalisations, en aérien ou souterrain, ainsi que diverses installations nécessaires à la valorisation de la substance exploitée, et ce, à défaut du consentement du propriétaire du sol.

De plus, le règlement du PLU doit être compatible avec les autorisations d'exploitation en cours de validité.

La commune de La Chapelle-Rablais est concernée par le périmètre du permis de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux de "Château-Thierry" accordé à TOREADOR ENERGY France.

*Le projet de PLU prend en compte les périmètres miniers.*

- En conclusion

*Le PLU devra intégrer l'ensemble des remarques du présent avis dont les principales sont rappelées ci-dessous :*

*- Le rapport de présentation du projet de PLU devra être complété pour prendre en compte le PPA Île-de-France et approfondir l'étude sur la qualité de l'air :*

*-Les dispositions du PLU ont pour effet d'interdire les panneaux photovoltaïques ou solaires sur toiture au sein de ces 3 zones. Le PLU doit être corrigé pour résorber cette non-conformité.*

*-Le projet de PLU de La Chapelle-Rablais doit prendre en compte les gisements de silice ultrapure à l'affleurement et de calcaire pour granulats et pierres dimensionnelles*

## 2.12 – Constructions, installations, extensions, annexes et changements de destination en zones agricoles et naturelles

Le code de l'urbanisme autorisent en zones A et N les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.123-1-5 14° (recodifié L. 151-11 - changement de destination des bâtiments agricoles), L. 123-1-5 15° (recodifié L. 151-12 - extensions et annexes admises) et L. 123-1-5 8° (recodifié L.151-13 - STECAL), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Ainsi, la commune dispose de plusieurs dispositifs pour permettre de construire ou de changer de destination, en zone agricole ou naturelle, qui ne doivent cependant pas être confondus dans une même

règle comme c'est le cas dans les différentes dispositions réglementaires des zones A et N du PLU de La Chapelle-Rablais.

- article L.151-12 (anciennement L. 123-1-5 15°)

Si la commune souhaite uniquement permettre l'extension et les annexes des bâtiments d'habitation existants et isolés en zone A et N sans changement de destination, il convient d'utiliser le dispositif de l'article L.151-12.

L'article L.151-12 du code de l'urbanisme dispose que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, en dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes sous réserve de respecter diverses conditions :

- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- le règlement doit préciser la zone d'implantation et les règles de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes ;
- le rapport de présentation doit justifier ce choix (la zone d'implantation doit correspondre à une partie du territoire où l'étude a permis de montrer que le caractère naturel ou agricole de la zone ne sera pas remis en question par l'implantation d'annexes ou d'extensions aux bâtiments d'habitations existants) ;
- les extensions et annexes des bâtiments existants d'habitation sont seules autorisées à l'exclusion de toute autre destination.

Le règlement des articles A2 et N2 du PLU de La Chapelle-Rablais autorise pour l'ensemble de ces zones, en dehors des STECAL, les aménagements et extensions de construction existante à condition qu'elles ne changent pas d'affectation.

Si ceci semble conforme avec l'article L. 151-12, plusieurs conditions ont cependant été omises. **Il convient tout d'abord, dans le rapport de présentation, de justifier de la zone d'implantation, c'est-à-dire de démontrer que les extensions et annexes autorisées ne remettent pas en question le caractère naturel ou agricole de la zone.** Cette condition devra, par ailleurs, être précisée dans le règlement. De plus, **le règlement devra préciser que seuls les bâtiments d'habitation existants sont concernés par cette mesure. Le règlement devra également limiter ces extensions et l'article 9 de ces deux zones devra être revu, car il ne fixe aucune règle d'emprise au sol.**

S'agissant plus spécifiquement du secteur Nb1 : ce secteur n'étant pas construit (seul un bâtiment existe en plein cœur de l'espace boisé classé), il ne semble pas opportun d'y autoriser des extensions sur les constructions existantes, ni les changements de destination).

- article L. 151-11 (anciennement L. 123-1-5 14°)

Si la commune souhaite permettre le changement de destination des bâtiments agricoles en zone agricole et naturelle sans permettre ni annexe, ni extension, il convient d'utiliser le dispositif de l'article L.151-11.

Celui-ci dispose, en effet, que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des STECAL, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Afin de permettre le changement de destination, la commune a créé un secteur Ab (page 113 du rapport de présentation) pour lequel le changement de destination des bâtiments existants est autorisé pour de nombreuses destinations (logement, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, ...), ce qui semble conforme à l'article L.151-11.

**Cependant, il conviendrait, dans le rapport de présentation, de présenter ces bâtiments et de justifier de l'intérêt de leur désignation au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.**

De plus, il convient de s'interroger sur la pertinence de certaines destinations permises étant donnée la situation géographique et la desserte routière des secteurs Ab, notamment celui situé au sud du château des Moyeux.

**Enfin, le règlement autorise également l'extension de ces mêmes bâtiments quelle que soit la destination, ce qui à la fois contraire à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme (changement de destination et non extension) et à l'article L.151-12 (extension des bâtiments d'habitation uniquement).**

- article L. 151-13 (anciennement L. 123-1-5 8°)

D'après l'article L. 151-13, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions. Celui-ci précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ainsi, dans le sud-ouest du territoire communal, le PLU prévoit en zone N des maisons dans les arbres dans les parties d'espaces boisés identifiées sur les plans en tant qu'emplacement des cabanes dans les arbres, à proximité du domaine de Frévent (secteur Nd). Ces STECAL sont très strictement délimitées (pastilles d'implantation) et limitées en nombre (6 dont certaines déjà existantes), mais leur surface n'est pas précisée. Le PLU prévoit également, pour le secteur Nd, l'aménagement pour un usage touristique et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 %.

De plus, la commune a classé le château des Moyeux en secteur Nb2 où elle autorise en plus de l'extension et des annexes, la reconstruction de l'Orangerie. Si ce secteur semble compatible avec l'article L. 151-13, il pourrait être affiché comme tel dans le rapport de présentation qui devrait justifier la spécificité de ce secteur spécifique et son caractère exceptionnel.

**Dans tous les cas, il conviendrait de présenter les STECAL dans un paragraphe spécifique du rapport de présentation et de justifier de leur caractère exceptionnel, du respect des conditions de hauteur, d'implantation, de densité et de la compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.**

- En conclusion

*Le projet de PLU devra être complété afin de prendre en compte les différentes remarques ci-dessus et notamment :*

- *Concernant les aménagements et extensions de construction existante : Il convient*
  - *de justifier de la zone d'implantation, c'est-à-dire de démontrer que les extensions et annexes autorisées ne remettent pas en question le caractère naturel ou agricole de la zone*
  - *de modifier le règlement notamment limiter ces extensions.*
- *Il conviendrait, dans le rapport de présentation, de présenter les bâtiments concernés par un changement de destination des bâtiments et de justifier de l'intérêt de l'ouverture de cette possibilité. Le règlement doit restreindre l'extension de ces mêmes bâtiments.*
- *Il convient de justifier du caractère exceptionnel des STECAL, du respect des conditions de hauteur, d'implantation, de densité et de la compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les STECAL, les possibilités d'annexes et d'extension des bâtiments d'habitation ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles devront faire l'objet d'un avis de la CDPENAF.*

*À ce titre, il conviendra de préciser pour chaque zone évoquée précédemment, le dispositif dans lequel elle s'intègre et il conviendra de justifier le zonage correspondant dans le rapport de présentation.*

## 2.13 – Le règlement du PLU

- Article UA3

L'article UA3 dispose que "l'accès devra se faire directement par une façade sur rue, d'une largeur au moins équivalente à celle de la façade de la construction donnant sur la rue". Si les accès peuvent être réglementés pour des motifs de sécurité, cette règle revient à fixer une longueur minimale de façade du terrain, ce qui est illégal puisqu'il n'est plus possible de réglementer les caractéristiques du terrain (forme, dimension, des terrains et largeur de façade). **Cette disposition est illégale et doit être modifiée.**

- Article A5

L'article A5 relatif à la superficie minimale des terrains constructibles dispose qu'un terrain n'est constructible que sous réserve du respect d'une SMA (surface minimale d'assujettissement). Or, depuis la loi ALUR la notion de superficie minimale de terrain a disparu. **L'article 5 ne doit donc plus être réglementé.**

- Article A6

En vertu du code de l'urbanisme, les règles mentionnées au 6° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont des règles obligatoires. Ainsi celles « qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques ».

Or, l'article 6 dispose que « les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> doivent s'implanter en recul d'au moins 6 mètres ». Cependant, rien n'est indiqué pour les bâtiments de moins de 20 m<sup>2</sup>.

**L'article A6 n'est donc pas entièrement réglementé et devra donc être complété.**

- Constructions d'habitation en zone A

L'article R. 123-7 (recodifié R. 151-23) du code de l'urbanisme dispose que « En zone A peuvent seules être autorisées [...] les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

L'article A2 dispose que sont autorisées « les habitations, si elles sont destinées aux logements des exploitants ruraux ou de centre hippique ou au gardiennage d'équipement collectif existant ».

Pour ce qui concerne, les habitations liées à l'activité agricole, **il convient de préciser que celles-ci doivent être non pas seulement destinées mais nécessaires à l'activité agricole.**

- Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (CINASPIC) en zones A et N

L'article L. 123-1 17° (recodifié L.151-11) du code de l'urbanisme précise que "dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] autoriser les CINASPIC dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages".

Les articles A2 et N2 disposent que sont autorisées « les CINASPIC à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur de la zone urbaine ». Il convient de préciser « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## **2.12 – Conclusion**

Au regard des éléments précédemment abordés, j'émet un **avis défavorable** au projet de PLU de la commune de La Chapelle-Rablais arrêté le 12 octobre 2015. **En effet, le projet de PLU :**

- **présente des analyses des incidences sur l'environnement et sur le site Natura 2000 qui sont incomplètes et ne permettent pas de s'assurer de la bonne prise en compte de l'environnement et du paysage dans le projet de PLU de la Chapelle-Rablais.**
- n'assure pas l'entière prise en compte des lois Grenelle II et ALUR,
- n'est pas complètement compatible avec le SDRIF en ce qui concerne la définition de l'espace urbanisé, l'objectif d'augmentation des densités et les moyens mis en œuvre pour y parvenir ainsi qu'en ce qui concerne la protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha ;
- n'est pas entièrement compatible avec le SDAGE Seine-Normandie : préservation des cours d'eau, identification des zones humides, modification du débit de fuite pour les eaux pluviales .... ;
- ne prend pas complètement en compte le PDUIF concernant le stationnement « vélo »,
- ne donne pas des objectifs précis de déclinaison de la trame verte et bleue ;
- ne prend pas en compte les risques de pollution et la présence de vestiges archéologiques sur des zones identifiées ;
- ne prend pas suffisamment en compte les thématiques Climat, Air et Énergie ;
- est incomplet sur le thème des constructions en zones agricole et naturelle.

Pour terminer, vous trouverez ci-après un ensemble d'observations dont je souhaite également la prise en compte, après l'enquête publique.

  
La sous-préfète,  
Évelyne GUYON

### 3 – OBSERVATIONS SUR LE CONTENU ET LA FORME DU DOSSIER

- **Emplacements réservés**

D'après la pièce 5.A « Liste des emplacements réservés », l'emplacement réservé n° 1 destiné à un jardin public a été supprimé car déjà acquis. Il conviendrait donc qu'il n'apparaisse plus dans la liste des emplacements réservés.

- **Rapport de présentation**

- **Activités agricoles :** Même si la consommation des terres agricoles est présentée (dans l'analyse de la consommation d'espaces), si l'objectif annoncé est de préserver les terres agricoles et si le projet indique ne pas consommer des terres cultivées, une analyse et une présentation plus détaillée de l'activité agricole serait souhaitable (nombre d'exploitations, perspectives d'évolution, surface réellement cultivée, situation, nombre et importance des bâtiments inutilisés ou sous exploités à reconvertir, circulations agricoles, ...).

- **Données erronées :** Aux pages 120 et 121, le rapport fait référence au Plan climat de la France 2009 ainsi qu'à la Stratégie nationale de développement durable 2009-2013 qui ne sont plus d'actualité.

- **Remarque relative aux gaz à effet de serre (GES) :** À la page 143 du rapport de présentation, il est écrit que "le PLU engendrera une diminution de l'émission de gaz à effet de serre, à travers la densification du tissu construit, la mise en place de circulations douces, et une meilleure relation des quartiers entre eux à travers la réalisation de zones d'urbanisation future". Or, l'urbanisation future générera une augmentation des émissions de GES, aussi bien par les logements que par les transports des nouveaux habitants. Il n'est donc pas certain que le bilan final se traduise par une baisse des GES.

- **Règlement**

- **Article R.123-9 du code de l'urbanisme :**

En vertu de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, le règlement doit se limiter à faire des choix entre les différentes destinations et non pas de créer des sous-destinations à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

Or, on retrouve de nombreuses sous-destinations dans l'ensemble du règlement de La Chapelle-Rablais, ce qui peut s'avérer inopérant ou difficile à appliquer (ex : « les équipements produisant des émanations olfactives, sonores, auditives ou vibratoires »).

À l'inverse, certaines destinations semblent parfois regroupées. C'est le cas par exemple, à l'article UA2 qui admet sous conditions « les activités ... » sans plus de précision.

Il conviendrait donc de réétudier cet aspect du règlement afin d'être conforme avec l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

- **Performances énergétiques et environnementales**

Dans le règlement des zones UA, UB et UE, les articles 15 relatifs aux obligations de performances énergétiques et environnementales précisent que les constructions devront, dans le cadre du développement durable et de la préservation de l'environnement, prendre en compte tout ou partie d'une liste de 4 prescriptions.

Or, certaines de ces prescriptions sont inutiles car déjà prévues par la réglementation thermique en vigueur (ex : prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie), et d'autres sont imprécises (ex : utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables).

Cela ne permet donc pas de rechercher des performances renforcées, conformément aux possibilités offertes par l'ancien article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme qui prévoit que "le règlement peut [...] imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées".

#### - Article UB2

L'article UB2 stipule que "les constructions principales autorisées dans la zone sont limitées aux changements de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU". Cette rédaction, intrinsèquement contradictoire et incohérente avec une zone urbaine, devra être supprimée.

#### - Article UF2

L'article UF2 dispose que sont autorisés "les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur d'une zone urbaine". La zone UF, même si elle est légèrement excentrée du village ou du hameau des Montils, est par définition une zone urbaine. Cette rédaction devra donc être revue.

#### - De nombreuses dispositions ne trouvent pas leur juste place dans le règlement :

C'est le cas, notamment des articles suivants :

➤ L'article N9 dispose que :

- « dans la bande de protection des lisières de bois, figurant aux documents graphiques, seuls sont autorisés les aménagements et la reconstruction de construction existante ainsi que leurs annexes et extensions modérées ».
- « dans la bande de protection dans les secteurs Nb, figurée au document graphique toute construction ou installation dont la hauteur excède 2 mètres est interdite ».

Ces dispositions n'ont rien à voir avec l'emprise au sol des constructions et devront être incluses dans d'autres articles (10, 13, 2).

➤ L'article A1 dispose que « aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ». L'article 1 déterminant les occupations ou utilisation du sol interdites et non la surface de plancher, cette disposition devra être intégrée dans un autre article du règlement.

➤ L'article N2 autorise sous condition "une bande de recul de 5 mètres minimum de part et d'autres des cours d'eau depuis le haut de la berge ...". Cette disposition constituant une interdiction de constructibilité trouverait plutôt sa place à l'article 1.

➤ En vertu de l'article R. 123-9 8°, l'article 8 régit l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres. Or, l'article N8 impose également des distances par rapport à la lisière des bois de plus de 100 ha. Cette disposition devra être intégrée dans un autre article du règlement.

#### - Dispositions confuses

Certaines dispositions du règlement sont parfois confuses et, de ce fait, difficiles à appliquer. Une simplification de la rédaction ou un croquis explicatif serait préférable pour éviter toute erreur d'interprétation lors de l'application de la règle.

C'est le cas notamment à l'article UA6 : il est autorisé, en dehors de la bande constructible, les constructions annexes « non affectées au logement ». Pour éviter toute erreur d'interprétation, il conviendrait d'indiquer « *non liées au logement* » ou « *sans création de logement* ».

L'article UA6 indique également que "les annexes du type abris de jardin seront implantées au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, définie par rapport à l'alignement. À l'angle de deux voies, cette règle sera appliquée pour au moins l'une des faces du bâtiment". De même, l'article UA7 indique que "on ne peut ouvrir une baie à moins de 4 m d'une limite séparative, comptée perpendiculairement et horizontalement". Ces règles mériteraient un croquis explicatif pour éviter toute erreur d'interprétation et toute insécurité juridique.



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE SEINE-ET-MARNE

Direction Régionale et Interdépartementale  
de l'Environnement et de l'Energie d'Île-de-France

Service du développement durable  
des territoires et des entreprises

Provins, le 11 février 2016.

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet  
de PLU de La Chapelle-Rablais**

#### Résumé de l'avis

La révision du POS en vue de l'approbation du plan local d'urbanisme (PLU) de La Chapelle-Rablais est soumise à évaluation environnementale stratégique du fait de la présence d'une partie du site Natura 2000 « Massif de Villefermoy » sur son territoire communal.

Le rapport de présentation mériterait d'être mieux structuré pour en faciliter la compréhension.

L'état initial de l'environnement présente des enjeux prégnants sur le territoire communal, notamment les enjeux liés aux milieux naturels, aux zones humides, au paysage, aux risques et aux nuisances. De manière générale, cet état initial de l'environnement gagnerait à être approfondi, notamment sur les aspects liés aux milieux naturels.

Les choix d'implantation des zonages dans le PLU auraient également mérité d'être mieux justifiés au regard de critères environnementaux. L'analyse des incidences du projet de PLU sur l'environnement et la santé humaine reste de portée très générale et gagnerait à être étayée notamment sur les aspects milieux naturels, zones humides, paysage et pollution des sols. Cela permettrait de s'assurer de la bonne prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU, notamment dans le règlement et le zonage.

Enfin, l'analyse des incidences sur le site Natura 2000 doit être complétée afin de s'assurer de l'absence d'incidence significative sur les objectifs de conservation du site, notamment sur le secteur situé au nord-est du domaine de Frévent.



## 1. Contexte réglementaire

### 1.1 Fondement de la procédure

*La directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement a pour objectif de contribuer à l'intégration de l'environnement dans l'élaboration et l'adoption de planifications susceptibles d'avoir des incidences importantes sur l'environnement.*

*En amont du processus décisionnel, il s'agit d'examiner la teneur de la planification, ses principaux objectifs, les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée, les objectifs de protection environnementale pertinents, les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en œuvre de cette planification et, surtout, toutes les alternatives et mesures envisageables pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement ainsi que les mesures de suivi proposées.*

*La directive 2001/42/CE a ainsi établi un système d'évaluation fondé sur :*

- une auto-évaluation du plan effectuée sous la responsabilité du maître d'ouvrage, l'incitant ainsi à s'approprier la démarche ;*
- une évaluation externe grâce à la consultation d'une autorité compétente indépendante en matière environnementale et à la consultation du public, associé à la démarche et mis en capacité d'exprimer son opinion.*

*Cette directive a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004, codifiée notamment à l'article L.121-10 du code de l'urbanisme, et complétée par l'article 16 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II ». Cet article, dont le contenu a été replacé aux articles L.104-1 à L.104-3 du code de l'urbanisme par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015<sup>1</sup>, précise que les plans locaux d'urbanisme (PLU) « susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés », doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.*

Les références législatives du code de l'urbanisme pour ce qui concerne l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, ont été transcrites dans la partie réglementaire du code par le décret n°2012-995 du 23 août 2012, modifié par le décret n°2015-183 du 28 décembre 2015, à l'article R.104-9 qui précise notamment que les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion notamment de leur élaboration ou de leur révision.

En application de cet article, la révision du POS en vue de l'approbation du PLU de la Chapelle-Rablais donne lieu à une évaluation environnementale, compte tenu de la présence du site Natura 2000 n°FR 1112001 « Massif de Villefermoy », classé comme zone de protection spéciale du fait de la présence d'oiseaux justifiant sa désignation au titre de la directive européenne de 1979 dite « oiseaux » sur le territoire communal.

### 1.2 Avis de l'autorité environnementale

Le présent avis, rendu en application de l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, porte sur le projet de PLU arrêté par la commune de La Chapelle-Rablais le 12 octobre 2015. Il est émis de façon séparée de l'avis de l'Etat prévu à l'article L.153-24 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.104-23 du code de l'urbanisme, cet avis porte sur l'évaluation environnementale et le projet de document. Il procède d'une analyse de :

---

<sup>1</sup> Entrée en vigueur le 1er janvier 2016.

- l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation du projet de PLU ;
- la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme.

## 2. Analyse du rapport environnemental

### 2.1 Conformité du contenu du rapport environnemental

Pour les projets de PLU soumis à évaluation environnementale, il est rappelé que le contenu du rapport de présentation doit être conforme aux articles R.151-1 à 5 du code de l'urbanisme issus du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Ce décret précise toutefois que « les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont [...] la mise en compatibilité a été engagée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016 »<sup>2</sup>.

Dans le cas présent, la commune de La Chappelle-Rablais a prescrit la révision de son POS en vue de l'approbation de son PLU le 5 juillet 2013. Le rapport de présentation du PLU communal doit donc être conforme à l'article R.123-2-1 ancien<sup>3</sup> du code de l'urbanisme. Ce rapport :

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en oeuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

<sup>2</sup> Article 12.

<sup>3</sup> Issu du décret n°2012-995 du 23 août 2012.