

• LE STATIONNEMENT :

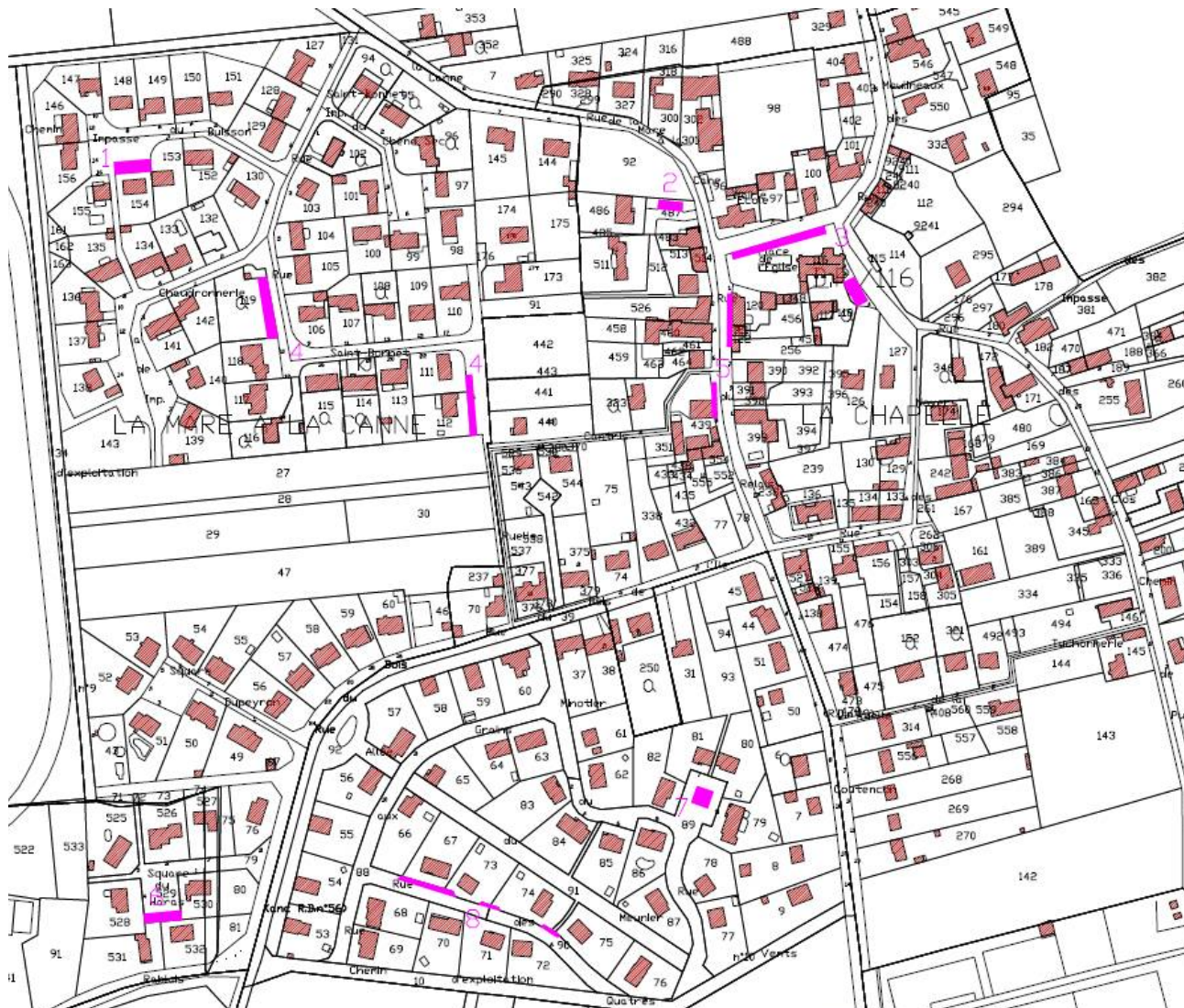
- **Dans le bourg**

Dans la totalité des rues de la commune, les voitures des riverains sont très souvent stationnées sur les trottoirs, obligeant les piétons à emprunter la chaussée. Une information semble impérative pour sensibiliser les propriétaires de ces véhicules.

Quelques espaces dédiés au stationnement sur la voie publique peuvent être recensés au sein du bourg :

| N° | Site / localisation                               | Nb places (environ) |
|----|---------------------------------------------------|---------------------|
| 1  | Impasse du Buisson                                | 10                  |
| 2  | Rue de la Mare aux canes à proximité de la Mairie | 5                   |
| 3  | Eglise et Mairie                                  | 20                  |
| 4  | Rue Saint Bonnet                                  | 15                  |
| 5  | Rue du Relais                                     | 10                  |
| 6  | Square du Haras (Magasin Lautour)                 | 5                   |
| 7  | Rue du Minotier (square)                          | 5                   |
| 8  | Rue des Quatre Vents                              | 10                  |
| Σ  |                                                   | 80                  |

*Nota : ce recensement est basé sur l'interprétation de photos aériennes et d'images de Google Street View. Des actualisations pourront être nécessaires. Toutefois, il permet d'avoir un aperçu de l'état de l'offre en places de stationnement publiques de la commune.*



#### - Dans le hameau Les Montils

Dans la rue du Bois Chapelle et dans la rue des Vieux Prés, au hameau « Les Montils », les voitures se garent le long de la voie publique, soit sur des bas-côtés enherbés, soit sur le trottoir (voir les photos ci-dessous, prises sur le site).



Un projet d'extension du parking de la salle de « La Grange » est à l'étude.

#### - Stationnement pour personnes handicapées

Le PAVE, résumé aux pages 171 -174 du Rapport de Présentation, comporte un recensement des places de stationnement de la commune dédiées aux personnes handicapées, ou bien les actions à mettre en œuvre, à savoir :

- 1) Mairie : 1 place matérialisée existante,
- 2) Salle des fêtes : mettre un panneau emplacement réservé.
- 3) Ecole de La Chapelle : 1 place handicapés dans le parking réservé à l'école.
- 4) Ecole des Montils : Place handicapés à définir au parking de la place.

#### - Emplacements pour véhicules électriques

Deux emplacements pour les véhicules électriques sont présents dans la commune (à côté de l'église).

#### - Stationnement des vélos (de sources communales)

Un stationnement existe à la salle polyvalente mais il est vétuste. Aussi il est prévu de rénover celui-ci et d'en aménager un en centre bourg proximité de la mairie Ecole et église.

## F. CONTRAINTES PHYSIQUES ET REGLEMENTAIRES

### 1. CONTRAINTES LIEES AU SITE

- LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS :

Le parti d'aménagement défini dans le P.L.U devra prendre en compte l'existence de deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type II, répertoriées sur le territoire communal.

Deux ZNIEFF sont répertoriées sur le territoire communal. Il s'agit de la ZNIEFF de type II n°77191021 « Massif de Villefermoy » et de la ZNIEFF de type I n° 77089001 « Bois du petit Trenel et du Girondier » (en cours de validation par le MNHN.)

Un secteur est intégré, depuis 2005, au réseau Natura 2000. Il s'agit du site « Massif de Villefermoy » (FR1112001) qui s'étend sur 4 790 ha.

- LES VOIES STRUCTURANTES :

Les contraintes les plus marquantes du site communal sont représentées par la présence des infrastructures de dessertes routières que sont la RD 29, traversant le centre du village, la RD12, traversant d'Ouest en Est le Nord de la commune et la RD 213 traversant le Sud du territoire.

Celles-ci constituent à la fois des facteurs de développement pour la collectivité, des sources de nuisances sonores pour les riverains et des équipements ayant leurs contraintes propres (capacité de débit, sécurité routière). Toute extension des sites urbanisés, toute réorganisation de ces espaces doivent donc prendre en compte l'existence de ces axes routiers majeurs et de leurs contraintes spécifiques.

- LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE :

La commune présente plusieurs zones humides de deuxième et troisième classes.

Ces zones humides sont notamment liées aux eaux courantes : berges, prairies humides, roselières, zones de ripisylve et boisements alluviaux le long du ru des Prés des Vallées, du ru de Courtenain et du ru Guérin. L'intérêt biologique réside alors dans leurs strates arbustive et herbacée. En effet, les conditions particulières d'humidité des sols et d'ombrage permettent à certaines espèces patrimoniales de trouver un habitat naturel aujourd'hui devenu rare.

\*

\*

\*



## 2. CONTRAINTES DIVERSES

### • CAPTAGES D'EAU POTABLE :

Selon la banque de données du sous-sol du BRGM, un forage, destiné à la production d'eau potable, est présent dans la commune :

| Indice National | Commune             | Propriétaire/gérant | utilisation | Nappe captée | Profondeur sondage |
|-----------------|---------------------|---------------------|-------------|--------------|--------------------|
| 02596X0038/F    | La Chapelle-Rablais | Commune             | AEP         | Champigny    | 61m                |

Il fait l'objet de périmètres de protection qui sont :

- le périmètre de protection immédiate correspond à la parcelle 478 section B3, actuellement clôturé.
- le périmètre de protection rapproché et éloigné sont reproduites sur le schéma ci-contre.

Voir l'arrêté préfectoral n° 10/DAIDD/EC/04, portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement et de dérivation des eaux de l'instauration des périmètres de protection.

### • ASSAINISSEMENT :

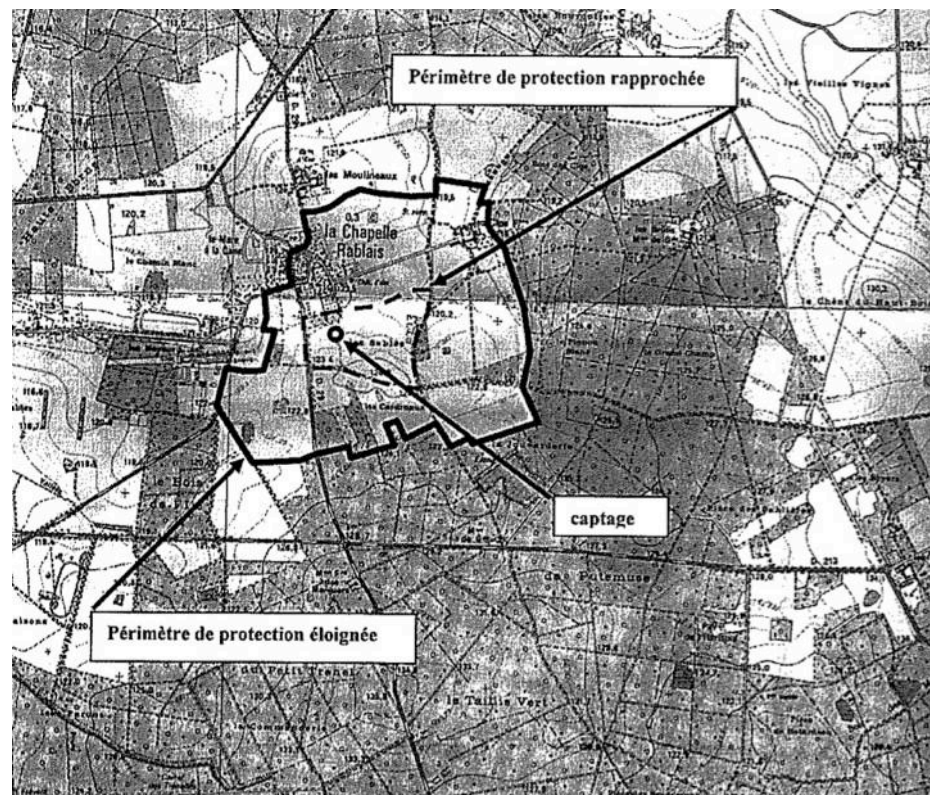
La commune doit assurer l'ensemble des prestations prévues à l'article L.2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales sur la totalité du territoire.

### • RISQUES :

La Chapelle-Rablais présente un aléa faible ou nul, au regard de la présence d'argiles dans les sols, sur une grande partie de son territoire.

On peut toutefois observer des bandes d'aléa fort, à l'extrémité Nord du territoire communal dans la vallée du ru de la Courtenain, laquelle correspond aux couches de marnes.

Un phénomène de sécheresse, entraînant des mouvements de terrains différentiels dus à la réhydratation des sols, a d'ailleurs été observé, pour la période de juillet à septembre 2003 dans la commune.



Source : rapport- définitif : détermination des périmètres de protection du nouveau captage de La Chapelle-Rablais ,O.Griere, 18/03/05



- ZONES ARCHEOLOGIQUES :

Les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941 sont applicables sur le territoire de La Chapelle-Rablais, selon l'article 14 de l'ordonnance du 13 septembre 1945, qui prévoit que toute découverte fortuite à caractère archéologique devra faire l'objet d'une déclaration immédiate, ainsi que les dispositions de la loi n 80.532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

De plus, la loi n 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, et son décret d'application du 16 janvier 2002 sont également à prendre en considération. La DRAC devra être consultée pour toute demande relative à l'occupation des sols dans les secteurs archéologiques délimités.

Au lieu dit « la ferme de Tourneboeuf », un secteur archéologique a été identifié. Toute découverte fortuite ou non à caractère archéologique doit immédiatement être déclarée en mairie.

\*

\*

\*

## G. SYNTHÈSE, ORIENTATIONS ET ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

- La commune de La Chapelle-Rablais, présente de nombreux atouts, fruits d'une situation privilégiée par rapport à :
  - des axes routiers structurants directs (RD 12, RD 29 et RD 213)
  - un site qualitatif d'un point de vue paysager, comme au plan architectural (Château de Moyeux, domaine des Moulineaux, le Haras). Cette qualité pittoresque assurant pour une bonne part son attractivité.
- L'urbanisme de La Chapelle-Rablais se caractérise par :
  - 1 - Une « trame verte » omniprésente, représentée par les espaces cultivés (600 ha) et des boisements et forêts (782 ha).

**> Enjeu identifié : préserver ces caractéristiques, valoriser les espaces naturels.**
  - 2 - Une « trame résidentielle » à densité végétale variable, représentée principalement par les quartiers d'habitat individuel qui participe de la trame verte, en termes d'ambiance paysagère.

**> Enjeu identifié : gérer une relative densification du tissu construit, tout en préservant les cœurs d'îlots et le fonctionnement urbain.**
  - 3 - Des discontinuités dans l'urbanisation : représentées par les espaces verts interstitiels, lesquels confèrent au village son caractère rural.

**> Enjeu identifié : préserver les « cœurs verts » au sein de la trame bâtie du village.**
  - 4 - Une trame bleue qui traverse le territoire, avec les rus Guérin, des Prés des Vallées, de Courtenain.

**> Enjeu identifié : valoriser et protéger les berges, pour préserver le fonctionnement hydrologique (et la valeur biologique)**
  - 5 - Peu d'éléments de développement économique : la taille de la commune, comme la composition du tissu construit, ne se prêtent pas à l'émergence d'une centralité.

**> Enjeu identifié : préserver l'offre artisanale et de services sur la commune, sachant que le développement économique à plus grande échelle est de la compétence de la Communauté de Communes de la Brie Nangissienne. Tout développement de nouvelles activités artisanales sur la commune ne devra pas générer de nuisances (sonores, visuelles, olfactives...etc.) et respecter le caractère architectural du village.**
  - 6 - Une accessibilité routière « moyenne », et qui soulève des questions de sécurité comme de stationnement : commandée par la RD 29, avec un réseau communal souvent étroit.

**> Enjeu identifié : améliorer les conditions d'accès, de sécurité et de stationnement.**



- La Chapelle-Rablais présente ainsi des caractéristiques de commune « rurale », située à proximité de centres urbains, affirmées dans les domaines suivants :

- Pour le logement :

- Une offre de logements collectifs (1,4%) ainsi qu'une offre en logements locatifs (5,9 %) dans la moyenne des communes rurales, et qui contribue au maintien sur place des jeunes ménages ou des jeunes *décohabitants*.
- Et un parc de logements avec une prédominance d'habitations individuelles de grande taille (63,7% de cinq pièces et plus), en 2009 et une sous représentation des logements de 1 ou 2 pièces.

✓ ***Cette réalité peut représenter un handicap dans l'optique d'un développement démographique très important. Considérant l'orientation de développement démographique mesuré de la commune (objectif maintient à 1000 habitants environ compte tenu des équipements locaux). Il conviendrait de maintenir les équilibres dans la composition des opérations futures, en termes de diversité de l'habitat. Ceci conditionnera à long terme, pour partie, la composition démographique de la population. L'enjeu sera de favoriser une offre de logements diversifiée, en réhabilitant les granges ou les bâtiments existants***

- Pour l'emploi :

- Le taux d'activité reste relativement stable sur l'ensemble de la période. Il est en moyenne de 45,3% entre 1982 et 2009.
- On peut observer une baisse importante du taux d'emploi entre 1982 et 2009, due à une diminution significative du nombre des emplois, le nombre d'actifs augmentant régulièrement.

Concernant l'évolution de l'emploi sur place, on observe une polarisation accentuée de la population vers les centres d'emplois, avec un taux d'emploi sur place qui passe de 22,69 % en 1982 à 8,03 % en 2009.

✓ ***L'enjeu, en termes d'équilibre habitat – emplois devra se maintenir à l'échelle du territoire par le développement économique local lié aux compétences de la Communauté de Communes de la Brie Nangissienne.***

- Pour les commerces et les services :

- Le taux d'équipements en commerces et services (publics ou privés) place La Chapelle-Rablais dans la catégorie des communes dépourvues en commerces et services de proximité ... même si ce constat doit être atténué par la proximité de Montereau et Nangis.
- Il va de soi que les commerces itinérants représentent une offre de services nécessaire au développement de la commune.

✓ ***L'enjeu, en termes d'urbanisme, pourrait être de favoriser l'implantation d'un commerce multi-services, la condition nécessaire étant d'organiser un stationnement d'immédiate proximité vis-à-vis d'une éventuelle implantation.***

- Pour les caractéristiques de sa desserte routière et ferroviaire :

- La proximité de grands axes routiers confère aux habitants de La Chapelle-Rablais une accessibilité satisfaisante, et représente ainsi un facteur d'attractivité. La commune bénéficie d'une ligne de transport solidaire et du transport à la demande (mis en place par la Communauté de Communes). Des lignes régulières de transports scolaires sont également mis en place. La desserte en transports en commun reste cependant faible. Des améliorations peuvent être attendues en matière de circulations douces et de stationnement

✓ ***Le plan local d'urbanisme ne peut, par lui-même, apporter des réponses à l'ensemble de ces thèmes : ceux-ci dépendent d'une action publique à mener parallèlement avec la définition du parti d'aménagement du P.L.U. (importance du développement de l'offre en logements, accompagnement économique et en termes d'équipements).***

- Pour la qualité de ses espaces naturels :

- L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent elles aussi un atout réel quant à l'attractivité de La Chapelle-Rablais, pour des populations à la recherche d'un logement en commune rurale. Ils constituent en outre une richesse à prendre en compte au plan de la diversité des milieux.

✓ ***L'enjeu du P.L.U sera de maintenir, avec une urbanisation maîtrisée et une préservation de l'environnement naturel, la spécificité, la richesse et l'attractivité de La Chapelle-Rablais.***

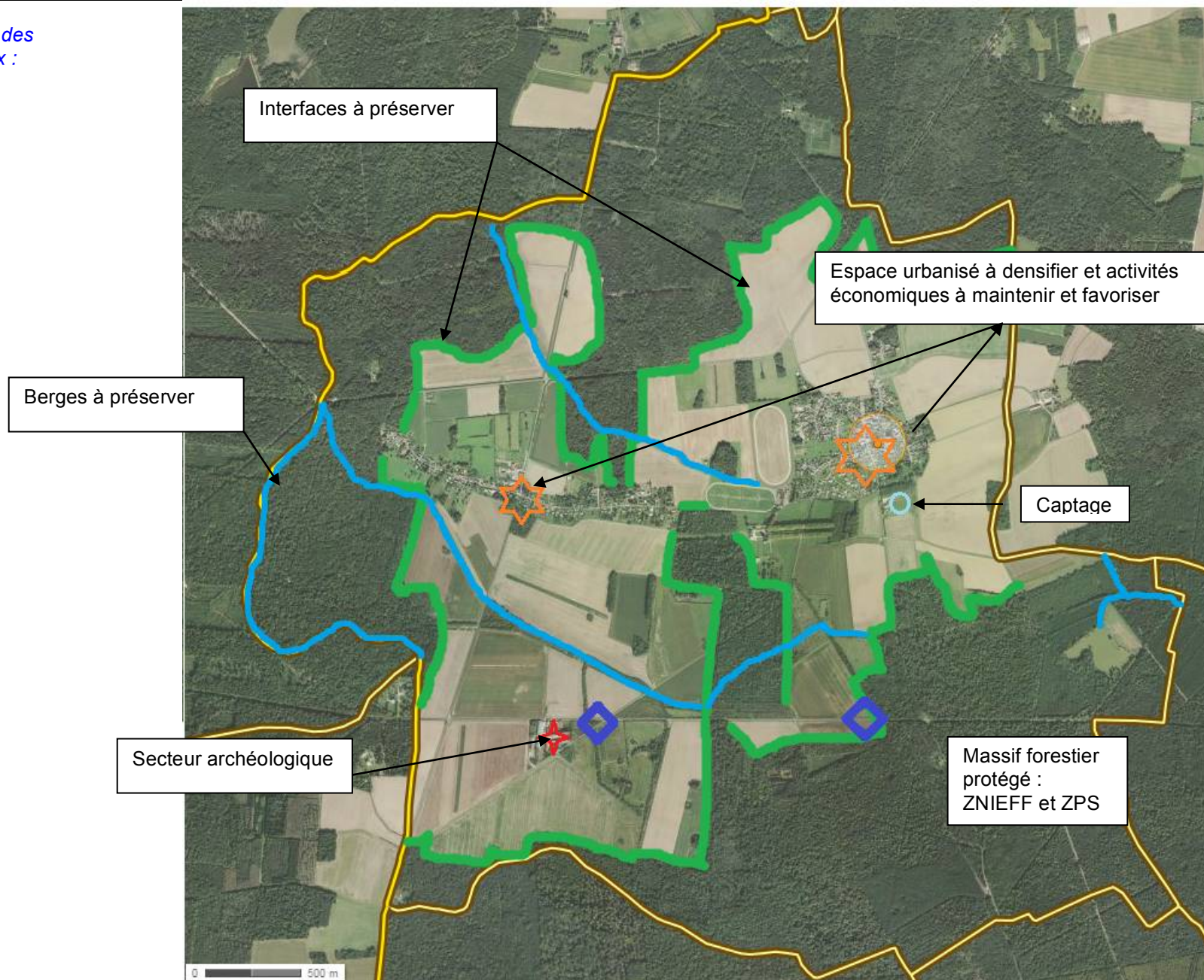
***Concernant l'urbanisation maîtrisée, le potentiel de développement est localisé à l'intérieur des limites du village de manière à limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles.***

\*

\*

\*

- *Carte de synthèse des enjeux environnementaux :*



• [Tableau synthétique des textes et plans à prendre en compte dans le cadre de l'évaluation environnementale :](#)

| Textes et plans à prendre en compte dans le cadre de l'évaluation environnementale de La Chapelle-Rablais |                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Textes et plans                                                                                           | La Chapelle-Rablais est-elle concernée ?                                                        |
| SDRIF                                                                                                     | Concernée<br>(l'analyse est présentée dans la seconde partie du rapport, pages 98 et suivantes) |
| SCOT approuvé                                                                                             | Pas concernée                                                                                   |
| PDUIF                                                                                                     | Concernée, page 96                                                                              |
| Plan climat de la France                                                                                  | Peu concernée                                                                                   |
| SDAGE « Seine Normandie »                                                                                 | Concernée, page 25                                                                              |
| SAGE                                                                                                      | Pas concernée (absence de SAGE)                                                                 |
| Arrêté relatif à la protection de l'alimentation en eau potable                                           | Concernée, page 104                                                                             |
| Schéma départemental des carrières du 77                                                                  | Peu concernée                                                                                   |
| Plan régional des déchets ménagers et assimilés                                                           | Concernée, page 94                                                                              |
| Convention sur les paysages                                                                               | Concernée, pages 62 et suivantes                                                                |
| Convention sur la protection de la vie sauvage                                                            | Concernée, pages 50 et suivantes                                                                |
| Directive 79/409/CEE « Oiseaux »                                                                          | Concernée pages 55 et suivantes                                                                 |
| Schéma régional de cohérence écologique                                                                   | Concernée pages 45 et suivantes                                                                 |
| PPRI                                                                                                      | Pas concernée                                                                                   |
| PPR technologique                                                                                         | Pas concernée                                                                                   |
| Arrêté de classement des infrastructures sonores                                                          | Pas concernée                                                                                   |

\*

\*

\*



## **CHAPITRE II - LES ORIENTATIONS DE L'AMÉNAGEMENT**

### **A - LES PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES**

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

- **L'ARTICLE L.111-1 DU CODE DE L'URBANISME :**

*« Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat.*

*Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires. Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé, ou du document en tenant lieu. Un décret en Conseil d'Etat fixe celles de ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents. »*

- Au titre des contraintes supra-communales, le Préfet rappelle notamment (PAC du 23 décembre 2013) : les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme ; la liste des servitudes d'utilité publique instituées sur le territoire de La Chapelle-Rablais.

#### **1 : Les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme**

- **L'ARTICLE L.110 DU CODE DE L'URBANISME :**

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.*

*Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.*

*Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »*

- L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME :

*« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.»*

\*

\*

\*

## 2 : Le Schéma Directeur Régional, approuvé le 27 décembre 2013

### • LES ESPACES URBANISES

- Les espaces urbanisés à optimiser (Orientations réglementaires page 27).

Ces espaces sont schématiquement figurés par le symbole 5 sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire.

Orientations : A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :

- de la densité humaine (cf. 2.1 « Orientations communes ») ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements / hectare (soit deux fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole - 110 logements / ha) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé.

- par densité des espaces d'habitat, le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat.

### • LES NOUVEAUX ESPACES D'URBANISATION

- L'extension modérée des bourgs, villages et hameaux dans le SD-RIF de 2013 (page 33)

Les communes concernées sont identifiées sur la carte des «Grandes entités géographiques ». Les objectifs poursuivis sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

- Principe de développement modéré, de diversité de l'habitat et de compacité urbaine, avec un objectif minimal d'augmentation de 10 % de la densité humaine dans le projet de SD-RIF). Le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification.



Les documents d'urbanisme doivent permettre de :

- répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohabitation, aux obligations de mixité sociale et au renouvellement du parc de logements dégradés ;
- maintenir et valoriser l'économie locale ;
- maintenir et assurer la qualité de services et d'équipements de proximité ;
- intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et notamment en préservant la circulation des engins agricoles ;
- respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles.

Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux.

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal des bourgs, villages et hameaux (cf. définition et calcul de référence de l'espace urbanisé) est possible.

En cas de SCoT ou de P.L.U intercommunal, ces capacités peuvent être mutualisées pour permettre de répondre au mieux aux objectifs intercommunaux.

Les projets d'infrastructures, tout particulièrement les déviations des bourgs et villages, doivent être conçus de manière à éviter les délais, qui conduiraient, même à long terme, à une extension des espaces à bâtir et à un développement non modéré. Les espaces de respiration entre bourgs, villages et hameaux doivent être respectés et confortés.

- Calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés pour l'application des orientations relatives aux capacités d'extension non cartographiées :

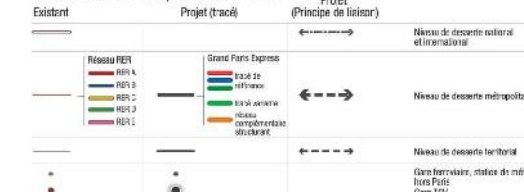
Pour le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF doivent être exclus, outre les espaces agricoles, boisés naturels et en eau, les espaces à dominante non bâtie de niveau supra-communal, régional ou national :

- espaces à dominante imperméabilisée (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques, installations aéroportuaires, emprises ferroviaires et autoroutières, etc.) ;
- espaces à dominante non imperméabilisée ou «espaces ouverts urbains» (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.).

## Relier et structurer

### Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports en commun



### Les réseaux routiers



### Les aéroports et les aérodromes

#### L'armature logistique

- ◆ Site multimodal d'enjeux nationaux
- ◆ Site multimodal d'enjeux métropolitains
- ◆ Site multimodal d'enjeux territoriaux

## Polariser et équilibrer

### Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

### Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

○ Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

■ Pôle de centralité à conforter

## Préserver et valoriser

### Les fronts urbains d'intérêt régional

### Les espaces agricoles

### Les espaces boisés et les espaces naturels

### Les espaces verts et les espaces de loisirs

### Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

### Les continuités

→ Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

### Le fleuve et les espaces en eau



- **PRESERVER ET VALORISER**

- Les espaces agricoles (Orientations réglementaires page 38)

Les espaces agricoles franciliens, supports pour des productions alimentaires ou non alimentaires, sont également des espaces de nature, de ressourcement, de calme, d'intérêt paysager.

Selon leur localisation et le degré de pression subie, les espaces agricoles comprennent :

- dans l'espace rural, de grands territoires agricoles et ruraux homogènes ;
- en ceinture verte, des entités agricoles urbaines et périurbaines fonctionnant en réseau grâce à des liaisons indispensables à leur fonctionnement (les continuités agricoles), ainsi que des ensembles agricoles homogènes formant de grandes pénétrantes dans l'agglomération, en lien avec l'espace rural environnant ;
- en trame verte d'agglomération, des unités agricoles urbaines fonctionnelles malgré leur enclavement.

Les espaces agricoles sont indiqués par l'aplat 13 sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire. Les espaces agricoles d'une superficie inférieure à 5 hectares dans l'agglomération centrale et 15 hectares hors agglomération centrale ne figurent pas sur la carte.

Orientations : Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver. Les espaces agricoles qui ne figurent pas sur la carte sont à préserver s'ils sont exploitables et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole. Dans le cas contraire, l'aménagement de ces espaces doit permettre d'en conserver une partie en espace ouvert.

Dans les espaces agricoles, hormis lorsque des capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées sont prévues, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Peuvent toutefois être autorisés sous condition de ne pas nuire à l'activité agricole ou de ne pas remettre en cause sa pérennité :

- les installations nécessaires au captage d'eau potable ;
- les installations de collecte, stockage et premier conditionnement des produits agricoles dont la proximité est indispensable à l'activité agricole en cause. Hors ces cas, les installations de stockage, de transit et les industries de transformation des produits agricoles doivent s'implanter dans des zones d'activités ;
- le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité ;
- l'exploitation de carrières, dans le cadre d'une gestion durable des ressources du sous-sol, sous réserve de privilégier, en fonction du contexte local et des potentiels du site, le retour à une vocation agricole des sols concernés ;
- à titre exceptionnel, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu'à la production d'énergie (notamment, stations électriques, grandes éoliennes, plateformes d'approvisionnement et de conditionnement de la biomasse). Toutefois, les installations photovoltaïques sont interdites au sol dans les espaces agricoles.

Ces aménagements et ces constructions doivent être économes en espace et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère. Leur localisation doit prendre en compte les risques de nuisances pour le voisinage, ainsi que les données géomorphologiques et hydrographiques du terrain. Ils ne doivent pas favoriser le mitage des espaces agricoles et n'ont donc pas vocation à favoriser une urbanisation future dans leur continuité.

Il importe également de maintenir les continuités entre les espaces et d'assurer les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements d'amont et d'aval des filières. Ainsi qu'il est prescrit dans le chapitre 3.5 («Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes »), la fragmentation des espaces agricoles doit être évitée et lorsqu'elle ne peut l'être, les continuités doivent être rétablies.

Les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager, présents dans les espaces à dominante agricole doivent être identifiés et préservés par les documents d'urbanisme locaux.

- Les espaces boisés et les espaces naturels (Orientations réglementaires page 40)

Les espaces boisés franciliens permettent une production forestière et sont des espaces essentiels pour la biodiversité, des lieux de ressourcement pour les Franciliens, et de rafraîchissement de la métropole.

Les espaces naturels, souvent de faible emprise, n'en sont pas moins des espaces fondamentaux, car concentrant une grande biodiversité, et ayant un rôle majeur dans le cycle de l'eau. L'intérêt écologique de certains espaces naturels situés au sein des espaces boisés est lié à leur caractère non boisé.

Ces espaces sont constitués :

- des massifs forestiers publics ou privés, des boisements isolés et des grands domaines boisés, y compris les coupes forestières, les clairières ainsi que les parcelles à boiser ;
- des espaces à caractère naturel (tels que prairies, pelouses calcicoles, landes, platières, tourbières, zones humides, etc.).

Les espaces boisés et naturels sont indiqués par l'aplat (14) sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire. Les espaces boisés et naturels d'une superficie inférieure à 5 hectares dans l'agglomération centrale et 15 ha hors agglomération centrale ne figurent pas sur la carte.

Orientations : Sans préjudice des dispositions du code de l'environnement, les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés.

Sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés. Lorsque les dispositions législatives et réglementaires applicables à ces espaces permettent de l'envisager, peuvent être autorisés :

- le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité, notamment par une adaptation de l'ouvrage à son environnement et par le rétablissement de continuités conformément au chapitre 3.5 (« Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes »), par exemple en reconstituant un relais avec un massif voisin ;
- l'exploitation des carrières, sous réserve de ne pas engager des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle ou boisée des sols concernés.

D'autres projets peuvent être rendus possibles à titre exceptionnel, en l'absence de tout autre lieu d'implantation, notamment dans les espaces urbanisés, sous réserve des compensations prévues pour les espaces boisés.

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. Une attention toute particulière doit être portée à la préservation des espaces boisés et naturels dans les

communes comprenant des secteurs déficitaires en espaces verts publics ou disposant de moins de 10% en superficie d'espaces agricoles, boisés, naturels et d'espaces ouverts urbains. (cf. 2.1 «Orientations communes »).

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. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multi- fonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

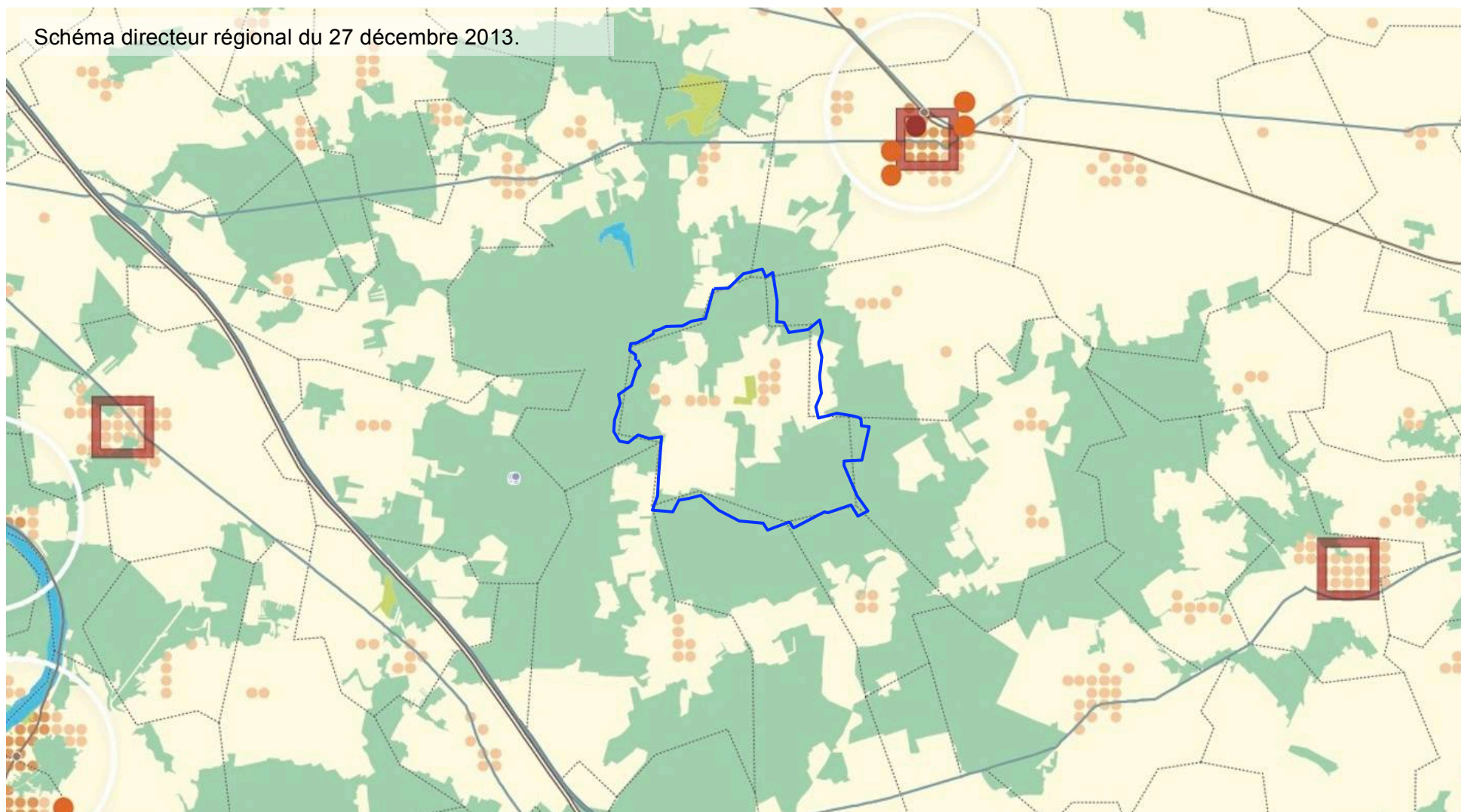
- l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
- l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;
- l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de métropole.

★

★

★

Schéma directeur régional du 27 décembre 2013.



### **3 : Autres contraintes réglementaires**

Dans sa lettre en date du **23 décembre 2013** le préfet de Seine-et-Marne a porté à la connaissance du Maire l'existence de contraintes réglementaires (autres que celles du Schéma Directeur régional) qui s'imposent au document d'urbanisme :

- La commune de La Chapelle-Rablais est concernée par l'évaluation environnementale stratégique. La collectivité a la possibilité de solliciter un cadrage préalable du rapport de présentation auprès du préfet de département si elle le souhaite (article L.121-12 du Code de l'Urbanisme).
- Le P.L.U en cours d'élaboration doit être compatible avec le SDRIF de 1994. Ce rapport de compatibilité sera modifié en cas d'approbation du nouveau schéma régional en cours d'élaboration avant l'approbation du P.L.U. Le projet de révision du P.L.U de la commune devra alors être compatible avec les orientations de ce nouveau schéma régional.
- Le plan local d'urbanisme devra protéger les espaces boisés et forestiers repérés au schéma directeur d'Ile-de-France, en les classant en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme. La commune de La Chapelle-Rablais comporte des espaces boisés appartenant à une entité boisée de plus de 100 ha. Il s'agit principalement de la Forêt de Villefermoy. Le P.L.U devra protéger ces massifs en interdisant toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières, en dehors de tout site urbain constitué.

Les espaces paysagers : Le P.L.U devra garantir le caractère naturel et paysager des sites identifiés au SDRIF, tout en permettant que l'activité humaine s'y exerce en harmonie avec la qualité du milieu.

Les espaces agricoles : Le SDRIF prévoit qu'une partie du territoire communal restera agricole. Dans ces espaces, la pérennité de l'usage agricole des terres sera affirmée ou adaptée.

- Le P.L.U doit être compatible avec le SDAGE du bassin Seine Normandie. La commune de La Chapelle-Rablais est située sur l'unité hydrographique dénommée « Seine parisienne – petits affluents ».
- En matière de déplacements, le P.L.U doit être compatible avec le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France. Le rapport de présentation et le PADD du P.L.U devront inclure une analyse des déplacements aussi bien pour les personnes que pour les marchandises. Le diagnostic portera aussi bien sur les volumes que sur les différents modes de déplacements pratiqués.

Cette analyse sera menée dans le cadre des objectifs particuliers du Plan Local de Déplacements (PLD), s'il existe, à l'échelle intercommunale. En l'absence d'une telle réflexion, le diagnostic des déplacements inclus au Plan Local d'Urbanisme portera sur le territoire, correspondant au bassin de vie ou au périmètre des transports urbains dans lequel se situe la commune.

- La commune de La Chapelle-Rablais est concernée par le site Natura 2000 suivant « FR1112001 Massif de Villefermoy », arrêté préfectoral du 2 avril 2008 : Zone de Protection Spéciale (ZPS), issu de la Directive « Oiseaux » du 2 avril 1979.



Le document d'objectifs (DOCOB) doit être pris en compte et le P.L.U devra contenir les dispositions et les mesures appropriées de préservation de l'état des sites afin d'éviter toute détérioration des habitats et perturbation des espèces.

- Forêt de protection : Forêt domaniale de Villefermoy.
- Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) : la commune de La Chapelle-Rablais est concernée par des ZNIEFF de type II. La présence d'une ZNIEFF n'a pas de portée réglementaire directe. Cependant, de la jurisprudence existe, ainsi, tout zonage, réglementation ou réservation d'espace public ne prenant pas en compte les milieux inventoriés comme ZNIEFF est susceptible de conduire à l'annulation des documents d'urbanisme.
- Un schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et présente une trame verte et bleue à l'échelle régionale. Les orientations du schéma, une fois approuvé, doivent être prises en compte dans l'élaboration du P.L.U.
- La gestion des eaux pluviales présente un double enjeu : la limitation du ruissellement à la source et la préservation des axes d'écoulement, et le traitement qualitatif des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales en rivière peuvent être assujettis à des prescriptions fortes en termes de traitement afin de respecter les objectifs de qualité des rivières fixés par le SDAGE.
- Les déchets ménagers, dangereux, d'activités de soin à risques infectieux : trois plans d'élimination des déchets de la région.
  - PREDMA : consacré aux déchets ménagers et assimilés
  - PREDD : consacré aux déchets dangereux
  - PREDAS : consacré aux déchets d'activités de soin à risques infectieux

Les déchets inertes : Le conseil régional élabore actuellement un plan régional de gestion des déchets issus de chantiers du bâtiment et des travaux publics, privilégiant le recyclage des matériaux.

- Le territoire communal est concerné par : le périmètre du permis de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « Château Thierry » accordé à TOREADOR ENERGY France, jusqu'au 24 octobre 2014 (arrêté ministériel du 4 septembre 2009)
- Toutes les communes ont l'obligation de réaliser avant le 22 décembre 2009 un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE). Il fait partie du PADD.

\*

\*

\*

## **B - LES OBJECTIFS COMMUNAUX**

- **Ont été retenus comme objectifs prioritaires pour élaborer le plan local d'urbanisme** : (délibération du 5 juillet 2013)
  - a) Réviser le POS actuel de façon à remédier aux imperfections et lacunes de celui-ci,
  - b) Satisfaire les obligations des lois Grenelle 1 et 2,
  - c) Protéger les espaces naturels et construits sans compromettre leur valorisation,
  - d) Garder le caractère rural du village,
  - e) Améliorer l'équilibre en terme de démographie, l'évolution du village par rapport à ses équipements,
  - f) Eviter où c'est nécessaire les constructions en second rang,
  - g) Préserver et valoriser le bâti agricole et isolé,
  - h) Renforcer la protection architecturale et paysagère du château des Moyeux.
- Observation générale quant aux enjeux du P.L.U : compte tenu de la rareté des espaces constructibles ou à réaffecter, le P.L.U représente sans doute la dernière opportunité de rééquilibrage du territoire, en termes de population - habitat – équipements (et de dynamique économique du centre).

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

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

★

★                      ★

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

## 1 : Démographie et logement, activités.

La maîtrise de l'urbanisation, avec un développement progressif et contrôlé du tissu urbain existant, le maintien du développement démographique, ainsi que la protection des espaces naturels ont été retenues comme objectifs prioritaires pour cette élaboration du P.L.U.

- Concernant la capacité d'accueil :

Les objectifs opérationnels sont de :

- Prévoir une offre foncière suffisante pour une population qui sera limitée à  $\approx 1.100$  habitants.
- Définir des objectifs démographiques nécessaires au maintien des effectifs scolaires.
- Favoriser une diversité de l'habitat pour répondre à tous les types de demandes.
- Prendre des « dispositions conservatoires » pour rendre possibles les projets à long terme.
- Echelonner dans le temps les possibilités de réalisation des opérations de logements.
- Permettre l'implantation d'éco-constructions, de logements basse consommation, etc.

L'orientation prise par la Commune est de développer une offre limitée de logements, mais diversifiée (en termes de typologie et de statut d'occupation : individuels, collectifs ; locatifs ou en accession). La division des propriétés bâties nécessitera par ailleurs de préserver les cœurs d'îlots construits et d'assurer les besoins en stationnement sur la propriété concernée (et non sur les voies adjacentes). **NOTA INSEE 2013 : 385 logements dont 342 résidences principales.**

- L'objectif, en termes d'équilibre socio-démographique, est de dynamiser la démographie actuelle du village (légèrement supérieure à 980 habitants), en dépit d'une décohabitation persistante (diminution de la taille moyenne des ménages), qui devrait continuer à produire ses effets à court ou moyen terme.

Au regard des quelque **342 résidences principales** existant en 2013 et des quelque **50 logements réalisables** en théorie dans les zones UA, UB, anciennes fermes, etc (et sans compter ceux théoriquement réalisables en zones AU), le potentiel maximal en nombre de logements s'élèverait ainsi à  **$\approx 390$  résidences principales** (y compris la transformation des granges, etc., mais sans compter la diminution des résidences secondaire et les divisions de propriété).

Le taux d'occupation des logements en 2013 était de 2,88 habitants / logements (population des ménages : 985 habitants ; nombre de RP : 342). On peut supposer qu'avec le mouvement de décohabitation ce taux **se stabilisera à terme entre 2,50 et 2,70 habitants par logement.**

La population représenterait ainsi, avec une hypothèse de 2,50 habitants par logement en moyenne, environ  $390 \times 2,50 \approx 975$  habitants (plus ou moins, selon les facteurs de variabilité déterminants : taux d'occupation des logements, division de propriétés, niveau d'occupation des bâtiments des fermes, etc.). Avec un taux d'occupation moyen des logements de 2,70, la population s'élèverait en revanche à  $390 \times 2,70 \approx 1.050$  habitants.

**Conclusion : on constate donc que – pour atteindre l'objectif de 1.100 habitants, il apparaît nécessaire de prévoir l'urbanisation des zones AU (à l'horizon 2030), avec une densité bâtie au moins égale à celle actuellement constatée augmentée de 10 % (soit  $[385 / 62 \text{ ha}] \times 1,10 \approx 7$  logements / ha. Dans ce contexte, les 2,77 ha de zones AU permettront la construction de 20 logements supplémentaires. Soit, en hypothèse haute :  $2,70 \times (390 + 20) \approx 1.100$  habitants.**

- Concernant les activités :

La Commune a choisi d'autoriser l'implantation d'activités non nuisantes dans le tissu construit (bruits, rejets, odeurs), ainsi que la transformation partielle des bâtiments à usage agricole (fermes ou anciennes fermes), de manière à permettre l'accueil et l'extension de nouvelles entreprises, sous deux réserves : assurer la défense-incendie par des moyens appropriés et rester compatibles avec la capacité actuelle en voirie et réseaux. La vocation est principalement de répondre à des besoins d'implantation d'activités artisanales ou touristiques exprimés à l'échelle communale. **L'objectif est de 100 emplois à 2030 (63 emplois en 2013).**

## 2 : Equipements et Transports :

• Le principal sujet concerne l'aménagement de la traversée de la RD 29 (St-Ouen → Marolles-sur-Seine) et la rue principale des Montils. Les entrées vers le village et les Montils depuis la RD 12 (Nangis – Fontainebleau) nécessiteraient elles aussi des aménagements plus sûrs. Les objectifs retenus sont les suivants :

1 Marquer le seuil d'entrée du village afin d'améliorer sa perception et d'inciter l'automobiliste à ralentir. Notion de transition et de passage d'un paysage non urbanisé à un paysage urbanisé.

2 Améliorer le traitement de la voirie et de ses abords (traitement urbain aux entrées du village) : améliorer le traitement des revêtements de voirie, les aménagements paysagers, l'enfouissement des réseaux. Mettre en valeur les espaces paysagers existants ; valoriser les points de vue et les repères existants.

3 Assurer un partage de la voirie entre les usagers : créer un maillage continu de voies douces. Organiser le stationnement, créer des obstacles à la vitesse et sécuriser les carrefours comme les traversées piétonnières.

4 Sécuriser les traversées piétonnières et cyclistes : veiller à relier les différentes parties du village en sécurité pour les piétons et les cyclistes. La mise en place de resserrements de la voie peut entraîner une circulation moins rapide.

5 Sécuriser la circulation le long des voies : une interdiction d'accès direct des propriétés riveraines apparaît souhaitable sur certaines sections, de manière à préserver les conditions de circulation. A fortiori lorsqu'une autre voie permet l'accès aux mêmes terrains.



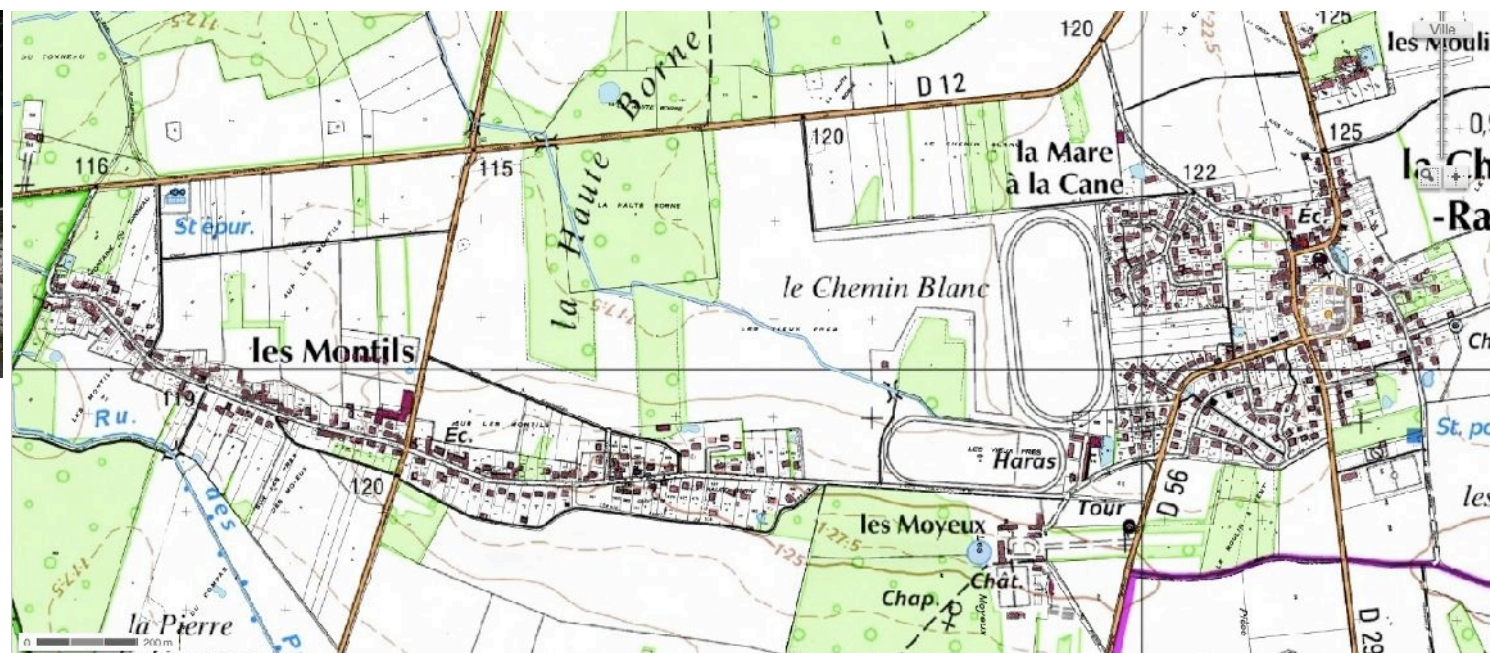
La rue des Vieux Prés, aux Montils



La rue du Bois Chapelle, aux Montils



Stationnement riverain, aux Montils





- Transports :

Aucune orientation particulière du plan local d'urbanisme ne concerne les transports.

Le rabattement par transports en commun vers les gares de Nangis ou Montereau et Champagne-sur-Seine apparaît adapté aux besoins. Une meilleure liaison avec la gare de Fontainebleau-Avon serait cependant à promouvoir.

L'objectif, concernant les circulations douces, est d'aménager la rue principale des Montils pour une meilleure liaison piétonnière vers le chef-lieu communal. Un chemin de promenade est aussi projeté entre l'entrée Ouest des Montils et le ru Guérin.

→ Voir à ce sujet les *orientations d'aménagement et de programmation*.

- Equipements :

Le niveau actuel en équipement d'infrastructures de La Chapelle-Rablais est jugé suffisant :

- le réseau d'adduction d'eau potable (géré par le syndicat La Chapelle-Rablais / Fontains) est jugé suffisant en qualité et quantité,
- la capacité de la station d'épuration a été récemment portée à 1.300 équivalent-habitants,
- la desserte en fibre optique est programmée pour 2017 par la Communauté de Communes.

Une réfection des châteaux d'eau est toutefois programmée.

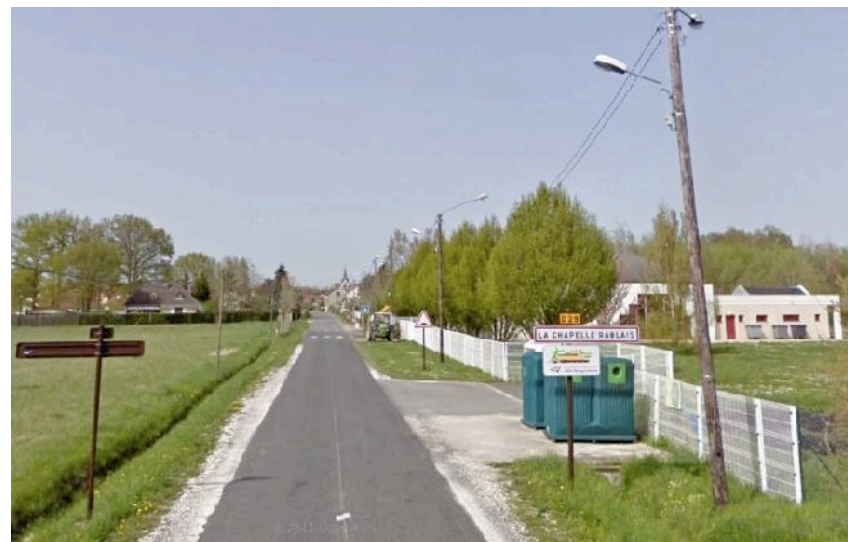
Dans le domaine des équipements de superstructure, ceux-ci sont jugés suffisants pour les vingt prochaines années :

- équipements administratifs (Mairie),
- équipements culturels (cimetière, église),
- équipements socio-culturels (salle des fêtes, *la Grange*),
- équipements sportifs : stade, tennis, plateau multi-sport,
- équipements scolaires, avec le RPI (et une cantine dans chaque village).

\*

\*

\*



Ci-dessus : entrée Sud du village, au droit de la salle des fêtes.  
Ci-dessous : vue aérienne oblique du Géoportail de l'IGN.



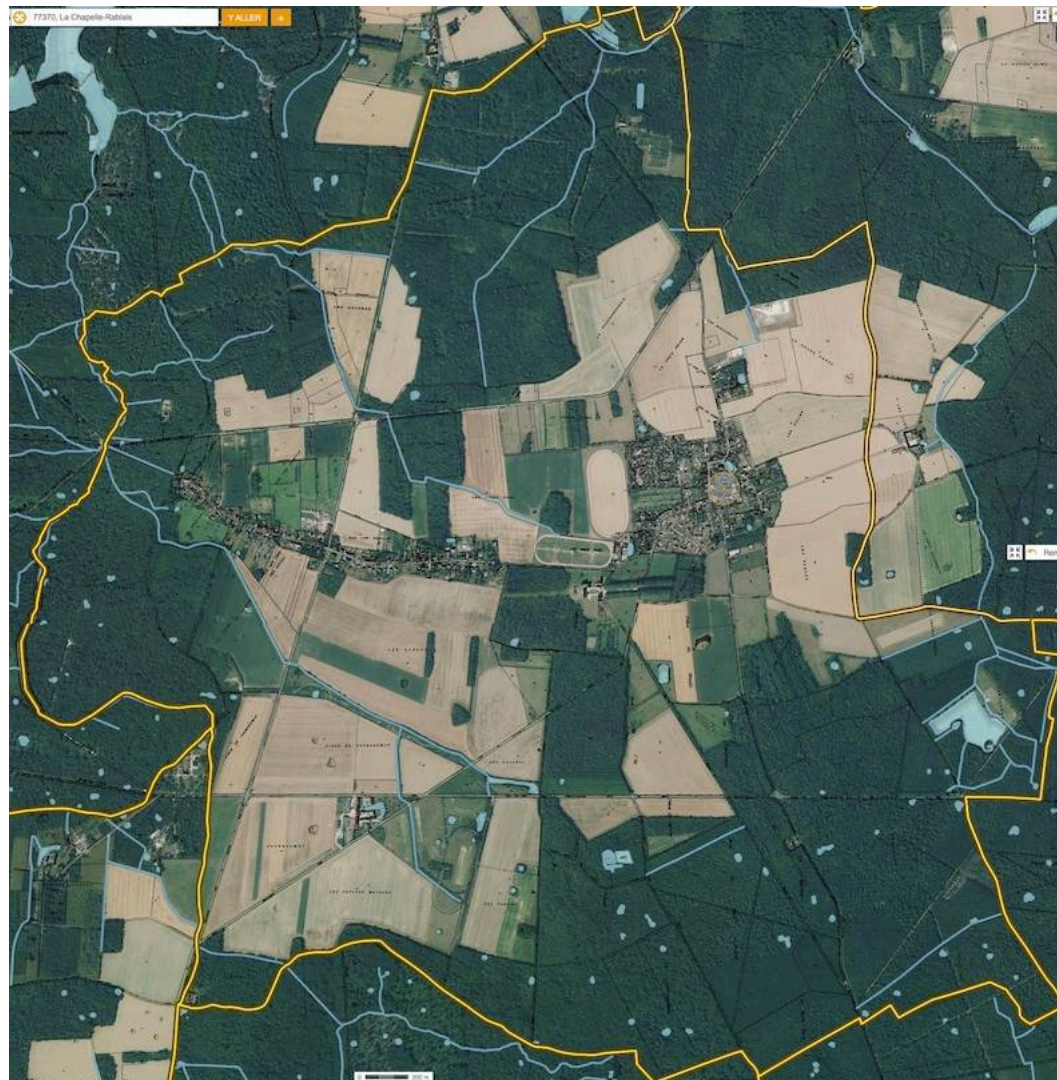


### 3 : Environnement, espaces naturels et construits :

- La protection de l'état de l'environnement est un objectif important de la Municipalité, dans la mesure où l'ensemble des secteurs boisés, caractéristiques du site, font l'objet d'une attention particulière.

En termes de vocation, la Commune a choisi d'assurer le maintien de l'activité agricole, en proscrivant dans les zones réservées à l'agriculture toute construction sans rapport avec cette activité et en assurant la pérennité des fermes, implantées dans le finage agricole ou enclavées dans le tissu construit.

- A l'intérieur de ce cadre de principe, la Commune a choisi :
  - de préserver l'unité du centre du bourg par une réglementation permettant aux constructions une bonne intégration au domaine bâti (conservation des alignements bâtis, notamment, gestion qualitative des typologies architecturales, zone protégée autour de l'église) ;
  - de protéger les espaces naturels : espaces boisés, zones agricoles, sites naturels, tels qu'ils sont prévus dans le Schéma Directeur régional et tels qu'ils sont gérés par les diverses protections instituées ;
  - d'améliorer et de développer les cheminements piétonniers entre les sites urbanisés, notamment en aménageant des circulations entre le hameau et le village : l'enjeu principal est de sécuriser les déplacements - pédestres ou à vélo - des personnes vulnérables (écoliers, personnes âgées) dans le tissu bâti, entre les différentes implantations construites (La Chapelle-Rablais, Les Montils).
- L'intégration paysagère des zones agricoles fait l'objet dans ce cadre de réflexion d'une attention toute particulière, notamment en ce qui concerne l'intégration des bâtiments en termes de hauteur comme d'environnement paysager, par rapport au relief, aux perspectives lointaines ou proches sur le village et les hameaux.



- Les espaces boisés classés : la proposition de zonage a été établie à partir des données du « géoportail » de l'IGN, sur une base faisant apparaître à la fois le cadastre et l'occupation du sol. Les forêts (déjà protégées dans le P.O.S), mais aussi les principaux boisements de la plaine agricole ont été classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme et en outre reclassés en zone N (protégée).



- Concernant les espaces construits, le P.L.U s'est donné pour objectif d'identifier les éléments d'architecture intéressants, ou au contraire à proscrire, et d'examiner les secteurs à « enjeux » en termes de construction, de division, etc.

Plusieurs exemples, au regard de ces différents thèmes, nécessitent de prendre des dispositions réglementaires :

- les sites et édifices remarquables (abords de l'église, de la mare, la rue des Vieux Prés aux Montils),
- les constructions typiques du village (longères, maisons en grès),
- les motifs architecturaux intéressants à préserver (encadrements de briques des tableaux de baies),
- les erreurs d'implantation à éviter (position des châssis de toit, installation en saillie),
- les exemples de clôtures à favoriser ou au contraire à proscrire,
- la position des *dents creuses* dans le tissu construit du village et les enjeux d'intégration paysagère.

Au regard de ces différentes questions, le P.L.U apporte les réponses suivantes : protéger les abords de l'église et les constructions adjacentes, par un périmètre spécifique, les maisons remarquables sont intégrées dans le périmètre de l'église ou identifiées à part.



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

### **A - PARTI D'AMÉNAGEMENT**

#### **1 : Principes de zonage**

- Le parti d'aménagement, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites. Il trouve son expression détaillée dans le zonage décrit ci-après (pages 136 et suivantes).

Les fondements du parti d'aménagement sont les suivants :

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

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

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

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

- Différencier la zone UA en fonction des enjeux d'urbanisme et des morphologies construites : le centre-bourg (UAa), le hameau des Montils (UAb), le lotissement de la Mare-à-Cane (UAc), et le hameau des Moulineaux (UAd), compte tenu de l'évolution de l'usage du site et de sa proximité vis-à-vis du village. Reclassement de la zone NA en zone UB (le lotissement du Moulin-à-Vent), ainsi que des deux lotissements des squares Dupeyron et Du Haras.
- Des secteurs UF et Ab identifient les fermes de Tourneboeuf et des Montils, de même que la Faisanderie, avec un règlement spécifique tendant à favoriser les changements de destination. Le secteur Ac est délimité pour identifier les installations pétrolières. Il est observé que cette implantation, située dans la marge de protection des 50 mètres, est antérieure à la règle issue du schéma directeur régional de 1994.
- L'ancienne plateforme pétrolière aux Montils est un terrain (pollué) aujourd'hui boisé. L'option envisagée est d'y inscrire un emplacement réservé pour y implanter un espace communal.
- Les équipements communaux sont reclassés en la zone NC en zone UE (dédiée aux équipements collectifs), pour une superficie de l'ordre de 3 ha (2,97 ha), hormis sur la parcelle n° 142 (9 631 m<sup>2</sup>), reclassée en zone N mais inscrite en emplacement réservé. Pour cette dernière, les occupations du sol autorisées seront reprises de l'arrêté de DUP de la protection du captage.

- L'espace non cultivé situé au sud du lotissement de la Mare à Cane est reclassé en zone AU (urbanisable après modification ou révision du P.L.U), pour une superficie de 19 800 m<sup>2</sup>, cette surface représentant la variable d'ajustement nécessaire pour soutenir la démographie, en cas de demande trop faible sur les terrains situés dans le tissu construit. Cette disposition est aussi appliquée aux terrains non construits situés entre la rue des Noyers et la rue de Pute Muse.

- [Après l'enquête publique : identification des zones humides par un zonage spécifique \(Azh, 72,35 hectares et Nzh, 837,05 hectares\).](#)

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

- Instaurer une bande constructible, d'une profondeur adaptée aux caractéristiques du tissu construit, dans le hameau des Montils, l'objectif étant de limiter les possibilités d'aménager des *lots arrières* par division foncière, sans pour autant remettre en cause le classement de l'intégralité de la parcelle dans la zone UA, conservée dans ses limites telles que définies dans le plan d'occupation des sols.

- Des bandes constructibles, d'une profondeur variant de 20 à 40 mètres, sont ainsi délimitées dans le hameau des Montils, en fonction des caractéristiques du tissu construit (modes d'implantation des constructions).

- Instaurer une bande constructible de 20 mètres de profondeur par rapport aux voies de desserte (pour implanter les constructions principales) dans le lotissement de la Mare à Cane (même raisonnement que pour les Montils). Cette bande constructible peut aussi être prescrite pour les lotissements du Moulin-à-Vent comme ceux du Square Dupeyron et du Square du Haras (avec une bande de 25 mètres, pour ces deux derniers), compte tenu des caractéristiques d'implantation observées.

- De la même façon, une bande de 25 mètres est définie dans les parties anciennes de la zone UAa du village (hors lotissement de la Mare à Cane, pour lequel une bande de 20 mètres est donc identifiée). Dans le secteur compris entre la rue des Noyers et la rue de Putemuse, c'est une bande constructible de 10 mètres de profondeur qui sera inscrite le long de la voie à réaliser (lors de son ouverture à l'urbanisation et compte tenu des faibles dimensions de l'espace concerné).

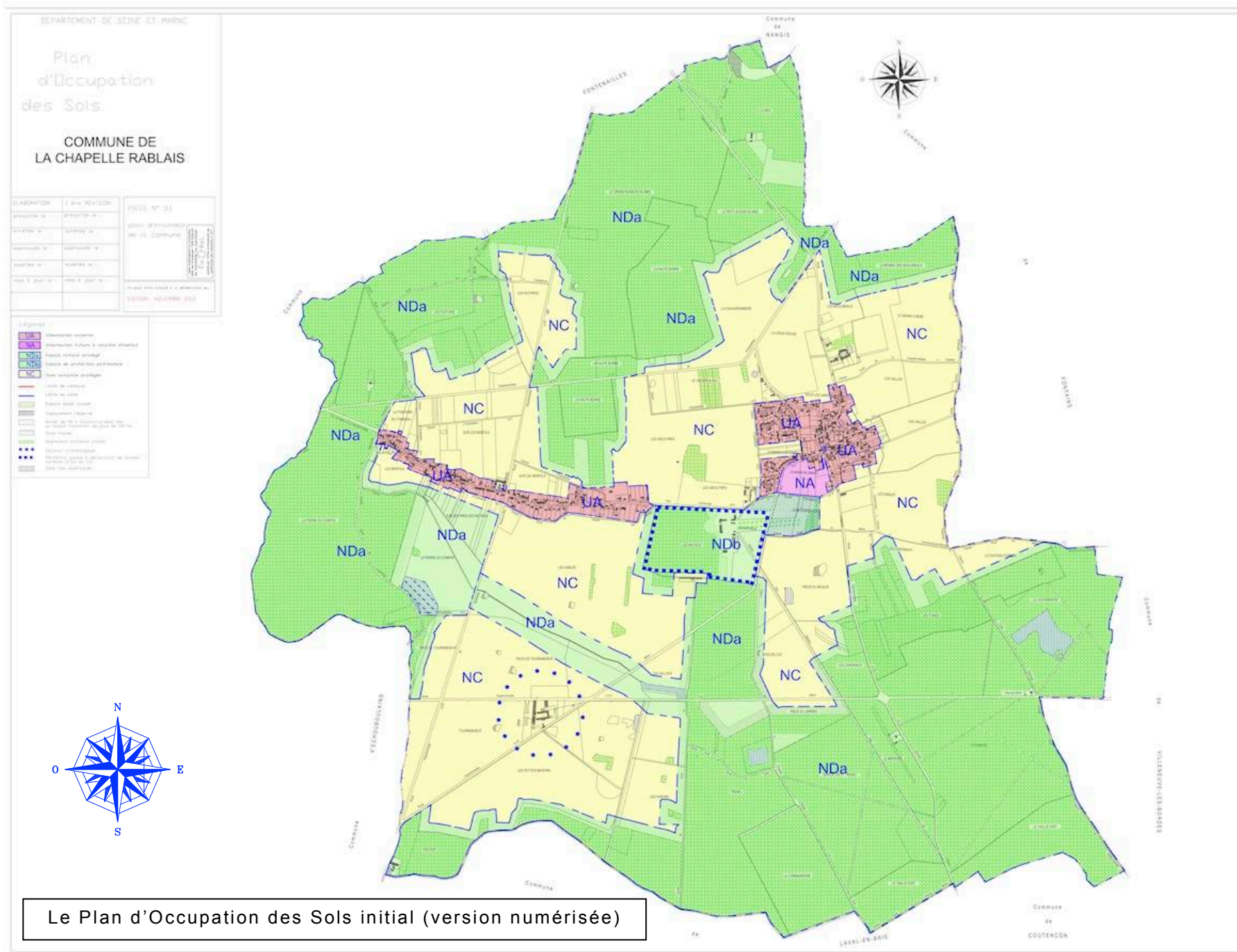
Cette délimitation d'une bande de 25 mètres, dans les parties anciennes du village, a pour conséquence de mettre graphiquement en évidence des cœurs d'îlots que l'on peut envisager de protéger de toute urbanisation, mais qui apparaissent ainsi comme déjà partiellement construits par des *lots arrières*,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

\*

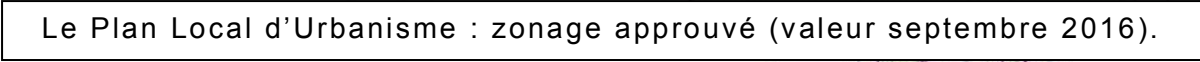
\*

\*









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

- Le PADD (conseil municipal du 27 février 2014) a permis de faire émerger **les objectifs suivants**, dans le contexte de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 :
  - **L'aménagement** : Conserver le caractère rural de la commune, en termes de vocation économique (agriculture) et de paysage. Problématique d'aménagement du terrain en friche au bout du hameau en lisière de forêt (ZA 87). Problématique d'aménagement du terrain de l'ancienne exploitation de pétrole des Montils (→ C 111. SCI Galatée 7 rue Humblot XVè). Problématique d'aménagement du terrain de l'ancienne exploitation de pétrole proche du champ de l'éolienne, en bordure de la forêt. → Réflexion sur classement en espace réservé.
    - Justifications : Une attractivité qui s'exerce principalement sur des ménages avec familles constituées (voiture, emplois, etc), compte tenu notamment des caractéristiques de la desserte (essentiellement routière) et du bassin d'emplois (assez éloigné). Ces développements nécessitent un accompagnement qualitatif.
  - **L'équipement** : Projet d'extension de la salle polyvalente et maison de gardien associée. Projet d'acquisition du terrain en friche jouxtant la salle polyvalente.
    - Justifications : Une offre en équipements qui confirme la capacité de développement caractérisée ci-dessus. Certains équipements nécessitent toutefois une adaptation à de nouveaux besoins, ou d'anticiper sur leur manifestation.
  - **L'urbanisme** : Préserver une cohérence esthétique des constructions (volumétrie, aspect architectural) et le caractère paysager des lotissements. Favoriser une configuration des nouvelles opérations ouvertes sur le paysage environnant (perméabilité visuelle des clôtures). Volonté de garder un caractère rural au hameau des Montils, avec une densité de constructions maîtrisée (pas plus qu'aujourd'hui) par rapport au village pour lequel la densité de construction peut être plus élevée. Fixation de profondeur des zones constructibles en façade sur rue et zones « jardin » en arrière.
    - Justifications : Un potentiel d'attractivité du territoire pour les habitants (cadre naturel et résidentiel, tourisme ...), qui représente pour la Collectivité une richesse à exploiter mais qui nécessite de conserver un caractère paysager au village. Une image qualitative variable, en raison d'un traitement inégal de certains quartiers, en termes d'espaces publics et de constructions. Les maisons anciennes bénéficient fréquemment d'un effort de réhabilitation (qui nécessite d'être encadré par le règlement, pour conserver les modes de faire antérieurs). Des entrées de village qui méritent une attention particulière, identique à celle qui prévaut pour le reste de la commune.
  - **Les paysages et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers** : Environnement du château des Moyeux et du haras à protéger. Environnement des Moulineaux à protéger. Fixer les règles applicables aux constructions sur terrains agricoles. → Développer (par rapport à la SMI x 2 en cas d'implantation de logements). Pas de consommation de l'espace agricole. Protection d'espaces naturels tels que le long du ru, ainsi que des mares. Protection des espaces forestiers.
    - Justifications : L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent une richesse à prendre en compte au plan de la diversité des milieux, laquelle nécessite des dispositions réglementaires adaptées. Ils constituent en outre un atout réel en termes d'attractivité de la Chapelle-Rablais.
  - **Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques** : Préservation de la liaison ONF. Préservation de la protection des lisières de forêt (bande des 50 m). Préservation des zones humides.
    - Justifications : Atténuer les conflits d'usage, entre les activités anthropiques et le fonctionnement des écosystèmes.
  - **L'habitat** :

- Un développement modéré en permettant la réhabilitation de bâtiments de corps de ferme et le remplissage des dents creuses.
    - Possibilité d'aménagement en habitat d'anciens bâtiments agricoles et des granges, règles à établir. → Proposition : identifier les possibilités.
    - Devenir des Fermes et grandes propriétés : Château des Moyeux, Tourneboeuf, les Moulineaux. Ferme aux Montils (et granges).
  - En matière de diversité de l'habitat, il est possible de favoriser la création d'unités de logements de taille plus réduite (T2, T3) dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments afin notamment d'accueillir les jeunes ménages qui décohabitent.
  - Diversifier l'offre de logements et construire des logements locatifs pour équilibrer la structure par âge des populations dans une perspective de stabilité démographique et pour faciliter les parcours résidentiels : mettre en œuvre un principe de diversité en tailles et en statuts d'occupation. Favoriser l'arrivée de jeunes couples avec enfants en bas âge.
- Justifications : Un risque d'augmentation continue des plus de 40 ans, avec une incidence probable, à terme, sur le solde naturel. Une évolution tendancielle de la démographie qui nécessite donc une réflexion (et une action à travers le P.L.U ...) : quel niveau de population en 2020 / 2025, avec quels types de logements (en taille et statut d'occupation) ?
- **Les transports et les déplacements :**
    - Favoriser les circulations douces et interdire les aménagements de voies en impasse dans les nouvelles opérations.
    - Prescrire des règles de stationnement qui libèrent la circulation piétonnière. Aménager l'offre de stationnement résidentiel.
    - Projet de liaison douce entre le village et le hameau des Montils.
    - Projet de liaison entre le bout du hameau des Montils et le Ru Guérin.
    - Intégrer dans le P.L.U le plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.
- Justifications : Le village est desservi par un maillage de voirie et surtout par des accès qui représentent une contrainte de fonctionnement, en termes d'aménagement des entrées d'agglomération, comme de circulation routière ou piétonnière. La localisation des accès nécessite des aménagements répondant à des exigences de qualité paysagère comme de sécurité routière.
- **Le développement des communications numériques et des réseaux d'énergie :** En matière de développement des réseaux numériques, l'objectif est de veiller à ce qu'au terme de la réalisation de ce programme tous les habitants bénéficient de l'accès au haut débit. En matière de réseaux d'énergie, l'objectif est de permettre une diversification des ressources énergétiques du territoire (géothermie, solaire,...).
- Justifications : La desserte adsl (et - ou - en très haut débit) représente un facteur de développement en termes d'attractivité pour les activités de production et de services comme pour la fonction résidentielle. Dans un souci de diminution de la dépendance énergétique vis-à-vis des ressources fossiles, une certaine différenciation des moyens de production énergétique est souhaitable.
- **L'équipement commercial :** Volonté de maintenir et pérenniser les activités commerciales existantes. Permettre le développement d'activités artisanales et de services dans le village, ainsi que dans les habitations de façon maîtrisée.
- Justifications : La commune, compte tenu de sa taille n'a pas pu développer une centralité commerciale. Elle bénéficie cependant d'un potentiel de développement artisanal qui doit être accompagné.

• **Le développement économique et les loisirs :**

- Permettre le développement d'activités artisanales et de services dans le village et dans les habitations de façon maîtrisée.
- Le développement de nouvelles activités artisanales ne devra pas générer de nuisances (sonores, visuelles, olfactives, etc) et respecter le caractère architectural du village.
- Inciter au développement de l'activité touristique et accompagner le développement des activités existantes.
- Permettre la diversification des corps de fermes et l'implantation de nouvelles exploitations à vocation agricole.
- Ne pas identifier de zone de développement économique dans la commune, sachant qu'elle est prise en compte par la CCBN (projet Nangis Actipôle).

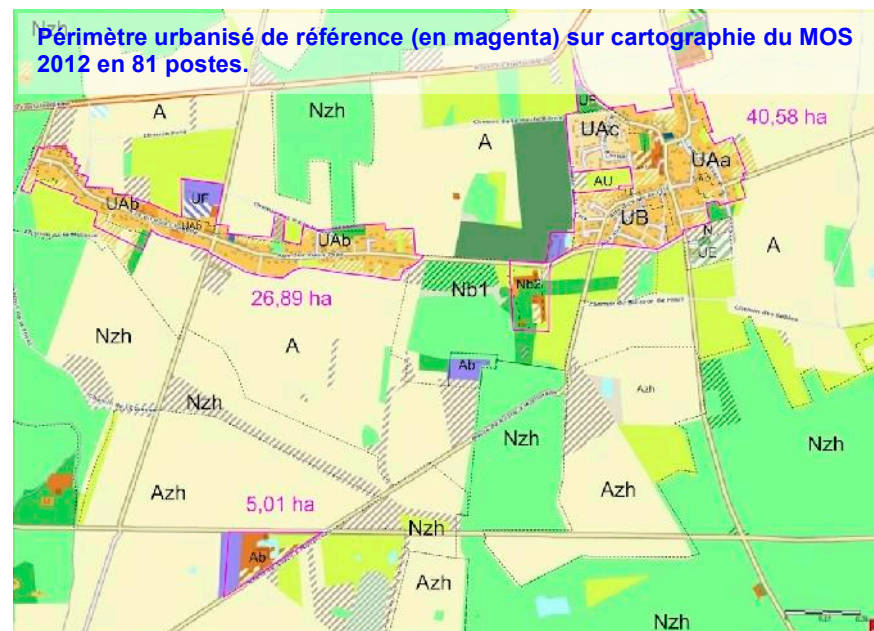
→ **Justifications :** Le développement des entreprises existantes représente l'un des enjeux du P.L.U, de même que l'exploitation du potentiel touristique du site et la diversification de l'utilisation des bâtiments agricoles.

• **Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain :**

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

L'analyse des dents creuses dans le tissu construit dégage une surface totale de l'ordre de 40.000 m<sup>2</sup>. Les terrains classés en zones AU (qui ne seront pas ouvertes à l'urbanisation dans le présent P.L.U) présentent une surface de l'ordre de 20 000 m<sup>2</sup> (pour la Mare-à-Cane), et de 7 700 m<sup>2</sup> (pour les terrains compris entre les rues des Noyers et de Pute Muse).

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



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

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

\*

\*

\*



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

- **Convention de Florence sur les paysages** : Elle promeut la protection, la gestion et l'aménagement des paysages et d'organiser la coopération européenne dans ce domaine

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

Chaque Partie s'engage :

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

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

- *Mettre en valeur les richesses construites dans le patrimoine bâti ancien.*
- *Améliorer le traitement actuel de la frange urbaine, ainsi que des entrées de ville (entre l'urbanisation et les espaces naturels ; les « portes » du village).*
- *Définir un optimum qualitatif pour les constructions contemporaines et les bâtiments anciens.*

L'environnement visuel du patrimoine bâti remarquable sera amélioré, en raison des dispositions réglementaires prises pour préserver les cœurs d'îlots de toute urbanisation, des règles spécifiques de recul définies en zones UA et UB, de même que les orientations d'aménagement et de programmation, une zone spéciale a été définie dans le centre du village (*noyau villageois protégé, loi paysage*) etc.

- **Convention de Berne sur la protection de la vie sauvage de 1989** : Les Etats se sont engagés à intégrer la conservation de la faune et de la flore sauvages dans les politiques nationales d'aménagement, de développement et de l'environnement. La France s'est engagée à intégrer la conservation de la faune et de la flore sauvages dans les politiques nationales d'aménagement, de développement et de l'environnement.

*Le zonage du P.L.U permet de renforcer la protection des espaces naturels et de gérer leur utilisation (classement des bois). Les espaces naturels d'accompagnement de ces bois sont eux aussi identifiés en zone N, protégée.*

*La préservation des continuités écologiques identifiées sur le territoire fait partie des objectifs communaux.*

- **Plan climat de la France 2009** : Il fait la synthèse de l'ensemble des mesures prises par la France pour atteindre les objectifs fixés dans le Grenelle en matière de réduction d'émissions des gaz à effet de serre. Le plan climat national vise notamment le développement du bois-matériaux, les mesures permettant d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments, les mesures en faveur du développement de l'énergie renouvelable (pages 35 et suivantes).

*Le règlement du P.L.U favorise l'implantation de constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive ; et permet l'utilisation du bois dans les matériaux de construction. Il permet également l'implantation d'ouvrages techniques de production d'énergie (panneaux solaires, etc.) et les pompes à chaleur s'ils ne sont pas visibles de la rue.*

*De plus, le P.L.U engendrera une diminution de la demande énergétique, en raison notamment des choix de densité et de localisation des futures zones d'habitat (en relation de proximité avec le centre actuel). Le développement des transports en commun, de même que l'aménagement de circulations douces (entre les Montils et le village), vont également dans ce sens.*

*• **Stratégie Nationale de Transition Ecologique vers un Développement Durable (SNTEDD) 2015-2020** : La SNTEDD définit un cadre de référence et d'orientation pour l'ensemble des acteurs privés et publics, en cohérence avec la stratégie des instances européennes et avec les engagements internationaux de la France.*

*Parmi les 9 axes transversaux définis, deux concernent particulièrement le PLU :*

- axe n°1 : « Développer des territoires durables et résilients »,*
- axe n°3 : « Prévenir et réduire les inégalités environnementales, sociales et territoriales ».*

*Le présent P.L.U répond à l'axe n°1, en favorisant le développement de modèles urbains durables (cf. justifications du paragraphe précédent). En outre, le document d'urbanisme permet à la commune de continuer à bénéficier des services éco-systémiques des espaces naturels de son territoire, qui sont protégés via le règlement écrit et graphique du PLU (cela correspond d'ailleurs à un objectif du PADD).*

*Le présent P.L.U répond à l'axe n°3, en poursuivant un objectif d'adaptation aux impacts du changement climatique et de réduction/prévention de la vulnérabilité énergétique. Cela se traduit principalement dans la politique de l'habitat, via l'incitation à la construction durable et à l'utilisation de ressources renouvelables pour la production d'énergie (voir le règlement).*

*De plus, le PADD de La Chapelle-Rablais affirme un objectif de développement des circulations douces et de rédaction d'un Plan de Mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE), allant également dans le sens d'une réduction de la dépendance de la voiture (et donc des ressources fossiles).*

\*

\*

\*

## **B - PRÉSENTATION ET DÉFINITION DES ZONES**

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

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

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

*Art. R. 123-5 - Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

- **La zone UA :** Cette zone couvre les secteurs bâtis historiques du village, édifiés sur un plan orthogonal pour le bourg et sur plan linéaire pour Les Montils. Elle est vouée essentiellement à l'habitat mais également aux commerces, à l'artisanat et aux équipements publics qui en sont le complément.

Elle comporte trois secteurs :

- UAa, centre ancien de la Chapelle-Rablais, qui comporte une zone de protection architecturale et paysagère, ainsi qu'une bande constructible de 25 mètres par rapport à l'alignement pour l'implantation des constructions principales ;
- UAb, correspondant au hameau des Montils, qui comporte une bande de constructible - variable suivant les modes d'implantation existants sur le terrain - de 25, 30, 35 et 40 mètres par rapport à l'alignement ;
- UAc, extension contemporaine du bourg de la Chapelle-Rablais (lotissement de la Mare à Cane), qui comporte une bande de constructible de 20 mètres par rapport à l'alignement et qui présente encore un potentiel de terrains constructibles.

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

→ *Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur (zone UA) : suppression du minimum parcellaire et du C.O.S. (loi ALUR).*

- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
- *A l'intérieur du périmètre défini comme secteur paysager à protéger et pour les constructions identifiées comme étant d'intérêt architectural : les constructions édifiées à la suite d'une démolition et visibles du domaine public doivent être d'un volume équivalent à celui des constructions démolies et leur aspect architectural en harmonie avec le bâtiment d'origine ou avec celui des immeubles avoisinants.*
- *Obligation de traitement des eaux pluviales « à la parcelle ».*
- *Instauration d'une bande constructible pour implanter les constructions principales dans le village et aux Montils.*
- *Augmentation des marges de reculement des constructions par rapport aux limites séparatives (de 3 mètres à 4 mètres).*
- *Limitation des emprises maximales par construction (les constructions ou ensembles de constructions accolées ne pourront présenter une superficie supérieure à 200 m<sup>2</sup> par unité.)*
- *Instauration d'un périmètre protégé au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.*
- *Edition de règles qualitatives concernant les architectures, les clôtures, etc.*
- *Edition d'un ensemble de règles concernant les plantations (et notamment un coefficient de biotope de 40 %) :*

*Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.  
En cas de plantation nouvelle d'alignement d'arbres d'ornement, leur hauteur à l'âge adulte ne devra pas excéder 8 mètres environ.*

*Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par cent mètres carrés de cette surface.*

*Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 40 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.*

*Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.*

→ *Justifications :*

- *l'augmentation de la bande constructible répond à la nécessité de continuer à préserver les fonds de parcelles des constructions édifiées « en second rang », tout en prenant en considération la réalité du tissu construit, telle qu'observable sur chaque section construite ;*  
- *les emprises au sol et le coefficient de surfaces non imperméabilisées, ainsi que les règles de plantations se justifient par la densité actuelle du tissu construit existant, comme par les nécessités de stationnement à l'air libre et de gestion des eaux pluviales « à la parcelle » ou de préservation des cœurs d'îlots jardinés.*

• **La zone UB :** Cette zone couvre les lotissements du Moulin-à-Vent, du Square Dupeyron et du Square du Haras. Son règlement est adapté à partir de celui de la zone UA. Il n'est pas fixé de minimum parcellaire. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété. Le *coefficient de biotope* est fixé ici à 60 %.

→ *Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur : création d'une zone qui n'existait pas dans le P.O.S actuel.*

→ *Justifications : identifier des modes de création de nouveaux quartiers d'habitation, produits selon des règles spécifiques.*

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

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

→ *Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur : création d'une zone, affectée aux équipements collectifs, qui n'existait pas dans le P.O.S. actuel.*

• **La zone UF :** Il s'agit des fermes, ou anciennes fermes, situées à proximité des secteurs agglomérés de la commune. L'objectif du règlement est de favoriser la mutation de ces bâtiments, au bénéfice de nouvelles affectations (logements, activités non nuisantes – bruits, rejets, odeurs), de manière à faciliter la conservation de ce patrimoine construit traditionnel. La zone reprend les règles retenues (en termes de destination), pour le secteur Ab, lequel répond aux mêmes objectifs. La vocation agricole de ces fermes peut aussi être restituée.

→ *Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur : création d'une zone, affectée à la diversification de l'usage des fermes, qui n'existait pas dans le P.O.S. actuel.*

\*

\* \*



## **2. Les zones urbanisables, agricoles et naturelles : exposés des motifs et principales dispositions**

*Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

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

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.*

*Art. R. 123-7 - Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*En zone A peuvent seules être autorisées :*

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, 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.*

*Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.*

*En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »*

*Art. R. 123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- a) *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) *Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*En zone N, peuvent seules être autorisées :*

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, 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.*

*Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.*

- **La zone AU** : Il s'agit d'une zone, composée de deux secteurs, qui seront ouverts à l'urbanisation après modification ou révision du plan local d'urbanisme. Le règlement comme les orientations d'aménagement et de programmation seront rédigées ou précisées en cette occasion.
- **La zone A** : Il s'agit de la zone naturelle constituée principalement par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture ou d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement, ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol, ni de coefficient d'occupation des sols en secteur A. Un terrain n'est constructible que sous réserve du respect d'une SMA au minimum. Elle comporte *quatre* secteurs : A, zone agricole protégée ; *Azh, de protection des zones humides* ; Ab, de diversification de l'usage des bâtiments agricoles ; Ac, d'exploitation pétrolière.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur : création de nouveaux secteurs dédiés à la reconversion ou la protection des fermes (Ab), et d'un secteur existant dédié à l'exploitation pétrolière. *Création d'un secteur de préservation des zones humides Azh.*

→ Justifications : répondre aux besoins de mutation des fermes, dans le respect de leurs caractéristiques patrimoniales et dans des limites compatibles avec les caractéristiques des réseaux existants.

- **La zone N** : Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée où le renforcement des équipements existants n'est pas prévu, constituant un espace naturel ou peu bâti qu'il convient de préserver de toute nouvelle urbanisation en raison de la qualité du paysage (Z.N.I.E.F.F, zone NATURA 2000) et du caractère des éléments naturels qui le composent, notamment les espaces boisés classés.

Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains, ni d'emprise au sol, ni de coefficient d'occupation des sols.

Cette zone est divisée en *quatre* secteurs : N de protection écologique *du captage d'eau potable* ; *Nzh, de protection des zones humides*, ; Nb de protection patrimoniale pour le château des Moyeux (avec un secteur Nb1, de protection paysagère et un secteur Nb2, de gestion des droits à construire) ; *Nd de développement touristique : le domaine de Frévent.*

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur : identifications de secteurs spécifiques, dédiés à des activités existantes. *Création d'un secteur de préservation des zones humides Nzh.*

→ Justifications : on ne peut classer ces propriétés en zone urbaine, en raison de leur éloignement du village et de leurs faibles densités construites. On ne peut toutefois négliger l'existence de ces implantations, et le P.L.U se donne ainsi pour objectif d'en conforter les possibilités de développement, celles-ci devant rester mesurées, par obligation de compatibilité avec le SD-RIF, et conditionnées à des modalités d'intégration dans le milieu naturel.

Concernant le domaine de Frévent, la compatibilité du projet au regard des textes généraux de planification comme de l'environnement se justifie par :

- la conservation de l'espace boisé : la superficie de l'espace boisé, dans cette propriété, représente 93 000 m<sup>2</sup> et l'emprise cumulée des six « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée » (incorporés dans la zone N) représentera au maximum 1 200 m<sup>2</sup> (soit un ratio de 1,3 %), sans diminution de surface boisée ;
- les cabanes seront desservies en réseaux d'eau, électricité, etc. ; pour l'assainissement, sans odeur et autonome, celui sera basé sur le principe des toilettes sèches ; les déchets seront évacués chaque jour et déposés dans un espace de compost.

\*

\* \*

## C - TABLEAUX DES SUPERFICIES ET RÉCEPTIVITÉS

- La superficie des espaces boisés classés du P.O.S révisé s'élevait à 695 hectares (source P.O.S approuvé, rapport page 29).

- La superficie des espaces boisés classés du P.L.U s'élève à : 765,49 hectares (source : cadastre vectorisé).

Les boisements ainsi identifiés comprennent : les massifs forestiers, les bosquets isolés.

- Les bois intéressants en termes de paysage mais associés à des propriétés construites sont identifiés au titre de la loi paysage.

### NOTA BENE :

- la superficie communale du POS (1 555,37 hectares) était donnée par le cadastre vectorisé du POS ;

- la superficie communale du P.L.U (1 545,62 hectares) est donnée par le cadastre vectorisé normalisé du SDESM.

\*

\*      \*

| ZONES POS<br>(source rapport<br>POS page 29) | Surfaces POS<br>révisé 2000 (en<br>ha) | ZONES P.L.U                                          | Surfaces PLU<br>projet arrêté<br>(en ha) | ZONES P.L.U                                                    | Surfaces PLU<br>approuvé (en<br>ha)     | Surfaces<br>constructibles<br>approchées | réceptivité<br>estimée en<br>logements * |
|----------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>UA</b>                                    | 45,20                                  | <b>UA a</b><br><b>UA b</b><br><b>UA c</b>            | 16,26<br>21,33<br>6,46                   | <b>UA a</b><br><b>UA b</b><br><b>UA c</b>                      | 16,26<br>21,33<br>6,46                  |                                          | 11<br>20<br>9<br>-                       |
| <b>NB</b>                                    | 0,00                                   | <b>UB</b><br><b>UE</b><br><b>UF</b>                  | 7,74<br>2,06<br>5,98                     | <b>UB</b><br><b>UE</b><br><b>UF</b>                            | 7,74<br>2,06<br>5,98                    |                                          | 10                                       |
| <b>TOTAL ZONES<br/>URBAINES :</b>            | <b>45,20</b>                           | <b>TOTAL ZONES<br/>URBAINES :</b>                    | <b>59,83</b>                             | <b>TOTAL ZONES<br/>URBAINES :</b>                              | <b>59,83</b>                            | <b>4,00</b>                              | <b>50</b>                                |
| <b>NA</b>                                    | 4,80                                   | <b>AU</b><br><b>AU</b>                               | 2,07<br>0,69                             | <b>AU</b><br><b>AU</b>                                         | 2,07<br>0,69                            | -<br>-                                   | -<br>-                                   |
| <b>NC</b>                                    | 525,00                                 |                                                      |                                          |                                                                |                                         |                                          |                                          |
| <b>ND a</b>                                  | 930,10                                 | <b>A</b><br><b>A b</b><br><b>A c</b>                 | 596,37<br>7,13<br>3,00                   | <b>A</b><br><b>Azh</b><br><b>A b</b><br><b>A c</b><br><b>N</b> | 523,91<br>72,35<br>7,13<br>3,00<br>1,06 |                                          |                                          |
| <b>ND b</b>                                  | 38,90                                  | <b>N</b><br><b>N b1</b><br><b>N b2</b><br><b>N d</b> | 838,00<br>34,47<br>2,95<br>1,11          | <b>Nzh</b><br><b>N b1</b><br><b>N b2</b><br><b>N d</b>         | 837,05<br>34,47<br>2,95<br>1,11         |                                          |                                          |
| <b>TOTAL ZONES<br/>NATURELLES :</b>          | <b>1498,8</b>                          | <b>TOTAL ZONES<br/>NATURELLES :</b>                  | <b>1 485,79</b>                          | <b>TOTAL ZONES<br/>NATURELLES :</b>                            | <b>1 485,79</b>                         | <b>0,00</b>                              | <b>0</b>                                 |
| <b>TOTAL ZONES<br/>DU P.O.S</b>              | <b>1544,00</b>                         | <b>TOTAL ZONES<br/>DU P.L.U</b>                      | <b>1 545,62</b>                          | <b>TOTAL ZONES<br/>DU P.L.U</b>                                | <b>1 545,62</b>                         | <b>4,00</b>                              | <b>50</b>                                |

1545,62

1545,62

Les différentes parcelles identifiées comme constructibles sont les suivantes :

Dans le village :  $\Sigma$  = .....18 constructions.

Au hameau des Montils :  $\Sigma$  = 20 constructions plus une grange à réhabiliter.

- |                                                          |                                                                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| - parcelle n° B119 : .....objectif 2 constructions,      | - parcelle n° ZA304 : ..... objectif 1 construction,                |
| - parcelle n° B143 : .....objectif 2 constructions,      | - parcelle n° ZA447 : ..... objectif 2 constructions,               |
| - parcelle n° B115 : .....objectif 1 construction,       | - parcelles n° ZA276, 470, 471, etc..... objectif 4 constructions,  |
| - parcelles n° B441/442 : .....objectif 3 constructions, | - parcelle n° ZA259 → ZA606 : ..... objectif 0 construction,        |
| - parcelle n° B95 : .....objectif 0 construction,        | - parcelle n° ZA520 ..... conserver la grange ? ou 2 constructions, |
| - parcelle n° B7 : .....objectif 0 construction,         | - parcelles n° ZA291/292 : ..... objectif 2 constructions,          |
| - parcelle n° B402 : .....objectif 1 construction,       | - parcelle n° ZA17 : ..... objectif 1 construction,                 |
| - parcelle n° B37 : .....objectif 1 construction,        | - parcelle n° ZA260 : ..... objectif 2 constructions,               |
| - parcelle n° B31 : .....objectif 1 construction,        | - parcelle n° A561 : ..... objectif 1 construction,                 |
| - parcelle n° B45 : .....objectif 1 construction,        | - parcelle n° A480 : ..... objectif 1 construction,                 |
| - parcelle n° B50 : .....objectif 1 construction,        | - parcelle n° A316 : ..... grange à réhabiliter $\Sigma$ logements, |
| - parcelle n° B474 : .....objectif 1 construction,       | - parcelle n° A437 : ..... objectif 1 construction,                 |
| - parcelle n° B139 : .....objectif 1 construction,       | - parcelle n° A580 : ..... objectif 1 construction,                 |
| - parcelle n° B127 : .....objectif 1 construction,       | - parcelle n° A164 : ..... objectif 1 construction,                 |
| - parcelle n° B169 : .....objectif 1 construction,       | - parcelle n° A 38 : ..... objectif 1 construction.                 |
| - parcelle n° B259 : .....objectif 1 construction.       |                                                                     |





## **D - COMPATIBILITÉ DE L'ELABORATION DU P.L.U avec les plans et programmes**

### **1. Avec les lois d'aménagement et d'urbanisme**

- Compatibilité avec l'article L.121-1 du code de l'urbanisme : (rappel de la page 111)
- *“Art. L.121 - 1. - Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.»*

\*

\*

\*

**A travers l'élaboration du plan local d'urbanisme, les prescriptions de cet article sont respectées, au regard des dispositions exposées ci-après :**

- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat :

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

Au regard en effet de la totalité des espaces urbanisés construits, laquelle s'élève à environ 73 ha, le rapport espaces constructibles sur espaces construits est inférieur à 5 % (en dehors de la densification des dents creuses). Cette valeur est cependant suffisante pour permettre l'accueil de la population et des équipements nécessaires à un développement équilibré, compte tenu par ailleurs des possibilités de densification existant dans le village, ainsi que de réhabilitation des corps de fermes.

- L'objectif démographique sera poursuivi dans le respect d'une amélioration des équilibres actuels du parc de logements, c'est-à-dire à travers un objectif de mixité des opérations futures. Cette mixité est rendue possible par le règlement.

- Limiter l'utilisation de l'espace (une utilisation économe et équilibrée des espaces) en :

- Préservant les activités agricoles : l'impact sur les zones agricoles est extrêmement minoré : la principale surface concernée par une extension urbaine n'est pas cultivée ; elle est représentée par la zone AU de la Mare-à-Cane ≈ 2,00 ha.

- Protégeant les espaces forestiers, les sites et les paysages naturel et urbain : les espaces boisés sont protégés en raison notamment de leur valeur paysagère et biologique, de même que les espaces paysagers et récréatifs des plans d'eau.

- La maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile :

Les objectifs sont les suivants :

- Améliorer l'offre et augmenter l'usage des transports collectifs.
- Favoriser les déplacements par les modes doux, à pied et en vélo → les Montils.
- Augmenter la sécurité pour l'ensemble des utilisateurs de l'espace viaire.

- La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol :

La Commune a établi son schéma directeur d'assainissement en 2000. La solution retenue dans le schéma d'assainissement est la mise en zone d'assainissement collectif du village et du hameau des Montils. Le traitement des eaux usées de ces deux agglomérations a été regroupé dans une station d'épuration unique implantée en limite nord-ouest du hameau des Montils.

Afin de répondre aux objectifs du SDAGE, le schéma d'assainissement réalisé sur le territoire communal en juin 2 000 prévoyait :

- la mise en zone d'assainissement collectif du bourg et du hameau des Montils.
- la réalisation d'une nouvelle station d'épuration au lieu-dit les Montils.

Le P.L.U intègre les prescriptions de ces deux documents (SDAGE et Schéma d'Assainissement) :

- Classement en zone U des quartiers desservis actuellement ou prochainement par le réseau de collecte des effluents.
- Obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif pour toutes constructions dans les secteurs équipés.
- Délimitation d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une station d'épuration à l'ouest du lieu-dit les Montils (opération réalisée depuis).

- La préservation des écosystèmes et des espaces verts :

La Commune a pris en compte des dispositions en matière de protection et de mise en valeur des paysages en protégeant certains sites, tout comme le tissu construit résidentiel par des règles architecturales adaptées.

Les principaux boisements sont classés au titre de l'art L.130-1 du Code de l'Urbanisme ([pour une superficie de 765,49 hectares](#)).

- La réduction des nuisances sonores :

Sans objet, la commune n'étant pas concernée par des arrêtés préfectoraux d'isolation acoustique.

- La sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti :

Le rapport de présentation contient une analyse approfondie du paysage naturel et urbain, ainsi que des entrées de village et de la localisation et les descriptions des cônes de vues principaux.

- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, pollutions et nuisances :

Les dispositions prises par le SIRMOTOM répondent aux directives des plans régionaux spécifiques :

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

- Compatibilité avec l'article L123-1-5 6 ° deuxième alinéa, du code de l'urbanisme :

*« À titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

*« a) Des constructions ;*

*« b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

*« c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*« Le règlement 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. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.»*

Ces secteurs répondant à cette définition sont les suivants :

- le secteur Ab, de diversification de l'usage des bâtiments,
- le secteur Ac, d'exploitation pétrolière.
- Nb de protection patrimoniale ; le château des Moyeux,
- Nd de développement touristique : le domaine de Frévent, ainsi que les emplacements situés en zone N, pour aménager des *maisons dans les arbres*.

• Ils présentent les caractéristiques ci-après :

- Le secteur A b : limité à 7,13 ha ; sa vocation est limitée aux occupations des sols suivantes : par réaffectation des bâtiments existants, et dans la limite d'une extension des constructions au plus égale à 10 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U :

- les constructions nouvelles à usage de logement, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de plancher,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil touristique,
- les constructions à usage de salles de réception, de séminaire, de spectacle, etc.
- les constructions nécessaires à la petite industrie et l'artisanat, à l'exclusion des casses auto,
- les constructions à usage de bureaux, s'ils sont nécessaires aux activités autorisées,
- les constructions à usage de commerce, s'il est lié à la production de l'entreprise,
- les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et forestières,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les garages collectifs de véhicules, à condition qu'ils s'opèrent en reconversion d'un bâtiment fermé existant. Le stockage dans les bâtiments existants, soumis ou non au régime des installations classées, à condition qu'il n'implique pas de nuisances ni une augmentation notable de la circulation.

Ces occupations du sol sont conditionnées au respect des conditions suivantes :

- absence de nuisances (risques importants d'explosion ou d'incendie, bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse),
- présenter des besoins compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers existants,
- satisfaire aux exigences de la défense - incendie (réseau suffisant ou bien une réserve d'une capacité compatible avec la réglementation, existante ou à la charge du demandeur),
- respecter les caractéristiques générales de volumétrie et de décor architectural des bâtiments.

- Le secteur A c : limité à 3,00 ha ; sa vocation est limitée aux occupations des sols suivantes : constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'activité existante.

- Le secteur N b : limité à 34,47 ha pour Nb1 et à 2,95 ha pour Nb2 ; correspond au parc du château des Moyeux ; y sont autorisés Dans le périmètre défini au document graphique, la division n'est autorisée que si elle ne porte atteinte ni à l'intégrité paysagère du parc, ni à la conservation du château et de ses perspectives.

En secteur Nb2, les aménagements et extensions, avec ou sans changement de destination, de constructions existantes pour un usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant ou liés à celle-ci. Une extension de 10 % de la surface de plancher actuelle est autorisée, plus la reconstruction de l'orangerie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées, dans les limites définies ci-dessus en termes de surfaces de plancher, et à condition qu'elles ne portent atteinte ni à l'intégrité paysagère du parc, ni à la conservation du château et de ses perspectives. Les annexes et installations liées à ses occupations et utilisations du sol, ainsi que les équipements sportifs liés à l'habitation existante.



- Le secteur N d : limité à 1,11 ha ; on y autorise : Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs, y compris dans les espaces boisés identifiés au titre de la trame verte paysagère (« maisons dans les arbres »). L'aménagement des constructions existantes, pour un usage touristique, ainsi que leur extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

- Pour les emplacement situé en zone N, pour aménager des *maisons dans les arbres*.

• Compatibilité avec le plan de déplacements urbain :

Les prescriptions du PDU de la Région Ile-de-France (19 juin 2014) sont exposées en pages 96 et suivantes.

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

- En matière de déplacements, une action est menée à l'échelon intercommunal pour développer l'accès aux gares.
- Le P.L.U prévoit l'aménagement de liaisons douces pour mieux relier les différents quartiers au centre du village.
- Les orientations présentées en fin du présent rapport répondent à ces directives et problématiques de sécurisation des moyens de transport.

• Vestiges archéologiques :

Les textes relatifs à la protection des sites archéologiques sont mentionnés en annexe au présent rapport. Les secteurs identifiés dans le P.O.S ont été reportés dans le P.L.U.

• Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique :

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

• Compatibilité avec les projets d'intérêt général :

Sans objet.

• Compatibilité avec l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme :

Sans objet.

\*

\*

\*

## 2. Compatibilité avec le Schéma directeur

### • AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR REGIONAL D'ILE DE FRANCE.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.) approuvé le 27 décembre 2013 identifié la commune de La Chapelle-Rablais en zone urbanisée à *optimiser*, sans définition d'espaces d'urbanisation préférentielle. L'espace urbanisé de la commune, identifié ainsi, suppose un développement en continuité avec le bâti existant dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement.

Quant aux espaces naturels, le schéma directeur a identifié le territoire de La Chapelle-Rablais :

- en "espace boisés", pour ce qui concerne la forêt de Villefermoy ;
- en « espace agricole » le reste de la commune.

**La prise en compte des dispositions du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France de décembre 2013 a conduit à respecter les orientations suivantes :**

### • En matière d'environnement naturel

Les espaces boisés sont préservés de toute urbanisation nouvelle et leur intégrité est assurée : **l'implantation de 6 maisons dans les arbres à Frévent ne remet pas en cause leur préservation (les arbres sont conservés – par définition).**

Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha est proscrite. La commune de La Chapelle-Rablais comporte des espaces boisés appartenant à une entité boisée de plus de 100 ha (voir carte en page suivante).

La commune comporte également des petites entités boisées résiduelles (bosquets) qu'il convient de protéger. Ces dernières couvrent de très faibles superficies, mais jouent un rôle de ponctuation dans des espaces de culture ouverts.

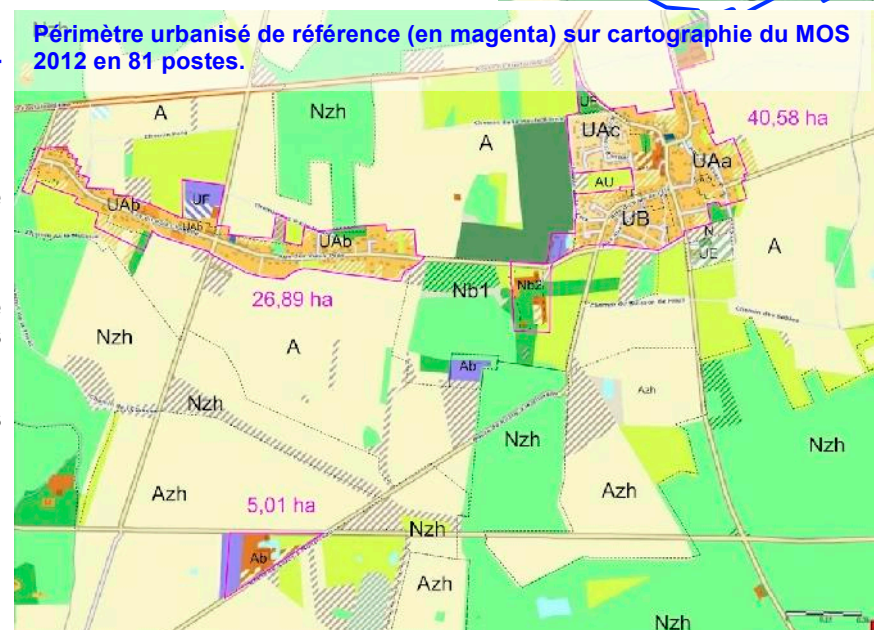
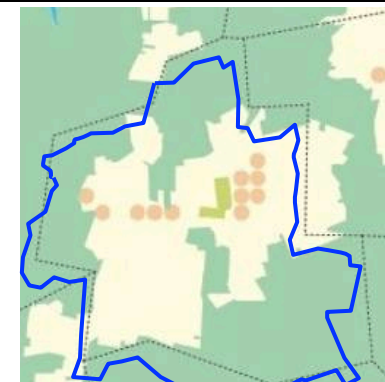
### • En termes de développement de la commune

Le développement du village est mis en œuvre en fonction des potentialités du territoire communal, localisées :

- dans le tissu urbain existant que constitue l'ensemble des espaces bâtis du « bourg » et les différents hameaux ou implantations isolées ;
- en continuité avec le bâti existant dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement, comme le prévoit le SDRIF pour les bourgs villages et hameaux pour lesquels aucun espace d'urbanisation nouvelle n'est prévu.

Dans le tissu urbain existant : Le développement garantit la maîtrise de l'évolution de ce tissu selon les objectifs suivants :

- veiller à utiliser l'espace déjà urbanisé,
- permettre la mutation du bâti existant,
- créer des conditions d'évolution du tissu urbain permettant l'accueil d'une partie de la population et des éventuels emplois nouveaux,





### 3. Compatibilité avec le Plan de Déplacements urbains d'Ile-de-France, le SDAGE et autres plans et programmes

- COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAIN D'ILE-DE-FRANCE :

Les prescriptions du PDU de la Région Ile-de-France (approuvées le 19 juin 2014) sont exposées dans un premier temps et dans un second temps les dispositions décrites dans le PADD apportent une réponse à ces principes, adaptée au cas spécifique de La Chapelle-Rablais.

Le P.L.U doit être compatible avec le PDUIF (article L.123-1-9 du code de l'urbanisme).

Le premier PDU de la Région Ile-de-France avait été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 15 décembre 2000, soit plus de six ans après le SDRIF. La révision et l'évaluation environnementale du PDUIF. Le projet de PDUIF avait été proposé par le Conseil du STIF par délibération du 9 février 2011.

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, de décembre 1996, obligeait en effet les agglomérations de plus de 100 000 habitants à établir un plan de déplacements urbains, y compris en Ile-de-France, laquelle n'était pas concernée précédemment.

C'est un document de planification et de programmation qui définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement. Ce plan intègre également des questions d'aménagement, indissociables des problématiques de transport. Son examen fait apparaître principalement les éléments suivants, lesquels doivent être pris en considération dans les documents d'urbanisme.

Quant aux objectifs généraux, il s'agit essentiellement d'organiser *autrement* les déplacements, au service du *développement durable* et dans le respect de six orientations :

la diminution de la circulation automobile ; le développement des transports collectifs et des moyens de déplacement économes et peu polluants (bicyclette et "marche à pied") ; l'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération ; l'organisation du stationnement sur le domaine public ; le transport et la livraison de marchandises ; l'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de personnel.

De plus, un nouvel objectif a été ajouté dans le contexte de la loi sur la solidarité et le renouvellement urbains (dans son article 96) : l'amélioration de la sécurité des déplacements.

Ces différentes orientations doivent ainsi concourir à diminuer le trafic automobile, à augmenter la part des transports collectifs et à favoriser le retour en force de la marche et du vélo comme modes de transports urbains à part entière.

Le P.L.U est compatible avec le PDUIF dans la mesure où il prévoit de nouvelles zones d'urbanisation déjà reliées à des axes de transport et (ou) intégrées au sein de la trame construite.

En matière de déplacements, le PADD présente comme objectifs de mieux relier les quartiers périphériques au centre, à travers notamment l'aménagement de « circulations douces » entre les Montils et le chef-lieu communal ; et de favoriser l'accès aux lignes de transports en commun : notamment par le biais du transport à la demande. La Chapelle-Rablais dispose en outre d'un PAVE (plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics), dont le texte est joint en annexe au rapport de présentation (en fin de volume, page 172).



- SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX PREVUS PAR LES ARTICLES L. 212-1 ET L. 212-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT.

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

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

De nombreuses orientations du SDAGE sont relatives aux pressions liées à l'urbanisation. Par exemple, les orientations 1 et 2 indiquent qu'il faut une réduction des flux de pollution via l'amélioration de l'assainissement des collectivités et la maîtrise des rejets par temps de pluie. Le SDAGE Bassin Seine-Normandie a été adopté le **1<sup>er</sup> décembre 2015** par le **Comité de bassin Seine-Normandie**. **Le PGRI a été approuvé par arrêté du 7 décembre 2015**.

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

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

La Chapelle-Rablais est concernée par la masse d'eau FRHR91 : Almont-Ancoeur, de sa source au confluent de la Seine (exclu). Le réseau hydrographique, affluent du ru d'Ancoeur, est composé principalement du ru des Prés des Vallées, du ru Guérin et du ru de Courtenain. Il est ponctué d'une constellation d'étangs.

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

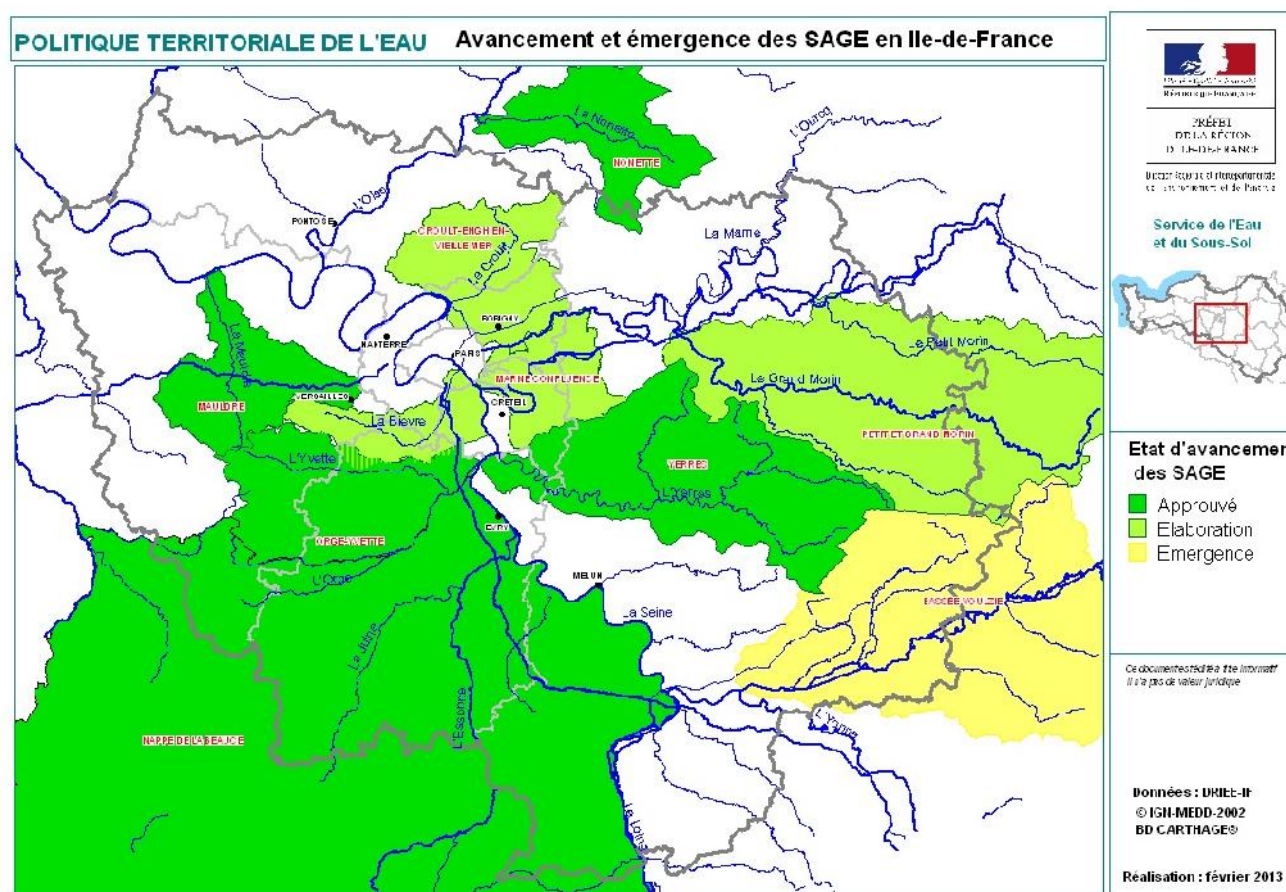
- La présence d'un réseau collectif de récupération des eaux usées dans les zones urbanisées et à urbaniser minimise les risques de pollution de l'eau par des installations individuelles mal entretenues.
- L'article 4 du règlement de chaque zone impose, pour l'ensemble des zones autorisant des constructions, des normes en matière de gestions des eaux pluviales. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant. *Dans tous les cas, les rejets sont limités à ceux constatés avant l'aménagement du site.*

- Tous les rus sont protégés d'une urbanisation à proximité immédiate par l'éloignement des secteurs construits, ainsi que par des mesures de conservation des végétaux qui le bordent sur une grande partie de son lit.

Concernant la gestion des eaux pluviales, et compte tenu de la superficie de l'opération, on peut envisager, du moins pour les quartiers d'habitat individuel, une gestion des eaux pluviales "à la parcelle", pour les eaux de toiture et de ruissellement privatives.

Ceci réduira d'autant les apports bruts sur le réseau public des eaux pluviales, en cas de séquence orageuse : celui-ci ne collectera que les eaux de ruissellement des espaces publics (voirie, parking). Cette solution permet aussi de limiter l'assèchement des sols et les mouvements de retrait-gonflement d'argile.

- SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX : Néant : aucun SAGE ne concerne La Chapelle-Rablais.



## **CHAPITRE IV - MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.**

### **A - L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

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

L'étude du plan local d'urbanisme a été menée en tenant compte du relief et des contraintes naturelles (topographie, hydrologie, paysage...).

De plus, plusieurs objectifs ont orienté la mise en place du plan : la protection des espaces naturels à vocation récréative, touristique ou écologique ; la protection des sites de qualité, particulièrement les espaces boisés et les plans d'eau ; la maîtrise de l'organisation de l'occupation du sol et la relative densification des zones constructibles.

• Sur un plan global et au regard de la notion d'impacts sur les milieux naturels, il faut souligner que le P.L.U de La Chapelle-Rablais ne contient (ou ne permet), pour l'essentiel, que deux nouveaux types de projets : les zones AU, mais qui seront urbanisables après modification ou révision du P.L.U, d'une part ; et une reconversion des bâtiments existants, en ce qui concerne les fermes, d'autre part. Quant au tissu construit existant, le nouveau P.L.U contient principalement des dispositions qualitatives, au plan réglementaire, et tend à une urbanisation raisonnée des dents creuses.

• Protection de l'espace naturel :

Le P.L.U participe aussi à la préservation des ensembles naturels de la commune, notamment à travers diverses dispositions réglementaires.

La protection des boisements de grande ou de petite taille, à travers l'inscription en Espaces Boisés Classés, préserve ces bois au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages d'arbres y seront soumis à autorisation ; les défrichements y seront interdits. La superficie totale ainsi protégée s'élève à environ 765 hectares.

La protection au titre des espaces naturels et des paysages : zones N, totalement inconstructibles, ou constructibles uniquement pour des occupations du sol liées aux loisirs ou aux équipements d'infrastructures, et qui confortent notamment la protection des principaux boisements et leurs abords, pour une superficie de l'ordre de 838 hectares. La protection des espaces agricoles, pour environ 603 hectares.

Au total (zones A et N), ce sont plus de 1 483 hectares, soit 96 % du territoire communal qui sont ainsi préservés de toute urbanisation, laquelle se voit simplement confortée, complétée et (relativement) densifiée à l'intérieur de ses limites actuelles.

Quant à **l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels et humains**, on notera que l'augmentation démographique envisagée (*avec un maximum de 1.100 habitants*), est peu significative, au regard de la population de 2009, *avec une stabilisation recherchée ensuite*. L'augmentation démographique est compatible - quoi qu'il en soit – avec la mise en œuvre du programme d'équipement scolaire comme avec la capacité actuelle des équipements généraux.



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

Deux sites d'extension possibles (zones AU) ont été examinés dans le cadre de l'étude, si l'on exclut par principe les hypothèses d'extensions linéaires aux extrémités nord et sud du village (ou encore du côté Est des Montils) :

- les parcelles de La Mare-à-Cane, au sud du lotissement du même nom,
- les terrains non construits situés entre la rue des Noyers et la rue de Pute Muse.

Aucune des deux n'a toutefois été inscrite en zone immédiatement constructible, en raison tant des perspectives démographiques retenues, que de la localisation de ces deux zones, incluses dans le tissu construit du village (au regard de la difficulté d'inscrire de nouvelles urbanisations dans un milieu bâti).

Le parti d'aménagement retenu est donc celui d'un remplissage raisonné des *dents creuses*, telles qu'identifiées sur le plan présenté en page 141.

\*  
\*      \*





• Bien que localisé à proximité d'espaces favorables pour la nidification et (ou) l'alimentation pour certaines espèces d'oiseaux, les emplacements matérialisés pour l'implantation des maisons dans les arbres ne nécessitent pas a priori de mesures spécifiques :

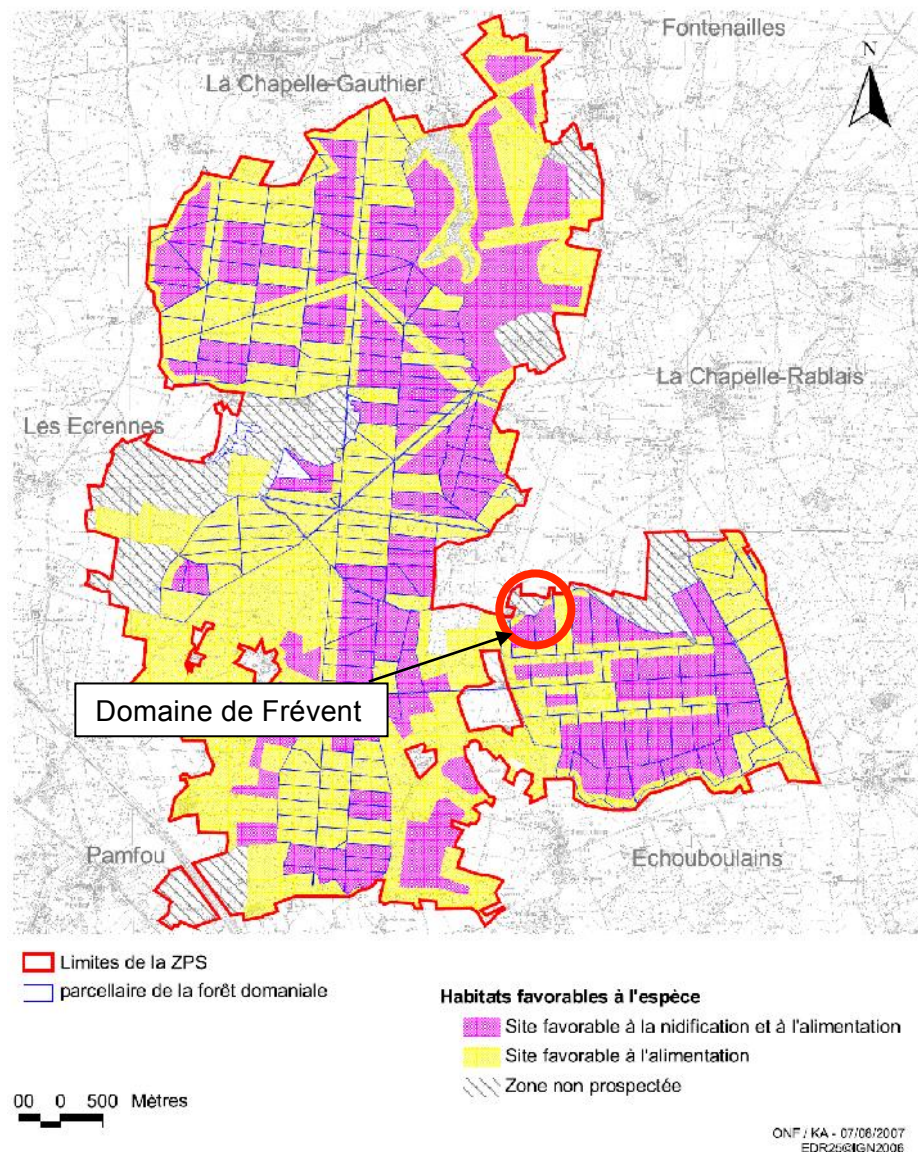
- les emprises concernées sont minimales (1200 m<sup>2</sup> au maximum, sur un massif boisé de 93 000 m<sup>2</sup>),
- la nature même de ces implantations n'entraînera pas de destruction d'arbres,
- ces cabanes seront en nombre limité, et les équipements d'accueil sont situés en dehors du bois,
- les déchets seront collectés, et traités ou évacués conformément aux règlements (SPANC, etc),
- la sur-fréquentation du massif sera limitée en raison du faible nombre de touristes pouvant être accueillis,
- il s'agit d'écotourisme et l'impact de celui-ci peut être facilement limité grâce à des mesures de prévention menées au sein même de la structure (règles de randonnées, règles de bienséances vis-à-vis de la faune et la flore sauvages...).

Cependant, ces cabanes étant situées en lisière du massif forestier, il est important que la mise en place de celles-ci veille à ne pas imperméabiliser la lisière mais aussi à ne pas produire de pollutions sonore et lumineuse.

\*

\*      \*

### Carte des Habitats favorables Aigle botté - *Hieraaetus pennatus*



- **Incidences du P.L.U sur l'environnement :**

Les types d'incidences que le P.L.U présentera, au regard de l'environnement actuel, sont les suivants :

- Incidence démographique : au regard d'environ 50 logements qui sont ou seront construits ou aménagés à compter de 2014, la population de La Chapelle-Rablais devrait compter à échéance 2030 de l'ordre de 1.000 habitants (1.100 habitants ou plus, dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation des zones AU).
- Incidence sur les équipements : au regard des équipements scolaires, l'accroissement démographique devrait impliquer une stabilisation des effectifs en classes maternelles et élémentaires.
- Incidences sur les conditions de circulation et de transport : non quantifiables, à l'échelle des augmentations démographiques considérées à l'échelle de la seule commune de La Chapelle-Rablais. Les politiques d'accompagnement menées à l'échelon intercommunal devront toutefois permettre d'améliorer l'accès aux transports en commun.
- Incidences sur l'économie : non quantifiables, à l'échelle des augmentations démographiques considérées.
- Incidences sur le milieu naturel : Une partie de site Natura 2000 est classée en zone A. Cette classification ne modifie pas la nature et les usages des sols déjà en place. En effet, il s'agit de parcelles déjà exploitées. De plus, le maintien des milieux ouverts est une préoccupation majeure dans le cadre de la gestion de la ZPS du Massif de Villefermoy car ils sont indispensables au maintien et à l'accueil des espèces d'oiseaux visées. Enfin, les interfaces entre les milieux agricoles et le massif de Villefermoy sont protégées par la bande de protection des lisières des massifs de plus de 100ha et représentent un atout non négligeable pour la biodiversité.

Ainsi, ce classement ne peut avoir à terme, que des effets bénéfiques sur le site Natura 2000 puisqu'il permet de maintenir des interfaces entre milieux agricoles et forestiers riches et d'éviter toute fermeture du milieu qui serait contraire aux objectifs du site. Le développement du projet touristique dans le domaine de Frévent n'impactera pas non plus le massif forestier puisqu'il ne nécessite aucun abattage d'arbre, ou imperméabilisation des sols dans le massif.

Aucun projet n'est susceptible d'impacter directement la zone NATURA 2000, dans le P.L.U de La Chapelle-Rablais. Les principaux projets contenus dans le plan local d'urbanisme sont en effet représentés par le remplissage des dents creuses existant dans le tissu construit. A plus long terme, une ouverture à l'urbanisation des zones AU est envisageable.

- **Réponses aux critères thématiques :** (Les perspectives d'évolution de l'environnement)

- **BIODIVERSITE ET MILIEUX :**

*Préserver la biodiversité :*

Le territoire de La Chapelle-Rablais compte plusieurs zones intéressantes pour la biodiversité : la ZNIEFF type II « Massif de Villefermoy » n° 77191021 et la ZICO. Aucune urbanisation ou projet n'est prévu à l'intérieur ou en bordure des sites ainsi identifiés. Le zonage du P.L.U préserve au contraire ces espaces par un règlement restrictif (y compris en ce qui concerne l'affectation des fermes ou anciennes fermes).

Le règlement (articles 13 des zones) prescrit aussi des obligations de planter à partir d'essences locales : « Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalents d'espèces locales. » etc. « Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 40 % (zone UA) et 60 % (zone UB) de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée. »

### *Conserver des continuités écologiques :*

Les actions prévues préservent celles-ci, notamment en ce qui concerne les continuités entre les différentes parties du site Natura 2000 et entre les zones boisées. La zone naturelle englobe tous les espaces de grande qualité paysagère et écologique identifiés à partir de l'occupation du sol.

Un objectif de préservation est inscrit dans le PADD. Prescriptions à inscrire dans le règlement : interdiction de remblaiement des excavations existantes, obligation de perméabilité des clôtures.

### *Préserver les massifs boisés et leurs lisières :*

Les lisières des espaces boisés ne sont pas concernées par des projets d'urbanisation. Ils sont identifiés sur le plan de zonage. Les espaces boisés sont classés, dans la mesure où le classement est compatible avec les objectifs de gestion de la zone Natura 2000. [Les lisières sont protégées par la bande de protection de 50 mètres des lisières des massifs de plus de 100 ha.](#)

#### • [EAU](#) : *Garantir l'approvisionnement en eau potable :*

Les ressources en eau potable sont suffisantes pour garantir l'approvisionnement futur (sauf dans les écarts, desservis par des captages privés).

### *Gérer les rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées :*

Le nouveau P.L.U engendrera une augmentation des rejets d'eaux pluviales et une augmentation des rejets d'eaux usées par la création d'une nouvelle zone urbanisée (zone AU) et par l'urbanisation des dents creuses. Cependant, il n'engendrera aucune augmentation du risque d'inondation à l'aval du territoire communal (grâce à une gestion des eaux pluviales « à la parcelle »).

Le traitement des eaux usées par système d'assainissement non collectif (géré par le service public d'assainissement non collectif SPANC) engendrera éventuellement un risque de pollution (voir le cahier des charges du SPANC). Ceci ne concerne que le château des Moyeux et les maisons ou fermes isolées.

### *Des eaux souterraines à préserver :*

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

#### • [AIR](#) : [PRESERVER LA QUALITE DE L'AIR](#) :

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

- Les changements de destination sont autorisés pour les fermes le sont sous réserves qu'ils n'aient pas d'incidence en termes de nuisances (bruit, rejets, odeurs, chaleur, etc.). La principale nuisance à gérer, en terme de flux de polluants, est celle générée par le trafic routier sur les RD. Elle dépend donc de facteurs exogènes.

#### • [DECHETS](#) : *Collecter, traiter et valoriser les déchets :*

La Commune de La Chapelle-Rablais fait partie du SIRMOTOM, Syndicat Mixte Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères de la région de Montereau, chargé de réaliser puis d'exploiter l'ensemble des équipements de la filière de traitement des déchets ménagers du Sud-Est Seine-et-Marnais. Le P.L.U est neutre par rapport au tri ou à la collecte sélective : les modalités de ramassage et de traitement sont conformes aux plans en vigueur. Une déchetterie est en service à Montereau.

#### *Limitier la production de déchets à la source :*

Les orientations du P.L.U sont neutres par rapport à la réduction des déchets à la source (cette question, de même que la précédente, étant gérée par d'autres instances que la Commune).

#### • **SOL ET SOUS-SOL :** *Limitier l'étalement urbain :*

Le nouveau P.L.U prévoit un comblement des espaces interstitiels (zones UA d'environ 4,00 ha) et également une faible extension de l'urbanisation (extension avec deux zones AU et 2,70 ha en tout).

*Préserver les milieux agricoles :* Le plan local d'urbanisme permet de garantir la qualité des sols existante et leurs usages. Les milieux agricoles sont tous situés en zone agricole. Plusieurs secteurs ont été inscrits, en fonction de leurs spécificités.

*Préserver la ressource en matériaux :* L'accès à la ressource est préservé par des zonages agricoles (A) ou naturels (N).

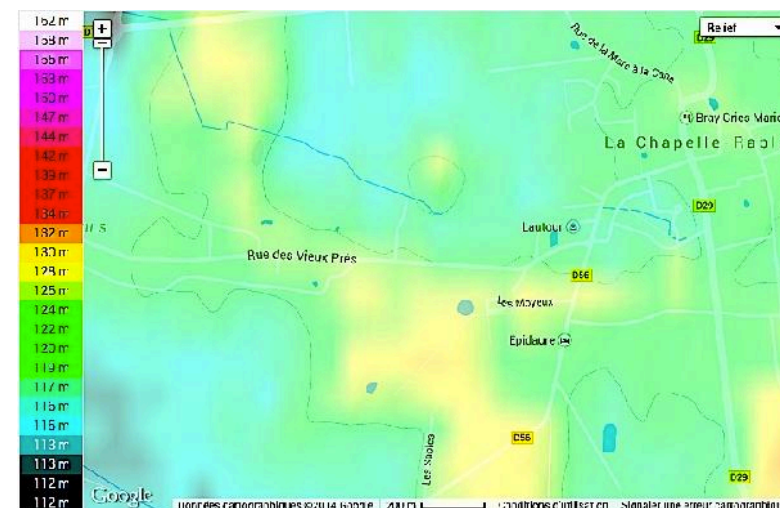
#### • **RISQUES MAJEURS :**

##### *Prévenir et gérer le risque d'inondation,*

- L'enquête de terrain n'a pas permis de mettre en évidence des zones inondables dans le site construit, sauf en cas de ruissellement importants. Le cours des rus proches du village (cote 115) est en effet situé entre 5 et 10 m en contrebas, par rapport au site bâti (cotes 120 à 125).

##### *Prévenir et gérer le risque de mouvement de terrain :*

Des aléas moyens et forts de retrait-gonflement des argiles existent sur le territoire. Les risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles seront pris en compte lors des futures constructions sur le territoire par les maîtres d'œuvre. Les recommandations à mettre en œuvre sont exposées en pages 170 et 171 du présent rapport.



\*

\*

\*



- **CLIMAT ET ENERGIE :**

*Lutter contre l'émission de gaz à effet de serre et maîtriser la demande énergétique :*

- Le P.L.U 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.

L'aménagement des voies communales intégrera les nécessités de circulation des piétons et des cycles. La commune souhaite en effet aménager une circulation douce entre Les Montils et le village.

- **PATRIMOINE, PAYSAGE ET CADRE DE VIE :**

*Préserver et valoriser la qualité paysagère du territoire :*

Les dispositions des orientations d'aménagement, avec la préservation d'espaces paysagers non construits, répondent à cette nécessité de préservation des vues lointaines sur le village.

La problématique des lisières de l'urbanisation n'a de traduction à La Chapelle-Rablais qu'à travers la protection des fonds de parcelles (bandes constructibles), de manière à favoriser la conservation des jardins et leur trame arborée.

Il conviendra toutefois de favoriser une amélioration du traitement actuel des entrées de chaque agglomération, en termes de traitement de la voirie et de paysage construit (plantations d'alignement, constructions et clôtures).

- **CONNAISSANCE ENVIRONNEMENTALE :**

*Développer la connaissance environnementale :*

La Commune souhaite communiquer et développer sur les jardins privés (préconisation d'essences locales) pour respecter au mieux le caractère originel du village et les biotopes spécifiques du site. Elle souhaite aussi favoriser la conservation des caractéristiques architecturales de centre du village et des constructions remarquables.

\*

\*      \*

- Ainsi, on peut conclure à une incidence potentielle faible du P.L.U de La Chapelle-Rablais sur l'environnement. La petite extension prévue sous forme de zones AU à La Chapelle-Rablais aura pour effet de conforter le développement démographique du chef-lieu communal et de limiter la dispersion de l'urbanisation. Aucun projet important n'est prévu au sein de la zone Natura 2000 ou dans le périmètre des ZNIEFF : le projet de six *cabanes dans les arbres*, au nord du domaine de Frévent, ne représente pas un programme de nature à entraîner de forts impacts. Cette implantation n'entraînera pas de destruction d'arbres, les équipements d'accueil sont situés en dehors du bois, et les déchets seront collectés, traités ou évacués conformément aux règlements (SPANC, etc).

## 2. Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

- Zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan, il s'agit des secteurs suivants :

- Les deux zones AU : les parcelles de La Mare-à-Cane, au sud du lotissement du même nom, et les terrains non construits situés entre la rue des Noyers et la rue de Pute Muse.
- Les différents secteurs densifiables en zone UA/UB, lesquels vont présenter un impact en termes d'apport brut de population et de minéralisation de l'espace.

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

- Pour les secteurs AU (extension), la vocation principale est celle de l'habitat, et ne devrait pas entraîner d'impact significatif sur les milieux, en raison de sa faible superficie, comme des modes de gestion des eaux pluviales prévus et de la capacité de la station d'épuration (portée à 1.300 eq/ha).
- Pour les secteurs densifiables en zones UA et UB, le raccordement à la nouvelle station d'épuration est la règle.

Des prescriptions concernant l'implantation des végétaux et leurs essences de flore locale, la réalisation de circulations douces en lien avec le reste du village, les couleurs, les volumes et hauteurs des constructions, sont apportées dans le règlement.

Pour limiter les risques d'apports d'eaux pluviales intensifs, notamment avec les réseaux d'assainissement, le règlement du P.L.U prescrit une infiltration des eaux de ruissellement et de toiture « à la parcelle ». Le traitement des eaux pluviales circulant dans les canalisations devra aussi être amélioré en tant que de besoin (curage, filtrage, etc.).

- Au regard des nécessités de prise en compte de l'environnement, les autres développements envisagés dans le P.L.U ne sont pas susceptibles d'entraîner des impacts négatifs importants.

Il s'agit principalement de la réaffectation des corps de ferme et des propriétés isolées. Le nombre de logements est limité par les possibilités d'épuration des assainissements individuels comme par la capacité de la desserte en eau potable (par forages privés, sauf au Château des Moyeux).

Les changements de destination sont autorisés sous quatre réserves :

- absence de nuisances (risques importants d'explosion ou d'incendie, bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse),
- présenter des besoins compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers existants,
- satisfaire aux exigences de la défense - incendie (réseau suffisant ou bien une réserve d'une capacité compatible avec la réglementation),
- respecter les caractéristiques générales de volumétrie et de décor architectural des bâtiments.

\*

\* \*

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

- Le site NATURA 2000 de la Forêt de Villefermoy a été intégré au réseau Natura 2000 grâce à la présence d'une zone de protection spéciale (ZPS) issue de la directive « Oiseaux » du 2 avril 1979. Ces zones sont jugées particulièrement importantes pour favoriser la biodiversité par le maintien, voire le rétablissement, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvage d'intérêt communautaire.

La richesse ornithologique du Massif forestier de Villefermoy est actuellement encore peu menacée. En effet, cette forêt ne fait pas l'objet d'une fréquentation très importante par le public et le réseau de chemin y est peu dense. Dans la partie domaniale, la gestion, même si elle nécessiterait d'être affinée, ne met pas en cause les espèces d'oiseaux remarquables.

Les choix d'aménagement traduits dans le P.L.U portent sur une progression limitée de la démographie (puis une stabilisation), à travers l'urbanisation des dents creuses, la reconversion des fermes et deux zones AU (d'urbanisation différée) : il n'entraînera donc pas *a priori* une fréquentation beaucoup plus importante des milieux.

L'extension / densification (très relative) du périmètre d'urbanisation aura toutefois pour conséquence d'augmenter localement la fréquentation humaine, notamment aux abords du ru Guérin et du ru des Prés des Vallées, puisque le premier fait l'objet d'un projet d'aménagement de promenade de la part de la Mairie et le second est un itinéraire de randonnée appartenant à l'office national des forêts (ONF).

La distance entre la limite d'urbanisation et le massif forestier respectera de surcroît la bande de protection des lisières de forêts (de 50 mètres), ce qui ne devrait pas perturber beaucoup le fonctionnement du biotope ainsi protégé.

Concernant la zone NATURA 2000 elle-même, les mesures mises en place par le DOCOB (rappelées ci-dessous) concernant l'information et canalisation du public doivent aussi contribuer à limiter l'incidence d'un renouvellement de population.

- Par ailleurs, les mesures qui sont envisagées dans le cadre de l'étude du document d'objectifs, pour préserver les habitats naturels d'intérêt communautaire visées par la zone NATURA 2000, relèvent principalement des cahiers des charges suivants (la rédaction du Docob, et en particulier de la charte Natura 2000, a donné lieu à l'élaboration de six cahiers des charges de contrats Natura 2000) :

1 - Construction d'une aire artificielle pour le Balbuzard pêcheur : le plan local d'urbanisme ne présente pas d'incidence vis-à-vis de cet objectif. Il n'interdit pas ce type d'aménagement.

2 - Mise en place de bouquets d'arbres sénescents : le plan local d'urbanisme ne présente pas d'incidence vis-à-vis de cet objectif. Le classement en espaces boisés classés n'interdit pas ce type de boisement.

3 - Information et canalisation du public (forêt domaniale) : le plan local d'urbanisme ne présente pas d'incidence vis-à-vis de cet objectif. Il s'agit d'une mesure d'aménagement qui n'entre pas dans le champ de compétence d'un P.L.U

4 - Entretien de mares forestières : le plan local d'urbanisme ne présente pas d'incidence vis-à-vis de cet objectif. Il s'agit d'une mesure de gestion des milieux.

5 - Limitation des ligneux en bordure de mares forestières : le plan local d'urbanisme ne présente pas d'incidence vis-à-vis de cet objectif. Des plantations mieux adaptées au biotope ne sont pas interdites.

6 - Limitation des ligneux en bordure d'étang : le plan local d'urbanisme ne présente pas d'incidence vis-à-vis de cet objectif. Dito ci-avant.

- Le DOCOB souligne que l'ensemble du massif de Villefermoy, à l'exception des infrastructures, aires d'accueil et maisons forestières, est situé en Espace Boisé Classé (EBC) dans les différents POS.

Maintenir ce classement au PLU ne semble donc ne pas aller à l'encontre des objectifs du site Natura 2000 du Massif de Villefermoy qui est classé justement pour ses boisements qui accueillent de nombreux oiseaux.

Cependant, tous ces oiseaux n'ont pas les mêmes exigences (landes arborées, futaies irrégulières âgées ou jeunes...) et leur maintien passe par un entretien du massif forestier.

En ce qui concerne les parties de forêt domaniale, ceci ne pose pas de problème particulier, par contre, les forêts privées doivent être maintenues et entretenues sur le site. Un classement en EBC est donc opportun afin de garantir la vocation boisée du lieu, en parallèle, il peut être intéressant de favoriser la signature des contrat et charte Natura 2000.

En ce qui concerne les activités agricoles dans et aux abords du site Natura 2000. Il est possible d'encourager les agriculteurs à mettre en place des méthodes respectueuses de l'environnement, notamment à travers le dispositif MAE.

Cependant, le PLU ne peut pas réglementer la gestion des terres agricoles. Dans tous les cas, l'impact de la zone agricole sur le site Natura 2000 n'augmentera pas avec le maintien du classement des terres agricoles en zone agricole. En effet, les pratiques agricoles évoluent dans le sens d'un plus grand respect de l'environnement. De plus, le maintien en zone agricole permet de garantir la non-imperméabilisation des terres.

\*

\*

\*



- *Tableau de synthèse des incidences du PLU et des mesures d'évitement, réduction et compensation :*

|                                                   | <i><b>Incidences</b></i>                                                                                                                                                                                                | <i><b>Mesures ERC</b></i>                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i><b>Démographique</b></i>                       | Augmentation de la population de maximum 100 habitants. Légère augmentation de la fréquentation du massif de Villefermoy                                                                                                | Stabilisation de la démographie envisagée, communication sur les règles de bienséances dans le milieu naturel.                                                                                                 |
| <i><b>Equipements</b></i>                         | Stabilisation des effectifs scolaires                                                                                                                                                                                   | Stabilisation de la démographie envisagée                                                                                                                                                                      |
| <i><b>Transports</b></i>                          | Négligeable                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                |
| <i><b>Economie</b></i>                            | Non quantifiable                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                |
| <i><b>Milieu naturel</b></i>                      | Légère augmentation de la fréquentation du massif de Villefermoy. Protection renforcée et mise en valeur des espaces naturels.                                                                                          | Classement en zone A ou N, classement des bois en EBC. Communication sur les bonnes pratiques en milieux naturels, participation de la commune à l'atteinte des objectifs du DOCOB, et accueil d'éco-touristes |
| <i><b>Biodiversité et milieux</b></i>             | Légère augmentation de la fréquentation des espaces naturels pouvant entraîner une perturbation des oiseaux visés par la ZPS                                                                                            | Communication et préconisation sur les bonnes pratiques écologiques et en milieu naturel                                                                                                                       |
| <i><b>Eau</b></i>                                 | Augmentation des rejets d'eau pluviale et d'eau usées                                                                                                                                                                   | Gestion des eaux pluviales à la parcelle, gestion des eaux usées avec un SPANC                                                                                                                                 |
| <i><b>Air</b></i>                                 | Pas d'incidence                                                                                                                                                                                                         | Aménagement de liaison douces                                                                                                                                                                                  |
| <i><b>Déchets</b></i>                             | Pas d'incidence                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                |
| <i><b>Sols et sous-sols</b></i>                   | Comblement des espaces interstitiels et extension de l'urbanisation avec imperméabilisation des sols, respect des sols agricoles et accessibilité à la ressource en matériaux garantie par le classement en zone A ou N | Gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter l'imperméabilisation                                                                                                                                     |
| <i><b>Risque inondation</b></i>                   | Pas d'incidence                                                                                                                                                                                                         | Gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter l'imperméabilisation et l'augmentation des flux                                                                                                          |
| <i><b>Risque mouvement de terrain</b></i>         | Pas d'incidence                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                |
| <i><b>Climat et énergie</b></i>                   | Diminution des émissions de gaz à effet de serre                                                                                                                                                                        | Densification du tissu urbain et mise en place de circulations douces                                                                                                                                          |
| <i><b>Patrimoine, paysage et cadre de vie</b></i> | Négligeable                                                                                                                                                                                                             | Préservation des vues lointaines, protection des espaces de jardins et travail sur la requalification des entrées de ville                                                                                     |
| <i><b>Connaissance environnementale</b></i>       | Le diagnostic territorial permet une meilleure connaissance du site                                                                                                                                                     | Suivi du PLU                                                                                                                                                                                                   |

- La mise en œuvre du plan local d'urbanisme n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives sur l'environnement de la commune. En effet, celui-ci délimite strictement les zones urbanisables et les zones à vocation agricole ou naturelle et garantit ainsi l'intégrité de l'environnement communal.

La seule incidence notable pour l'environnement est la légère augmentation de fréquentation des espaces naturels qu'une augmentation de la démographie et l'activité touristique va engendrer. Cependant, cette augmentation sera négligeable et une bonne communication sur les règles de bonne conduite en milieu naturel devrait permettre d'annuler les effets de celle-ci.

En ce qui concerne l'imperméabilisation des sols qui ont pour vocation d'être urbanisés (zones AU), ceux-ci ne le seront qu'après révision ou modification de ce PLU. Ainsi, la mise en œuvre de ce projet n'aura pas d'effet direct sur les sols de ces zones.

Les parcelles qui seront construites dans le cadre de la densification du tissu urbain, l'imperméabilisation des sols sera limitée par la nécessité de gérer les eaux usées et pluviales à la parcelle. Ainsi, la mise en œuvre de ce PLU n'aura qu'un impact limité sur des zones déjà urbanisée et aucune incidence sur les eaux quelles qu'elles soient.

Les milieux naturels et agricoles sont particulièrement protégés par le PLU par le biais du zonage (zone A, N Azh, Nzh et EBC) et les nombreuses préconisations sur l'utilisation d'essences locales et la perméabilité des clôtures devrait permettre de garantir et d'améliorer les caractéristiques de la trame verte intra-communale.

Enfin, la mise en œuvre de ce PLU devrait avoir des incidences positives sur la qualité de l'air et la santé humaine puisqu'elle s'accompagne d'une densification de l'espace bâti, et donc d'une diminution des gaz à effet de serre provoquée entre autre par les économies d'énergies ainsi réalisées (appartements dans d'anciens corps de ferme réhabilités par exemple). De plus, le développement de l'urbanisation se fera en parallèle avec le développement des transports en commun et des liaisons douces.

\*

\*

\*

### 3. Méthodologie de l'évaluation environnementale et modalités de suivi

- Etat Initial de l'environnement et perspectives d'évolution. L'état initial de l'environnement a été dressé avec une approche terrain que permet l'échelle du P.L.U et les perspectives d'évolution sont définies pour chaque thème environnemental. Le site Natura 2000 étant susceptible d'être touché de manière notable par la mise en œuvre du plan, un état initial spécifique a été effectué.

L'état initial de l'environnement a été rédigé à partir d'analyses bibliographiques (différentes études (schéma directeur d'assainissement, étude du captage d'eau potable, études diverses, etc.) et d'accès aux cartographies de l'IGN et (ou) disponibles sur l'Internet. Les données BASIAS et BASOL ont été sollicitées, de même que le DOCOB de la zone NATURA 2000. L'analyse de la trame bâtie et de l'occupation du sol a été effectuée par visite de terrain (reportages photographiques, visites « contradictoire » avec les membres de la commission d'urbanisme). Toutes les données démographiques et relatives à l'emploi sont issues des recensements généraux de la population.

- Analyse des incidences : Elle a consisté à établir une approche théorique des incidences notables favorables ou défavorables du projet sur l'environnement.
- Motivation des choix d'aménagement : Le document explique en quoi les choix retenus prennent en compte les objectifs de protection de l'environnement.
- Mesures compensatoires : Prioritairement, le projet a veillé à éviter les impacts ou à les réduire le cas échéant, et enfin à les compenser s'il demeurerait malgré tout des impacts négatifs. L'évaluation explique la raison de l'absence de réduction ou suppression d'impacts et propose des mesures compensatoires.
- Le dispositif de suivi : Les mesures de suivi peuvent être de plusieurs ordres : suivi des prescriptions en matière d'environnement, de suppression ou de réduction des incidences négatives. Des indicateurs de suivi suffisamment clairs et adaptés au territoire sont mis en place.

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

- Pour les transports : évolution du niveau de trafic routier sur les principaux axes, du niveau de fréquentation des gares et des TC routiers.
- Pour la démographie : évolution du nombre d'habitant, de la structure par âge, [des effectifs scolaires](#), [des résidences principales](#), de la demande en logement
- Pour les espèces protégées dans la zone NATURA 2000 : évolution de l'état de conservation des espèces, de l'évolution des biotopes associés.
- [Pour les zones humides : application de la Loi sur l'eau dès 1000 m2 d'opération, et inventaires effectués par Seine-et-Marne environnement \(PAC\).](#)
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers : suivi de l'évolution des surfaces consacrées à chacune de ces catégories par le biais d'une numérisation des plans, suivi des résultats du DOCOB, suivi du nombre de contrats, chartes et MAE signés par un inventaire en mairie, suivi de l'évolution des habitats qui constituent ces zones par un relevé terrain (mares, roselières...) ou Corine Biotope ou EUNIS.
- Préservation des continuités écologiques : suivi des surfaces identifiées par le biais d'une numérisation des plans, suivi de l'évolution des habitats qui constituent ces zones par un relevé terrain (mares, roselières...) ou Corine Biotope ou EUNIS.
- Préservation des zones humides : suivi de l'évolution des zones humides avérées par le biais de plans de surfaces numérisés, suivi des résultats des explorations en zone de classe 3 sous forme de plans numérisés.

Le P.L.U objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une analyse des résultats de l'application du document de planification notamment du point de vue de l'environnement au plus tard au bout de 9 années d'application (L123-12-1 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>).

---

<sup>1</sup> L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.



## **B - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT**

Le P.L.U, comme moyen de gestion du territoire communal, ne peut à lui seul apporter toutes les réponses aux besoins des habitants de la commune. Il est donc nécessaire de prévoir des actions d'accompagnement.

Ces actions peuvent être multiples et concerner : les équipements publics, l'amélioration du cadre bâti et des espaces publics, l'organisation de l'urbanisation future et la maîtrise du foncier.

Elles sont exposées de façon détaillée dans le projet d'aménagement et de développement durables.

### **1. Amélioration du cadre bâti et des espaces publics**

- Le plan local d'urbanisme transcrit (et rend de ce fait possible) un parti d'aménagement déterminé.

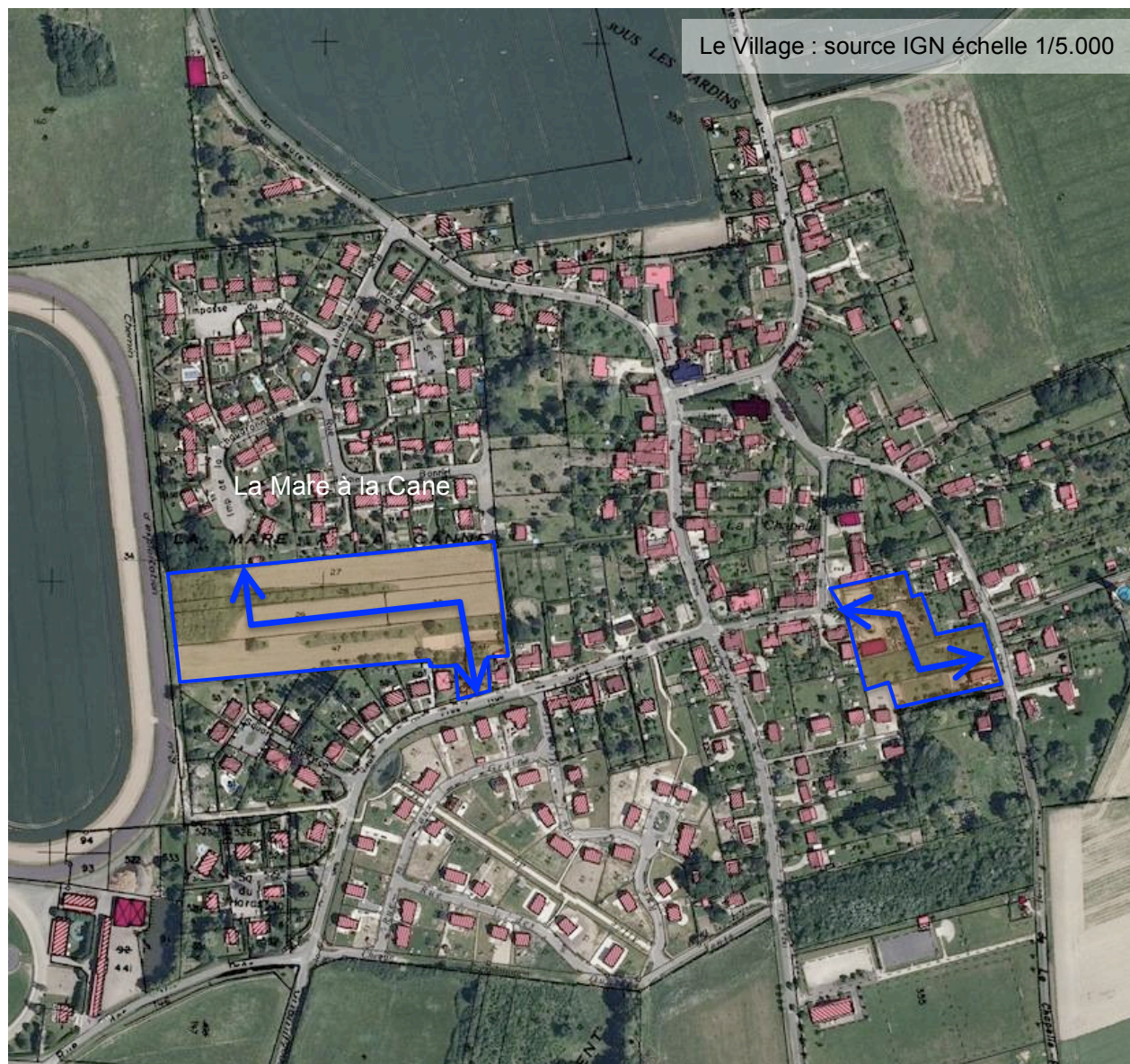
L'objectif principal de la municipalité, en termes de restructuration du village, portera principalement sur l'aménagement des deux zones AU (zones d'urbanisation future à destination de logement).

Les principes d'aménagement retenus figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation. Elles seront affinées lors de l'ouverture de ces zones à l'urbanisation.

Ils reposeront essentiellement sur la création de nouvelles voies et l'aménagement d'espaces verts.

\*

\* \*





Les orientations d'aménagement et de programmation (en pages 26 et 27 de la pièce n° 2.3) posent des principes de composition urbaine, dédie un espace à l'habitat collectif, des principes de desserte, de liaison avec les autres zones déjà existantes et de liaisons douces comme de transition paysagère.

• Les objectifs poursuivis à travers ces orientations, lesquels justifient les dispositions retenues, sont les suivants :

- Pour le **secteur de la Mare à la Cane** : on privilégie une orientation des bâtiments au Sud (pour des raisons de performances énergétiques). Cela implique un schéma de voirie implanté principalement dans le sens Est-Ouest. L'aménagement d'un espace de régulation des eaux pluviales en partie basse de la zone apparaît nécessaire (traité en jardin public).

Les principes de composition urbaine répondent aux objectifs suivants :

- gérer la transition paysagère avec la périphérie d'espaces naturels ou agricoles,  
- favoriser une meilleure perméabilité aux circulations piétonnières et cyclables,  
- optimiser le foncier disponible, au regard d'un principe de densité construite : 19 pavillons et des logements collectifs (de 8 à 10) ; 27 logements / 2 ha (soit 13,5 logements / ha et plus du double de la densité actuelle en logements du village).

- Pour le **secteur rue des Noyers, rue des Clos** : on privilégie une orientation des bâtiments au Sud (pour des raisons de performances énergétiques). Cela implique – comme précédemment - un schéma de voirie implanté principalement dans le sens Est-Ouest.

Les principes de composition urbaine répondent aux objectifs suivants :

- relier la rue des Noyers à la rue des Clos, par une voirie à sens unique,  
- favoriser une meilleure perméabilité aux circulations piétonnières et cyclables,  
- optimiser le foncier disponible, au regard d'un principe de densité construite : 8 logements / 0,7 ha (soit 11 logements / ha et environ le double de la densité actuelle en logements dans le village).

## **2. Maîtrise de la croissance et mise en œuvre des opérations**

Dans cet esprit, défini ci-dessus, de continuité du paysage urbain entre les anciens et nouveaux quartiers, le traitement des zones constructibles et de la zone AU (extension) devra être considéré dans son ensemble (à court, comme à long terme) et par rapport à l'environnement naturel ou bâti. Ces principes sont développés dans les *orientations d'aménagement et de programmation*.

Il importe que l'urbanisation de ces zones soit conçue avec une vision à long terme, suivant un schéma général et cohérent. Il s'agit de réaliser une "greffe" au tissu existant, plutôt qu'une série d'opérations disjointes.

Ces principes sont justifiés selon les objectifs ci-après :

- Pour la démographie : échelonner les réalisations des opérations de construction dans le temps.  
- Pour les transports : Inscrire des emplacements réservés. Utiliser les chemins ruraux pour les liaisons douces.  
- Urbanisme, architecture et paysages : Un règlement d'urbanisme qualitatif. Favoriser les logements BBC.

- Selon des hypothèses de taille moyenne des ménages de 2,60 habitants par logement, la population des résidences principales 2030 de La Chapelle-Rablais serait située à 990 habitants environ, ce qui correspond à une stabilisation, par rapport à la population totale 2011 (962 habitants).

Ce calcul se fonde sur un total de 380 résidences principales. On retient comme base de calcul 50 logements constructibles dans le P.L.U. Compte tenu du nombre de résidences secondaires (28) et de logements vacants (10) au recensement de 2011, on négligera cet apport éventuel dans les calculs. Compte tenu aussi du faible niveau du *renouvellement* des logements sur la longue période, on pourra de même négliger cette variable.

L'hypothèse démographique à échéance de réalisation du P.L.U (2030) est donc de :  $390 \times 2,70 \approx 1.100$  habitants.

Sous réserve d'un phasage progressif, cet apport démographique (couplé à la décohabitation) ne devrait présenter aucune incidence notoire sur les besoins en équipements (notamment sur le plan scolaire, compte tenu des taux de scolarisation actuel, très élevés – et donc appelés à décroître).

En termes d'effectifs scolaires (puisque le maintien de ceux-ci représente l'un des objectifs majeurs du P.L.U), les prévisions concernant les élèves scolarisés à La Chapelle-Rablais sont les suivantes :

- nombre d'élèves en maternelle :  $0,10 \times 390 \approx 39$  élèves (rappel effectifs 2013 : 47 élèves),
- nombre d'élèves en classes élémentaires :  $0,18 \times 390 \approx 70$  élèves (rappel effectifs 2013 : 74 élèves).

### 3. La maîtrise du foncier

- Par délibération du 1<sup>er</sup> février 2002, le conseil municipal a institué un droit de préemption urbain sur les zones U ; il faudra l'étendre sur les zones à urbaniser.

### 4. Les équipements publics et les emplacements réservés

La réalisation des objectifs de la Commune passe aussi par la mise en place d'emplacements réservés. La municipalité en a créé ou maintenu cinq dans la présente élaboration du P.L.U. Elles concernent principalement des accès à réaliser, ainsi que des aménagements d'espaces ou d'édifices publics.

| numéro | bénéficiaire | superficie approchée<br>en mètres carrés | destination                                                  |
|--------|--------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1      | Commune      | 840                                      | jardin public (ER supprimé : déjà acquis)                    |
| 2      | Commune      | 540                                      | accès piétonnier                                             |
| 3      | Commune      | 280                                      | accès à la zone AU                                           |
| 4      | Commune      | 1 910                                    | équipements scolaires ou péri-scolaires                      |
| 5      | Commune      | 9 600                                    | aménagement d'un espace vert communal, entrée sud du village |
| 6      | Commune      | 12 700                                   | SUPPRIME APRES ENQUETE PUBLIQUE                              |

## Annexe 1 : Les secteurs archéologiques

### CODE DU PATRIMOINE

Article L510-1 : Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

Article L521-1 : L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.

Article L522-1 : L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

**Répartition des compétences Etat et collectivités territoriales :** Articles L522-2 à L522-8 - **Mise en œuvre des opérations d'archéologie préventive :** Articles L523-1 à L523-1 - **Financement de l'archéologie préventive :** Articles L524-1 à L524-16.

**Ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine - Codification à l'article L. 114-2 du code du patrimoine**

Article L114-2 (Loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 art. 78 XIV a 3° Journal Officiel du 10 décembre 2004)

Les infractions relatives aux destructions, dégradations et détériorations du patrimoine sont sanctionnées par les dispositions des articles 322-1 et 322-2 du code pénal ci-après reproduits :

Art. 322-1 - La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

Le fait de tracer des inscriptions, des signes ou des dessins, sans autorisation préalable, sur les façades, les véhicules, les voies publiques ou le mobilier urbain est puni de 3 750 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsqu'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

Art. 322-2 - L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7 500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;

2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;

3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans un musée de France ou dans les musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;

4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Lorsque l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est commise à raison de l'appartenance ou de la non-appartenance, vraie ou supposée, de la personne propriétaire ou utilisatrice de ce bien à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée, les peines encourues sont également portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende.

### **Autorisation de fouilles par l'Etat**

Article L531-1 - Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation.

La demande d'autorisation doit être adressée à l'autorité administrative ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre. Dans le délai, fixé par voie réglementaire, qui suit cette demande et après avis de l'organisme scientifique consultatif compétent, l'autorité administrative accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller. Elle fixe en même temps les prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être réalisées.

Article L531-2

Lorsque les fouilles doivent être réalisées sur un terrain n'appartenant pas à l'auteur de la demande d'autorisation, celui-ci doit joindre à sa demande le consentement écrit du propriétaire du terrain et, s'il y a lieu, de tout autre ayant droit.

Ce consentement ainsi que les stipulations des contrats passés afin de l'obtenir doivent tenir compte des dispositions de la présente section et ne peuvent faire obstacle à l'exercice des droits qu'il confère à l'Etat. Ils ne sauraient davantage être opposés à l'Etat ni entraîner sa mise en cause en cas de difficultés ultérieures entre l'auteur de la demande d'autorisation et des tiers.

### **Découvertes fortuites**

Article L531-14 - Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

### **Objets et vestiges**

Article L531-17 : Le droit de revendication prévu par les articles L. 531-5, L. 531-11 et L. 531-16 ne peut s'exercer à propos des découvertes de caractère mobilier consistant en pièces de monnaie ou d'objets en métaux précieux sans caractère artistique.

Article L531-18 : Depuis le jour de leur découverte et jusqu'à leur attribution définitive, tous les objets donnant lieu à partage sont considérés comme provisoirement classés parmi les monuments historiques et tous les effets du classement s'appliquent à eux de plein droit.

Article L531-19 : Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

**ADRESSE DU SERVICE RESPONSABLE : Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France (DRAC), service régional de l'archéologie d'Ile-de-France, 47 rue Le Peletier 75 009 PARIS.**



## ANNEXE 2 : ARGILES

- Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement (source : <http://www.argiles.fr/contexte.asp#construire>)

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

\*

\*

\*

### **ANNEXE 3 : PLAN D'ACCESSIBILITE DE LA VOIRIE ET DES ESPACES PUBLICS**

#### **I - PRESENTATION DE LA COMMUNE**

L'origine du village

Petite clairière dans la forêt, à la frontière entre le royaume de France et le puissant comté de Champagne, le village est né du défrichement de la « Grande Haie de Brie », sous l'impulsion du Seigneur CORNU grand entrepreneur de l'époque.

Dans des documents datant de 1282, nous retrouvons la trace des premiers habitants de notre village, maintenant La Chapelle Rablais est une commune rurale de 950 habitants environ comprenant :

- un bourg, La Chapelle Rablais
- un hameau, Les Montils
- une ferme et quelques maisons forestières isolées

#### **II - EDIFICES ET BATIMENTS PUBLICS DE LA COMMUNE**

- Une église
- Une mairie
- Une école située dans le bourg avec cantine et garderie
- Une école située au hameau des Montils
- Une salle des associations au hameau des Montils sur 2 niveaux
- Une salle des fêtes
- Un équipement de terrains de sports
- Plusieurs locaux techniques, garages et rangements

#### **III - ROUTES et CHEMINEMENTS**

- Dans le bourg : routes en bon état et pourvues pour la plupart de trottoirs. Deux départementales traversent le village.
- Dans le hameau : routes en bon état avec trottoirs en herbe sur presque la totalité. Une départementale coupe le hameau.

#### **IV - TRANSPORTS**

- Dans le bourg : 3 points d'arrêt pour transports scolaires (mare à la cane, école, square Dupeyron)
- Dans le hameau : 1 point d'arrêt (école)

#### **V - ACCESSIBILITE aux BATIMENTS PUBLICS**

1) L'église : l'entrée de l'église est de plein pied et est conforme.

2) La mairie : L'entrée comporte 3 marches et nécessite un aménagement. Des devis de travaux, pour l'exécution d'une rampe d'accès et pour le remplacement de la porte d'entrée ont été demandés et sont annexés au présent plan. (photos 1, plan du projet en annexe 1, devis en annexe 2)

- 3) L'école du bourg : Dans le même ensemble construit en 2008 et 2009 il y a 2 classes, 1 salle informatique, 1 cantine et 1 garderie. Dans cet ensemble récent tout a été prévu pour permettre l'accueil aux personnes à mobilité réduite et est conforme à la réglementation en vigueur. (photo N°2)  
Une 3ème classe située dans un bâtiment très ancien comporte 3 marches pour y accéder. Le syndicat pédagogique de Villefermoy a la jouissance totale de ce bâtiment et possède la compétence construction. L'aménagement nécessaire sera à la charge du syndicat.
  - 4) L'école du hameau des Montils : une rampe d'accès permet de pénétrer dans l'école, la cour est en enrobé en bon état et est conforme. (photo N°3)
  - 5) La maison des associations : Ce bâtiment composé de deux niveaux est accessible pour les deux pièces du rez-de-chaussée, aucun aménagement n'est possible pour la salle à l'étage. Cette salle est très peu utilisée.
  - 6) La salle des fêtes : Cette salle est de plein pied, est accessible à tous, les ouvertures sont suffisamment larges (1,40) et comporte des toilettes handicapés. (photo N°4)
  - 7) Les terrains de sports : Les terrains, le plateau sportif, les vestiaires sont de plein pied et sont accessibles aux personnes à mobilités réduites.
  - 8) Les locaux techniques, garages, rangements : Tous ces locaux sont de plein pied et accessibles.
- VII - ACCESSIBILITE VOIRIE et TROTTOIRS
- 1) Place de l'église : voirie en bon état présence de trottoirs avec passages piétons surbaissés conformes. Des bandes tactiles devront être posées à chaque passage pour piétons.
  - 2) Rue du Relais : Voirie en bon état, présence de trottoirs. Bande tactile à prévoir passage face au n° 13
  - 3) Route de Coutençon : Voirie en bon état, sente piétonne de 1,40 m, isolée de la chaussée sur toute la longueur reliant le centre du village à la salle des fêtes et aux installations sportives. Prévoir bandes tactiles face au n°14 et trottoirs à abaisser. (photo N°5)
  - 4) Ruelle de la Tuchonnerie : ruelle en cul de sac, en bon état, sans trottoir, sans aucune possibilité d'aménagement.
  - 5) Rue de la mare à la cane : voirie en bon état, trottoir en gravillons peu roulant d'un côté. Trottoir à abaisser, bande tactile à prévoir en face du n°10.
- Lotissement de la Mare à la Cane :
- 1) Rue Saint Bonnet : voirie sans issue en bon état, trottoirs des 2 cotés à réhabiliter, aucun passage piétons sur toute la rue. Bandes tactiles à poser.
  - 2) Rue du Chêne Sec : voie sans issue en bon état trottoirs étroits des 2 cotés 1 passage piéton à matérialiser. Bandes tactiles à poser.
  - 3) Rue du Buisson : rue sans issue en bon état, trottoirs étroits des 2 cotés en gravillons 1 passage piéton à matérialiser. 2 trottoirs à abaisser.
  - 4) Rue de la Chaudronnerie : rue sans issue en bon état, trottoirs étroits des 2 cotés en gravillons, 1 passage piéton à matérialiser. 2 trottoirs à abaisser.
  - 5) Rue des Moulineaux : voirie en bon état, trottoirs en enrobé des 2 cotés.
  - 6) Rue des Clos : voirie en bon état sans trottoir, bas cotés en herbe. (Photo N°6)
  - 7) Chemin de Puthemuse : voie sans issue en mauvais état, sans trottoirs, bas cotés en herbe
  - 9) Rue des Noyers : voirie en sens unique en bon état, pas de trottoir ou pas assez large et pas de possibilité d'aménagement.
  - 10) Rue du bois de l'île : voirie en bon état, trottoir d'un seul côté en gravillons, peu roulant, 4 passages piétons sur la longueur. Bandes tactiles à poser.
  - 11) Square du Dupeyron : voirie sans issue en bon état, trottoirs des 2 cotés trop étroits sans possibilité d'aménagement.
  - 12) Square du haras : voirie sans issue en bon état, trottoirs des 2 cotés trop étroits, 1 passage piétons à prévoir.



13) Lotissement du moulin a vent : La création du lotissement étant récente toutes les rues sont pourvues d'un trottoir d'un côté, la voirie est en bon état, les trottoirs suffisamment larges avec passages piétons abaissés. Prévoir des bandes tactiles a chaque passage piéton.

Sur le hameau des Montils

- 1) Rue des vieux prés : La voirie est en mauvais état et sera rénovée prochainement, pas de trottoirs sur presque toute la longueur, trottoir carrossable sur 200 m a proximité de l'école du côté impair le reste de la rue les accotements sont en herbe. (Photo N°7)
- 2) Parking place des Montils : 1 place pour handicapés est à matérialiser, bandes tactiles pour les passages piétons à prévoir.
- 3) Rue du chemin blanc : voirie en mauvais état, sans trottoirs, à rénover. (photo N°8)
- 4) Rue du bois chapelle : voirie en bon état, équipée de trottoirs des 2 cotés du n° 39 au n°65, le reste de la rue les trottoirs sont en herbe.

Places de stationnement :

- 1) Mairie: 1 place matérialisée existante,
- 2) Salle des fêtes : mettre un panneau emplacement réservé.
- 3) Ecole de La Chapelle : 1 place handicapés dans le parking réservé à l'école.
- 4) Ecole des Montils : Place handicapés à définir au parking de la place.

Très important : Dans la totalité des rues de la commune, les voitures des riverains sont très souvent stationnées sur les trottoirs, obligeant les piétons à emprunter la chaussée. Une information semble impérative pour sensibiliser les propriétaires de ces véhicules.

Un devis pour la fourniture de bandes tactiles, pour les travaux d'abaissement des trottoirs et des tracés des passages piétons sont annexés au présent PAVE.

## • IIX TRANSPORTS

Il y a 2 arrêts de bus pour le transport avec les lignes régulières, 1 arrêt est situé à La Chapelle (place de l'église) et 1 au Montils (école). Des aménagements seront nécessaires pour normaliser ces arrêts.

Dans le bourg, place de la mairie deux quais normalisés un pour chaque sens seront construits, (photo 9)

Dans le hameau, deux quais également prévus, à proximité de l'école. (Photo 10)

Des devis pour cette opération sont en annexe 3.

## • CHARTRE D'ACCESSIBILITE POUR LA CHAPELLE RABLAIS

L'accessibilité permet, l'insertion éducative, professionnelle et sociale. Elle améliore la qualité de vie et de service pour tous. L'accessibilité sera totale partout et pour tous après la mise en œuvre d'un ensemble de mesures qui permettront d'étudier, de travailler et d'exercer tous les actes quotidiens de la vie en société.

### • Considérant :

- Que la commune de La Chapelle Rablais doit être accessible à tous.
- Que chacun doit pouvoir participer à la vie de son village.
- Que chacun doit pouvoir jouer son rôle de citoyen.

- Qu'il convient de promouvoir l'accessibilité dans tous les aspects de la vie.
- La Commune de La Chapelle Rablais  
S'engage à :
  - Garantir les accès des bâtiments publics à ses habitants.
  - Faciliter l'accès à ses services.
  - Informer et sensibiliser ses habitants.
  - Appliquer et faire appliquer les textes règlementaires dans la limite de ses compétences.
  - Respecter et faire respecter la présente charte et le PAVE.
  - Faire évoluer ce plan en fonction des nouvelles réglementations.

Coût des travaux :

| Années    | Aménagements                                 | ..... Coût HT    |
|-----------|----------------------------------------------|------------------|
| 2012/2013 | Rampe d'accès à la mairie                    |                  |
|           | et                                           |                  |
|           | Changement porte d'entrée .....              | 22 425,00        |
|           | Abaissement trottoirs                        |                  |
| 2014/2015 | Pose de bandes tactiles                      |                  |
|           | Traçage passages piétons .....               | 35 640,00        |
|           | Honoraires architecte .....                  | 1 600.00         |
|           | Quais pour arrêts transports en commun ..... | 16 400.00        |
|           | Frais annexes .....                          | 11 400.00        |
|           | <b>Total des travaux envisagés.....</b>      | <b>87 465.00</b> |

\*

\* \*

## Annexe 4 - Résumé non technique de l'évaluation environnementale



Périmètre communal (carte IGN) source :Géoportail

## **A - Les motifs et orientations de l'élaboration du plan local d'urbanisme :**

### **• Délibération du 5 juillet 2013 :**

- a) Réviser le POS actuel de façon à remédier aux imperfections et lacunes de celui-ci,
- b) Satisfaire les obligations des lois Grenelle 1 et 2,
- c) Protéger les espaces naturels et construits sans compromettre leur valorisation,
- d) Garder le caractère rural du village,
- e) Améliorer l'équilibre en terme de démographie, l'évolution du village par rapport à ses équipements,
- f) Eviter où c'est nécessaire les constructions en second rang,
- g) Préserver et valoriser le bâti agricole et isolé,
- h) Renforcer la protection architecturale et paysagère du château des Moyeux.

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

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

### **• La Zone NATURA 2000 :** Voir paragraphe 2.8.5 du présent rapport (pages 55 et suivantes) :

La commune de La Chapelle-Rablais est concernée par le site « **Massif de Villefermoy** » (FR1112001), lequel s'étend sur 4 790 ha. Ce site est intégré au réseau Natura 2000 grâce à la présence d'une zone de protection spéciale (ZPS) issu de la directive « Oiseaux ». Ces zones sont jugées particulièrement importantes pour la conservation des oiseaux : pour leur [reproduction](#), leur [alimentation](#) ou simplement leur [migration](#).

- Le document d'objectifs (DOCOB) du site NATURA 2000 est un document de diagnostic et d'orientation. Le site fait partie du réseau NATURA 2000, constitué de sites naturels désignés spécialement par chacun des Etats membres de l'UE en application des Directives « Oiseaux » de 1979 et « Habitats » de 1992. Ces sites sont identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales et de leurs habitats.

La rédaction du Docob, et en particulier de la charte Natura 2000, a produit six cahiers des charges de contrats Natura 2000.

- 1 - Construction d'une aire artificielle pour le Balbuzard pêcheur,
- 2 - Mise en place de bouquets d'arbres sénescents,
- 3 - Information et canalisation du public (forêt domaniale),
- 4 - Entretien de mares forestières,
- 5 - Limitation des ligneux en bordure de mares forestières,
- 6 - Limitation des ligneux en bordure d'étangs.

## **B - Les prescriptions et documents supra-communaux**

Le PLU de La Chapelle Rablais est soumis à plusieurs prescriptions et documents supra-communaux avec lequel il doit être conforme ou compatible.

- L'ARTICLE L.111-1 DU CODE DE L'URBANISME :

*« Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat.*

*Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires. Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé, ou du document en tenant lieu. Un décret en Conseil d'Etat fixe celles de ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents. »*

- LES ARTICLES L.110 ET L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME

- L'ARTICLE L.110 DU CODE DE L'URBANISME :

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.*

*Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.*

*Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »*

- L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME :

*« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*



2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

### Le Schéma Directeur Régional, approuvé le 27 décembre 2013

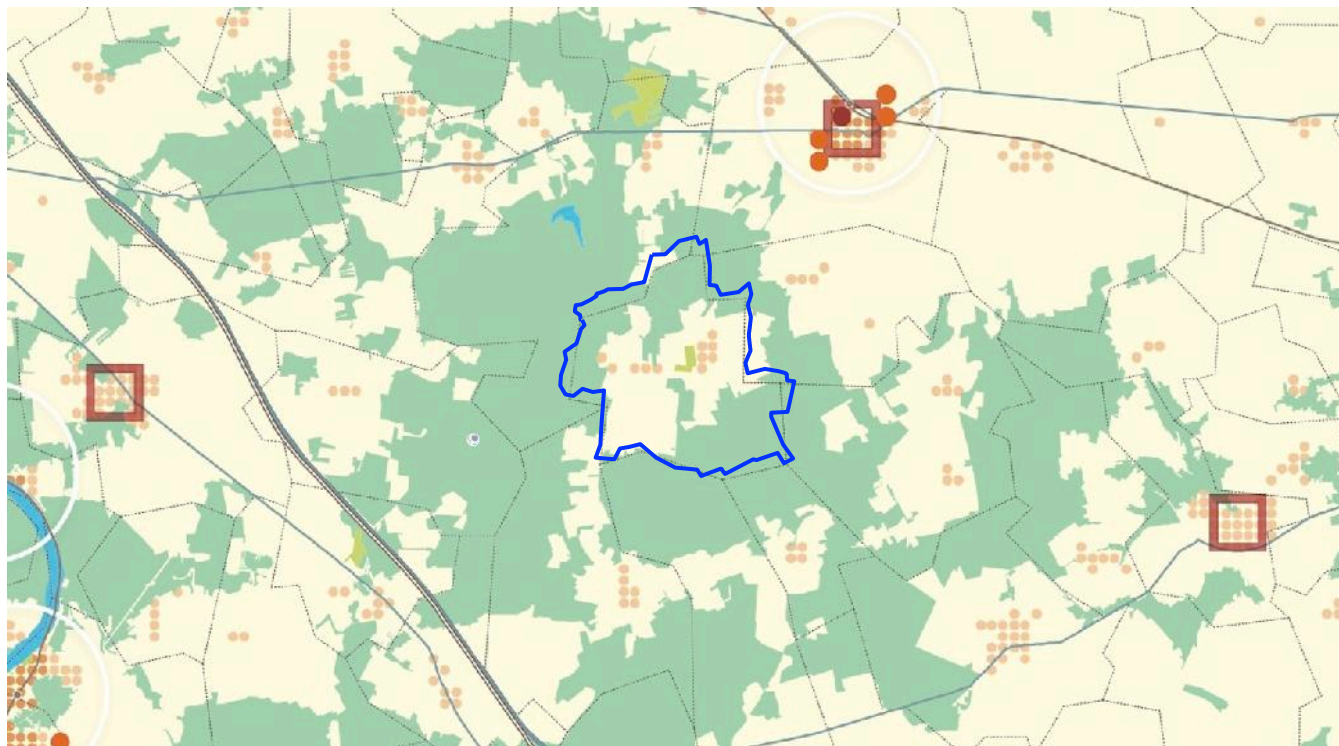
Le SDRIF est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire à l'échelle de la région Ile de France. Il a pour mission d'envisager globalement et à moyen terme (25 ans) les évolutions et possibilités d'aménagement du territoire régional. Ainsi, il définit les grands types d'espaces (urbain, naturel...) et leur possibilités d'évolutions. Le PLU doit être compatible avec les objectifs du SDRIF.

Dans le cas de La Chapelle Rablais, le SDRIF définit les objectifs et contraintes suivants :

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % :

- de la densité humaine (cf. 2.1 « Orientations communes ») ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

La commune peut étendre son périmètre bâti de 5% avec un objectif minimal d'augmentation de 10% de la densité humaine. Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver.



Sans préjudice des dispositions du code de l'environnement, les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés.

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. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

### Autres contraintes réglementaires

- Le plan local d'urbanisme devra protéger les espaces boisés et forestiers repérés au schéma directeur d'Ile-de-France, en les classant en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme. La commune de La Chapelle-Rablais comporte des espaces boisés appartenant à une entité boisée de plus de 100 ha. Il s'agit principalement de la Forêt de Villefermoy. Le P.L.U devra protéger ces massifs en interdisant toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières, en dehors de tout site urbain constitué.

Les espaces paysagers : Le P.L.U devra garantir le caractère naturel et paysager des sites identifiés au SDRIF, tout en permettant que l'activité humaine s'y exerce en harmonie avec la qualité du milieu.

Les espaces agricoles : Le SDRIF prévoit qu'une partie du territoire communal restera agricole. Dans ces espaces, la pérennité de l'usage agricole des terres sera affirmée ou adaptée.

- Le P.L.U doit être compatible avec le SDAGE du bassin Seine Normandie. La commune de La Chapelle-Rablais est située sur l'unité hydrographique dénommée « Seine parisienne – petits affluents ».

- En matière de déplacements, le P.L.U doit être compatible avec le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France. Le rapport de présentation et le PADD du P.L.U devront inclure une analyse des déplacements aussi bien pour les personnes que pour les marchandises. Le diagnostic portera aussi bien sur les volumes que sur les différents modes de déplacements pratiqués.

Cette analyse sera menée dans le cadre des objectifs particuliers du Plan Local de Déplacements (PLD), s'il existe, à l'échelle intercommunale. En l'absence d'une telle réflexion, le diagnostic des déplacements inclus au Plan Local d'Urbanisme portera sur le territoire, correspondant au bassin de vie ou au périmètre des transports urbains dans lequel se situe la commune.

- La commune de La Chapelle-Rablais est concernée par le site Natura 2000 suivant « FR1112001 Massif de Villefermoy », arrêté préfectoral du 2 avril 2008 : Zone de Protection Spéciale (ZPS), issu de la Directive « Oiseaux » du 2 avril 1979.

Le document d'objectifs (DOCOB) doit être pris en compte et le P.L.U devra contenir les dispositions et les mesures appropriées de préservation de l'état des sites afin d'éviter toute détérioration des habitats et perturbation des espèces.

- Forêt de protection : Forêt domaniale de Villefermoy.

- Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) : la commune de La Chapelle-Rablais est concernée par des ZNIEFF de type II. La présence d'une ZNIEFF n'a pas de portée réglementaire directe. Cependant, de la jurisprudence existe, ainsi, tout zonage, réglementation ou réservation d'espace public ne prenant pas en compte les milieux inventoriés comme ZNIEFF est susceptible de conduire à l'annulation des documents d'urbanisme.

- Un schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et présente une trame verte et bleue à l'échelle régionale. Les orientations du schéma, une fois approuvé, doivent être prises en compte dans l'élaboration du P.L.U.

- La gestion des eaux pluviales présente un double enjeu : la limitation du ruissellement à la source et la préservation des axes d'écoulement, et le traitement qualitatif des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales en rivière peuvent être assujettis à des prescriptions fortes en termes de traitement afin de respecter les objectifs de qualité des rivières fixés par le SDAGE.

- Les déchets ménagers, dangereux, d'activités de soin à risques infectieux : trois plans d'élimination des déchets de la région.

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

Les déchets inertes : Le conseil régional élabore actuellement un plan régional de gestion des déchets issus de chantiers du bâtiment et des travaux publics, privilégiant le recyclage des matériaux.

- Le territoire communal est concerné par : le périmètre du permis de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « Château Thierry » accordé à TOREADOR ENERGY France, jusqu'au 24 octobre 2014 (arrêté ministériel du 4 septembre 2009)

- Toutes les communes ont l'obligation de réaliser avant le 22 décembre 2009 un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE). Il fait partie du PADD.

\*

\*      \*

## **C - Les équipements : facteurs du développement**

- **Desserte en eau potable** : (source : préfecture de Seine-et-Marne et [schéma directeur d'assainissement 2006](#))

Géré par le syndicat intercommunal La Chapelle-Rablais-Fontains, le réseau d'eau potable couvre les principales zones urbanisées : le bourg, le hameau des Montils, Tourneboeuf, la maison forestière de Frévent, le Merisier et alimente également deux habitations isolées hors de la commune.

Le forage qui alimente le réseau AEP est situé, à proximité du complexe sportif, chemin de Putemuse. L'arrêté de DUP a été signé par le préfet en 2010, autorisant un prélèvement de 80.000m<sup>3</sup> par an. Ce captage d'une profondeur de 63 mètres puise dans la nappe des calcaires de Champigny. Il est exploité à 20m<sup>3</sup>/h. Une unité de filtration à charbon est attenante au forage. Les analyses pratiquées par l'ARS, en 2012, ont toutes été conformes aux règlements en vigueur. Avant d'alimenter les réseaux, l'eau est stockée dans deux réservoirs :

- L'un de 200m<sup>3</sup> est situé sur le territoire communal à l'est du bourg,
- L'autre de 100m<sup>3</sup> est situé sur la commune de Fontains, route de Bois Poussin.

Les périmètres de protection du captage immédiat, rapproché et éloigné ont été définis et annexés au POS actuel de La Chapelle-Rablais. Une réfection et une mise aux normes des deux châteaux d'eau est engagée, les travaux commenceront en mars 2014. Un programme de suppression des branchements des particuliers en plomb est également engagé ; restent environ 15 branchements à supprimer, ce qui se réalisera en 2014

- **Assainissement** : (source : [schéma directeur d'assainissement 2006](#))

La commune de la Chapelle-Rablais dispose d'un assainissement collectif de type unitaire pour le bourg et le hameau des Montils. Les fermes et habitations isolées sont en assainissement individuel géré par le SPANC (service public d'assainissement non collectif) qui est de la compétence de la Communauté de Communes de la Brie Nangissienne (CCBN). La station d'épuration a été construite en 2006 ; elle est prévue pour 1300EH (équivalent-habitants). La filtration se fait sur lit de roseaux. Seul le lotissement du « Moulin à Vent » possède un réseau séparatif. Les eaux pluviales se déversent dans un bassin d'orage qui alimente le fossé et le ru passant à proximité.

- **Déchets ménagers** :

Les déchets sont collectés, au rythme d'un ramassage par semaine pour les déchets ménagers et un ramassage tous les quinze jours pour les emballages recyclables, par le SIRMOTOM dont le siège est situé sur la commune de Montereau. Un ramassage spécifique pour la collecte des encombrants est réalisé quatre fois dans l'année. Les habitants ont également accès à la déchèterie de Nangis.

- **Equipeement administratif, socioculturels, scolaires et sportifs** :

La commune dispose d'un niveau d'équipement adapté à la taille de sa population. Dans le domaine administratif et religieux, la mairie, l'église et le cimetière répondent aux besoins de la commune. La salle des fêtes (salle polyvalente) et la maison des associations, située aux Montils, dans le même bâtiment que l'école, ainsi que les trois salles de « La Grange », sont destinées aux associations locales.

D'un point de vue sportif, la commune dispose d'une plate-forme omnisports avec basket, hand ball, tennis, d'un terrain de football avec vestiaires et d'un terrain de volley. La commune dispose également de deux terrains de boules, l'un au centre du bourg, l'autre au centre du hameau.

La Chapelle-Rablais fait l'objet d'un regroupement pédagogique avec les communes de Fontenailles et de Saint-Ouen-en-Brie. Au total, on dénombre 4 classes et 74 enfants en primaire sur la commune, 4 classes, regroupées au bourg. Les 47 enfants de maternelle sont scolarisés à Fontenailles. Au total, 121 enfants de la commune sont scolarisés au SPV (Syndicat Pédagogique de Villefermoy). La commune dispose également d'une cantine pouvant accueillir environ 55 enfants ainsi que d'une garderie pouvant accueillir une quinzaine d'enfants.

## D - Les objectifs communaux

### • Concernant la capacité d'accueil :

Les objectifs opérationnels sont de :

- Prévoir une offre foncière suffisante pour une population qui sera limitée à  $\approx 1.000$  habitants.
- Définir des objectifs démographiques nécessaires au maintien des effectifs scolaires.
- Favoriser une diversité de l'habitat pour répondre à tous les types de demandes.
- Prendre des « dispositions conservatoires » pour rendre possibles les projets à long terme.
- Echelonner dans le temps les possibilités de réalisation des opérations de logements.
- Permettre l'implantation d'éco-constructions, de logements basse consommation, etc.

L'orientation prise par la Commune est de développer une offre limitée de logements, mais diversifiée (en termes de typologie et de statut d'occupation : individuels, collectifs ; locatifs ou en accession). La division des propriétés bâties nécessitera par ailleurs de **préserver les cœurs d'îlots construits** et d'assurer les besoins en stationnement sur la propriété concernée (et non sur les voies adjacentes).

- L'objectif, en termes d'équilibre socio-démographique, est de dynamiser la démographie actuelle du village (légèrement supérieure à 980 habitants), en dépit d'une décohabitation persistante (diminution de la taille moyenne des ménages), qui devrait continuer à produire ses effets à court ou moyen terme.

Au regard des quelque **342 résidences principales** existant en 2013 et des quelque **50 logements réalisables** en théorie dans les zones UA, UB, anciennes fermes, etc (et sans compter ceux théoriquement réalisables en zones AU), le potentiel maximal en nombre de logements s'élèverait ainsi à  **$\approx 390$  résidences principales** (y compris la transformation des granges, etc., mais sans compter la diminution des résidences secondaire et les divisions de propriété).

Le taux d'occupation des logements en 2013 était de 2,88 habitants / logements (population des ménages : 985 habitants ; nombre de RP : 342). On peut supposer qu'avec le mouvement de décohabitation ce taux **se stabilisera à terme entre 2,50 et 2,70 habitants par logement**.

La population représenterait ainsi, avec une hypothèse de 2,50 habitants par logement en moyenne, environ  $390 \times 2,50 \approx 975$  habitants (plus ou moins, selon les facteurs de variabilité déterminants : taux d'occupation des logements, division de propriétés, niveau d'occupation des bâtiments des fermes, etc.). Avec un taux d'occupation moyen des logements de 2,70, la population s'élèverait en revanche à  $390 \times 2,70 \approx 1.050$  habitants.

Conclusion : on constate donc que – pour atteindre l'objectif de 1.100 habitants, il apparaît nécessaire de prévoir l'urbanisation des zones AU (à l'horizon 2030), avec une densité bâtie au moins égale à celle actuellement constatée augmentée de 10 % (soit  $[385 / 62 \text{ ha}] \times 1,10 \approx 7$  logements / ha. Dans ce contexte, les 2,77 ha de zones AU permettront la construction de 20 logements supplémentaires. Soit, en hypothèse haute :  **$2,70 \times (390 + 20) \approx 1.100$  habitants**.

### • Concernant les activités :

La Commune a choisi d'autoriser l'implantation d'activités non nuisantes dans le tissu construit (bruits, rejets, odeurs), ainsi que la transformation partielle des bâtiments à usage agricole (fermes ou anciennes fermes), de manière à permettre l'accueil et l'extension de nouvelles entreprises, sous deux réserves : assurer la défense-incendie par des moyens appropriés et rester compatibles avec la capacité actuelle en voirie et réseaux.

La vocation est principalement de répondre à des besoins d'implantation d'activités artisanales ou touristiques exprimés à l'échelle communale.



- [Equipements et transports :](#)

- Déplacements :

Le principal sujet concerne l'aménagement de la traversée de la RD 29 (St-Ouen → Marolles-sur-Seine) et la rue principale des Montils. Les entrées vers le village et les Montils depuis la RD 12 (Nangis – Fontainebleau) nécessiteraient elles aussi des aménagements plus sûrs. Les objectifs retenus sont les suivants :

1 Marquer le seuil d'entrée du village afin d'améliorer sa perception et d'inciter l'automobiliste à ralentir. Notion de transition et de passage d'un paysage non urbanisé à un paysage urbanisé.

2 Améliorer le traitement de la voirie et de ses abords (traitement urbain aux entrées du village) : améliorer le traitement des revêtements de voirie, les aménagements paysagers, l'enfouissement des réseaux. Mettre en valeur les espaces paysagers existants ; valoriser les points de vue et les repères existants.

3 Assurer un partage de la voirie entre les usagers : créer un maillage continu de voies douces. Organiser le stationnement, créer des obstacles à la vitesse et sécuriser les carrefours comme les traversées piétonnières.

4 Sécuriser les traversées piétonnières et cyclistes : veiller à relier les différentes parties du village en sécurité pour les piétons et les cyclistes. La mise en place de resserrements de la voie peut entraîner une circulation moins rapide.

5 Sécuriser la circulation le long des voies : [une interdiction d'accès direct des propriétés riveraines apparaît souhaitable sur certaines sections, de manière à préserver les conditions de circulation. A fortiori lorsqu'une autre voie permet l'accès aux mêmes terrains.](#)

- Equipements :

Le niveau actuel en équipement d'infrastructures de La Chapelle-Rablais est jugé suffisant :

- le réseau d'adduction d'eau potable (géré par le syndicat La Chapelle-Rablais / Fontains) est jugé suffisant en qualité et quantité,
- la capacité de la station d'épuration a été récemment portée à 1.300 équivalent-habitants,
- la desserte en fibre optique est programmée pour 2017 par la Communauté de Communes.

Une réfection des châteaux d'eau est toutefois programmée.

Dans le domaine des équipements de superstructure, ceux-ci sont jugés suffisants pour les vingt prochaines années :

- équipements administratifs (Mairie),
- équipements culturels (cimetière, église),
- équipements socio-culturels (salle des fêtes, la Grange),
- équipements sportifs : stade, tennis, plateau multi-sport,
- équipements scolaires, avec le RPI (et une cantine dans chaque village).

- Environnement, espaces naturels et construits :

- La protection de l'état de l'environnement est un objectif important de la Municipalité, dans la mesure où l'ensemble des secteurs boisés, caractéristiques du site, font l'objet d'une attention particulière.

En termes de vocation, la Commune a choisi d'assurer le maintien de l'activité agricole, en proscrivant dans les zones réservées à l'agriculture toute construction sans rapport avec cette activité et en assurant la pérennité des fermes, implantées dans le finage agricole ou enclavées dans le tissu construit.

- A l'intérieur de ce cadre de principe, la Commune a choisi :

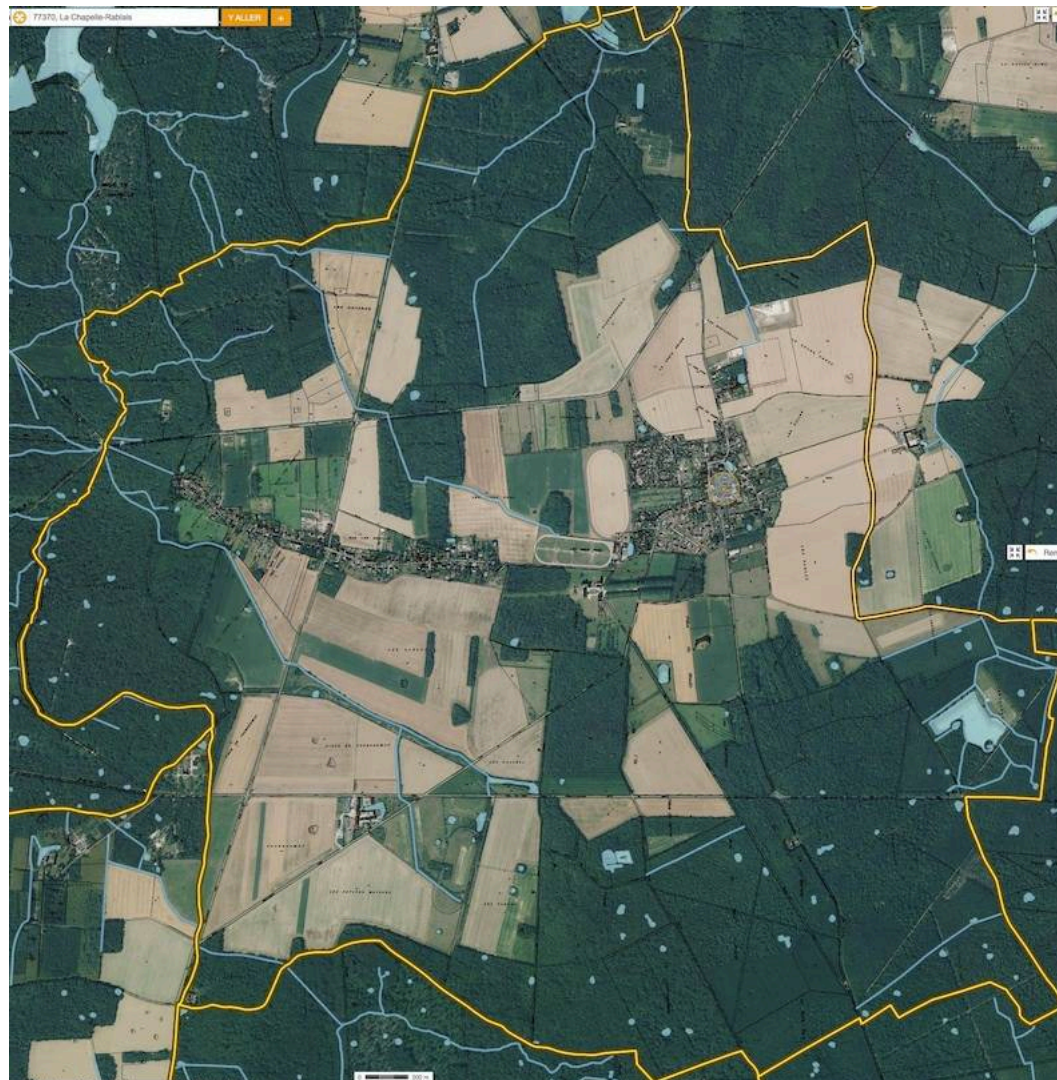
- de préserver l'unité du centre du bourg par une réglementation permettant aux constructions une bonne intégration au domaine bâti (conservation des alignements bâtis, notamment, gestion qualitative des typologies architecturales, zone protégée autour de l'église) ;

- de protéger les espaces naturels : espaces boisés, zones agricoles, sites naturels, tels qu'ils sont prévus dans le Schéma Directeur régional et tels qu'ils sont gérés par les diverses protections instituées ;

- d'améliorer et de développer les cheminements piétonniers entre les sites urbanisés, notamment en aménageant des circulations entre le hameau et le village : l'enjeu principal est de sécuriser les déplacements - pédestres ou à vélo - des personnes vulnérables (écoliers, personnes âgées) dans le tissu bâti, entre les différentes implantations construites (La Chapelle-Rablais, Les Montils).

- L'intégration paysagère des zones agricoles fait l'objet dans ce cadre de réflexion d'une attention toute particulière, notamment en ce qui concerne l'intégration des bâtiments en termes de hauteur comme d'environnement paysager, par rapport au relief, aux perspectives lointaines ou proches sur le village et les hameaux.

- Les espaces boisés classés : la proposition de zonage a été établie à partir des données du « géoportail » de l'IGN, sur une base faisant apparaître à la fois le cadastre et l'occupation du sol. Les forêts (déjà protégées dans le P.O.S), mais aussi les principaux boisements de la plaine agricole ont été classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme et en outre reclassés en zone N (protégée).



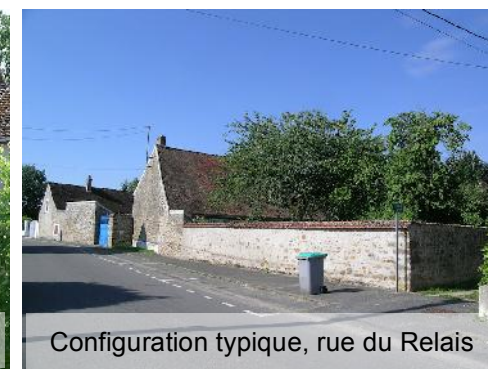


- Concernant les espaces construits, le P.L.U s'est donné pour objectif d'identifier les éléments d'architecture intéressants, ou au contraire à proscrire, et d'examiner les secteurs à « enjeux » en termes de construction, de division, etc.

Plusieurs exemples, au regard de ces différents thèmes, nécessitent de prendre des dispositions réglementaires :

- les sites et édifices remarquables (abords de l'église, de la mare, la rue des Vieux Prés aux Montils),
- les constructions typiques du village (longères, maisons en grès),
- les motifs architecturaux intéressants à préserver (encadrements de briques des tableaux de baies),
- les erreurs d'implantation à éviter (position des châssis de toit, installation en saillie),
- les exemples de clôtures à favoriser ou au contraire à proscrire,
- la position des *dents creuses* dans le tissu construit du village et les enjeux d'intégration paysagère.

Au regard de ces différentes questions, le P.L.U apporte les réponses suivantes : protéger les abords de l'église et les constructions adjacentes, par un périmètre spécifique, les maisons remarquables sont intégrées dans le périmètre de l'église ou identifiées à part.



## D - La prise en compte de l'environnement et l'incidence du P.L.U

- Sur un plan global et au regard de la notion d'impacts sur les milieux naturels, il faut souligner que le P.L.U de La Chapelle-Rablais ne contient (ou ne permet), pour l'essentiel, que deux nouveaux types de projets : les zones AU, mais qui seront urbanisables après modification ou révision du P.L.U, d'une part ; et une reconversion des bâtiments existants, en ce qui concerne les fermes, d'autre part. Quant au tissu construit existant, le nouveau P.L.U contient principalement des dispositions qualitatives, au plan réglementaire, et tend à une urbanisation raisonnée des dents creuses.

Aucun projet n'est susceptible d'impacter directement la zone NATURA 2000, dans le P.L.U de La Chapelle-Rablais. Les principaux projets contenus dans le plan local d'urbanisme sont en effet représentés par les secteurs identifiés ci-dessus.

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

- Pour les secteurs AU (extension), la vocation principale est celle de l'habitat, et ne devrait pas entraîner d'impact significatif sur les milieux, en raison de sa faible superficie, comme des modes de gestion des eaux pluviales prévus et de la capacité de la station d'épuration (portée à 1.300 eq/ha).
- Pour les secteurs densifiables en zones UA et UB, le raccordement à la nouvelle station d'épuration est la règle.

Des prescriptions concernant l'implantation des végétaux et leurs essences de flore locale, la réalisation de circulations douces en lien avec le reste du village, les couleurs, les volumes et hauteurs des constructions, sont apportées dans le règlement.

Pour limiter les risques d'apports d'eaux pluviales intensifs, notamment avec les réseaux d'assainissement, le règlement du P.L.U prescrit une infiltration des eaux de ruissellement et de toiture « à la parcelle ». Le traitement des eaux pluviales circulant dans les canalisations devra aussi être amélioré en tant que de besoin (curage, filtrage, etc.).

- Au regard des nécessités de prise en compte de l'environnement, les autres développements envisagés dans le P.L.U ne sont pas susceptibles d'entraîner des impacts négatifs importants.

Il s'agit principalement de la réaffectation des corps de ferme et des propriétés isolées. Le nombre de logements est limité par les possibilités d'épuration des assainissements individuels comme par la capacité de la desserte en eau potable (par forages privés, sauf au Château des Moyeux).

Les changements de destination sont autorisés sous quatre réserves :

- absence de nuisances (risques importants d'explosion ou d'incendie, bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse),
- présenter des besoins compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers existants,
- satisfaire aux exigences de la défense - incendie (réseau suffisant ou bien une réserve d'une capacité compatible avec la réglementation),

- respecter les caractéristiques générales de volumétrie et de décor architectural des bâtiments.

Et d'autre part, le projet touristique de cabanes dans les arbres. Ce projet entrainera une légère augmentation de la fréquentation des espaces naturels et notamment du massif de Villefermoy concerné par une zone de protection spéciale (ZPS) visant des oiseaux dont la protection doit être une priorité. Certains de ces oiseaux sont sensibles à la destruction, modification de leur habitat (alimentation, reproduction, nidification, migration...) et au dérangement, notamment lors de leur période de nidification. Le projet n'implique pas de destruction ni de modification du milieu mais une légère augmentation de la présence humaine. Une communication sur les bonnes pratiques et conduites en milieu naturel notamment face à l'avifaune devrait fortement réduire les incidences du projet sur l'environnement. De plus, il s'agit d'une attraction éco-touristique qui touche généralement un public averti.

- Ainsi, on peut conclure à une incidence potentielle faible du P.L.U de La Chapelle-Rablais sur l'environnement. La petite extension prévue sous forme de zones AU à La Chapelle-Rablais aura pour effet de conforter le développement démographique du chef-lieu communal et de limiter la dispersion de l'urbanisation. Aucun projet important n'est prévu au sein de la zone Natura 2000 ou dans le périmètre des ZNIEFF : le projet de six *cabanes dans les arbres*, au nord du domaine de Frévent, ne représente pas un programme de nature à entraîner de forts impacts. Cette implantation n'entraînera pas de destruction d'arbres, les équipements d'accueil sont situés en dehors du bois, et les déchets seront collectés, traités ou évacués conformément aux règlements (SPANC, etc).

\*

\*       \*

ETUDE REALISEE PAR : : **Lucie Guigue** : chargée d'études ingénieur - paysagiste, diplômée de l'Institut National d'Horticulture et du Paysage d'Angers. Spécialité ingénierie des territoires. **Isabella Zetti** : une chargée d'études ingénieur de l'environnement et de l'aménagement du territoire, Politecnico de Milan 2014 ; Erasmus à l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées (ENPC), département « Ville, Environnement et Transport ». **Eric Henderycksen**, urbaniste responsable des études ; exerce en libéral depuis octobre 1994 : Docteur (2003) et diplôme d'Études Approfondies (1999), de l'Institut Français d'Urbanisme - École Nationale des Ponts-et-Chaussées ; maîtrise des Sciences et Techniques 1981, du Centre d'Études Supérieures d'Aménagement (École Polytechnique universitaire de Tours).