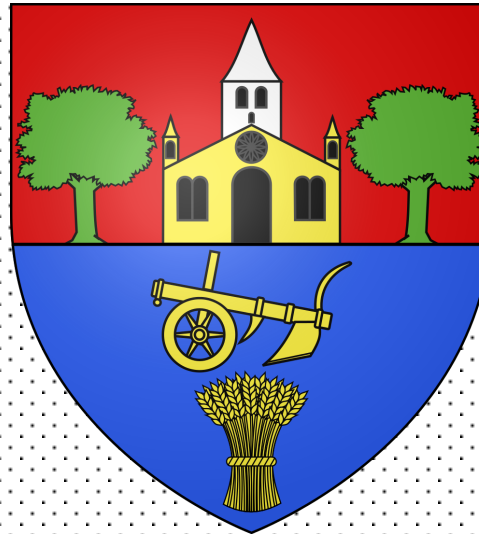


# Plan Local d'Urbanisme

## *La Chapelle- Rablais*

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 5 juillet 2013	prescrite le :
arrêtée le : 12 octobre 2015	arrêtée le :
approuvée le : 12 mai 2017	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
révision allégée le :	révision allégée le :
mise à jour le : le 27 novembre 2019	mise à jour le :



PIECE N° 2.2

**RAPPORT DE  
PRESENTATION**  
(extraits)

VU pour être annexé à la délibération du :  
8 février 2024

agence d'aménagement et d'urbanisme

**EU-RÉAL**

hôtel entreprises, rue Mondévaut 77250 ECUELLES  
Tel. : 01.60.70.25.08. Fax. : 01.60.70.29.20

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA CHAPELLE-RABLAIS

### DIAGNOSTIC COMMUNAL



Périmètre communal (carte IGN) source :Géoportail

## SOMMAIRE

Page

INTRODUCTION : gestion du P.L.U et exposé des motifs de l'élaboration.....8

### CHAPITRE I - LES DONNÉES DE CADRAGE – ANALYSE MULTICRITÈRE

#### A - SITE ET SITUATION

##### 1 : Situation géographique

1.1 Localisation à l'échelle départementale.....9  
1.2 Situation au sein de structures intercommunales.....12

##### 2 : Site naturel et site bâti

2.1 Relief .....13  
2.2 Géologie .....14  
2.3 Risques naturels et technologiques.....15  
2.4 Climatologie .....17  
2.5 Hydrographie et hydrogéologie .....19  
2.6 Le site naturel .....26  
2.7 Le site construit .....30  
2.8 La sensibilité des milieux naturels .....31  
2.9 Les types de paysages .....62

#### B - LE PAYSAGE NATUREL ET URBAIN

##### 1 : Les lignes du paysage naturel

1.1 Entités paysagères .....63  
1.2 Sous-entités paysagères .....65  
1.3 Repères et perceptions paysagère.....69

##### 2 : Les caractéristiques du paysage construit

2.1 Historique de l'occupation humaine récente.....75  
2.2 Les caractéristiques du tissu construit.....77  
2.3 Les entrées du village et franges urbaines.....79

## C - CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION

1 : Structure démographique et évolution .....	84
2 : Activités et emploi .....	87

## D - LE LOGEMENT ET LES ÉQUIPEMENTS

1 : Structure et évolution du logement .....	90
2 : Les équipements : facteurs du développement (superstructures, eau potable, déchets) .....	93

## E - UNE POLITIQUE LOCALE ET SOUTENABLE DES TRANSPORTS

1 : La question des transports dans la planification locale et le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France .....	96
2 : Le diagnostic à partir des moyens de transport .....	100

## F - CONTRAINTES PHYSIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

1 : Contraintes liées au site .....	103
2 : Contraintes diverses : protection de l'eau potable, schéma départemental des carrières, classement au regard du bruit .....	104

G - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS, ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE REFERENCE .....	106
--	-----

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

### A - LES PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES

1 : Les articles L.110 et L.121-10 du Code de l'Urbanisme .....	111
2 : Le schéma directeur régional, approuvé le 26 avril 1994 .....	113
3 : Autres contraintes réglementaires .....	119

B - LES OBJECTIFS COMMUNAUX .....	121
-----------------------------------	-----

1 : Démographie, logements, activités .....	122
2 : Équipements et transports .....	123
3 : Environnement, espaces naturels et construits .....	125

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

### A - PARTI D'AMÉNAGEMENT

1 : Principes de zonage .....	127
2 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable .....	131
3 : Justification des choix retenus pour le PADD au regard des objectifs de protection de l'environnement .....	134

### B - PRÉSENTATION ET DÉFINITION DES ZONES

1 : Les zones urbaines : exposés des motifs et principales dispositions .....	136
2 : Les zones urbanisables, agricoles et naturelles : exposés des motifs et principales dispositions .....	138

### C - TABLEAUX DES SUPERFICIES ET RÉCEPTIVITÉS .....

140

### D - COMPATIBILITÉ DE L'ELABORATION DU PLU

1 : Avec les lois d'Aménagement et d'urbanisme .....	142
2 : Avec le schéma directeur.....	147
3 : Compatibilité avec le Plan de Déplacements urbains d'Ile-de-France, le SDAGE et autres plans et programmes .....	149

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

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

152

1 : Prise en compte de l'environnement : incidences prévisibles et mesures correctrices .....	153
2 : Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement .....	159
3 : Méthodologie de l'évaluation environnementale et modalités de suivi .....	164

### B - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

1 : Amélioration du cadre bâti et des espaces publics.....	165
2 : Maîtrise de la croissance et mise en œuvre des opérations.....	166
3 : La maîtrise du foncier .....	167
4 : Les équipements publics et les emplacements réservés.....	167

### ANNEXE 1 : LES SECTEURS ARCHÉOLOGIQUES.....

168

### ANNEXE 2 : ARGILES.....

170

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

172

### ANNEXE 4 : RESUME NON TECHNIQUE .....

176

## **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 :

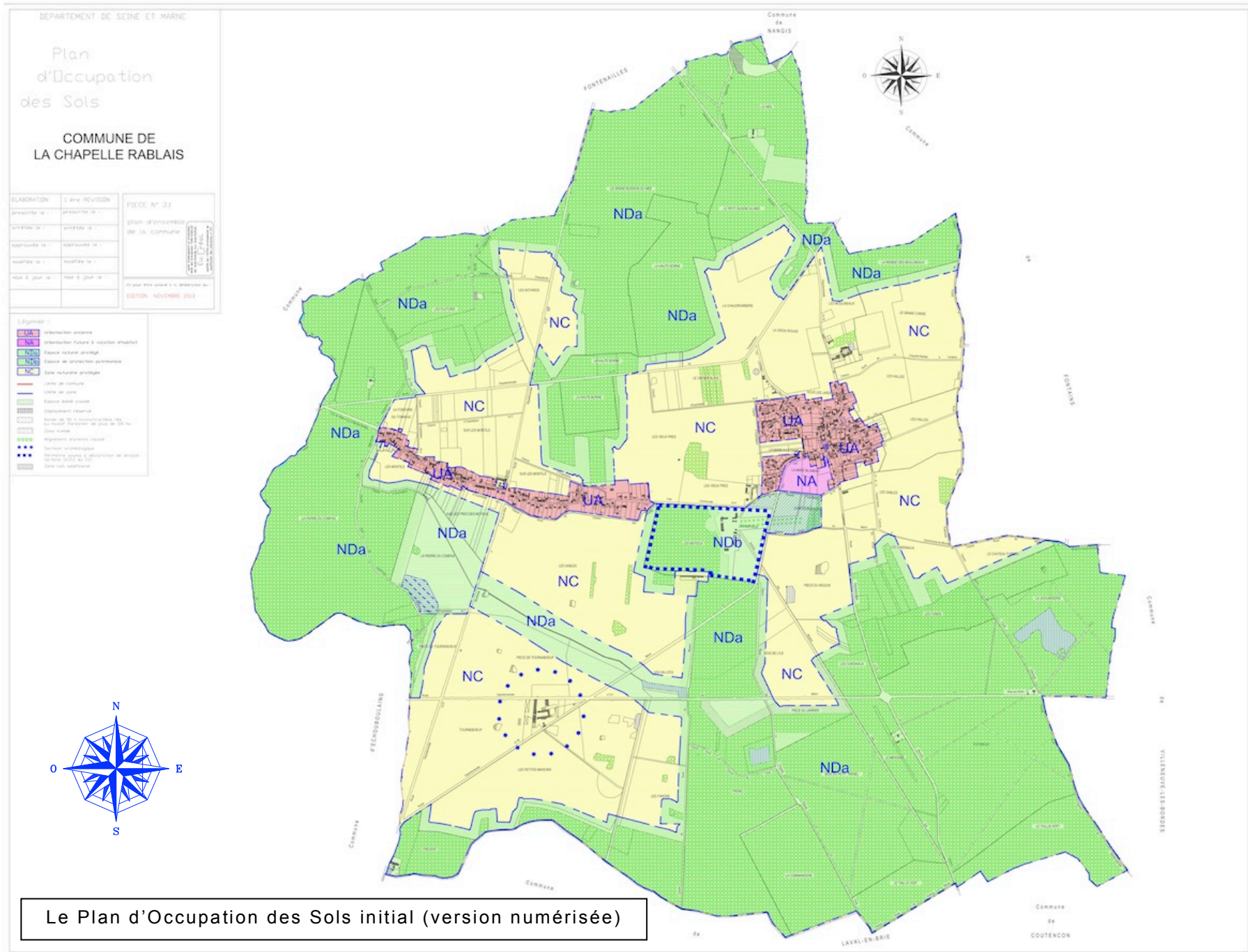
- Instaurer une bande constructible, d'une profondeur adaptée aux caractéristiques du tissu construit, dans le hameau des Montils, l'objectif étant de limiter les possibilités d'aménager des *lots arrières* par division foncière, sans pour autant remettre en cause le classement de l'intégralité de la 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.

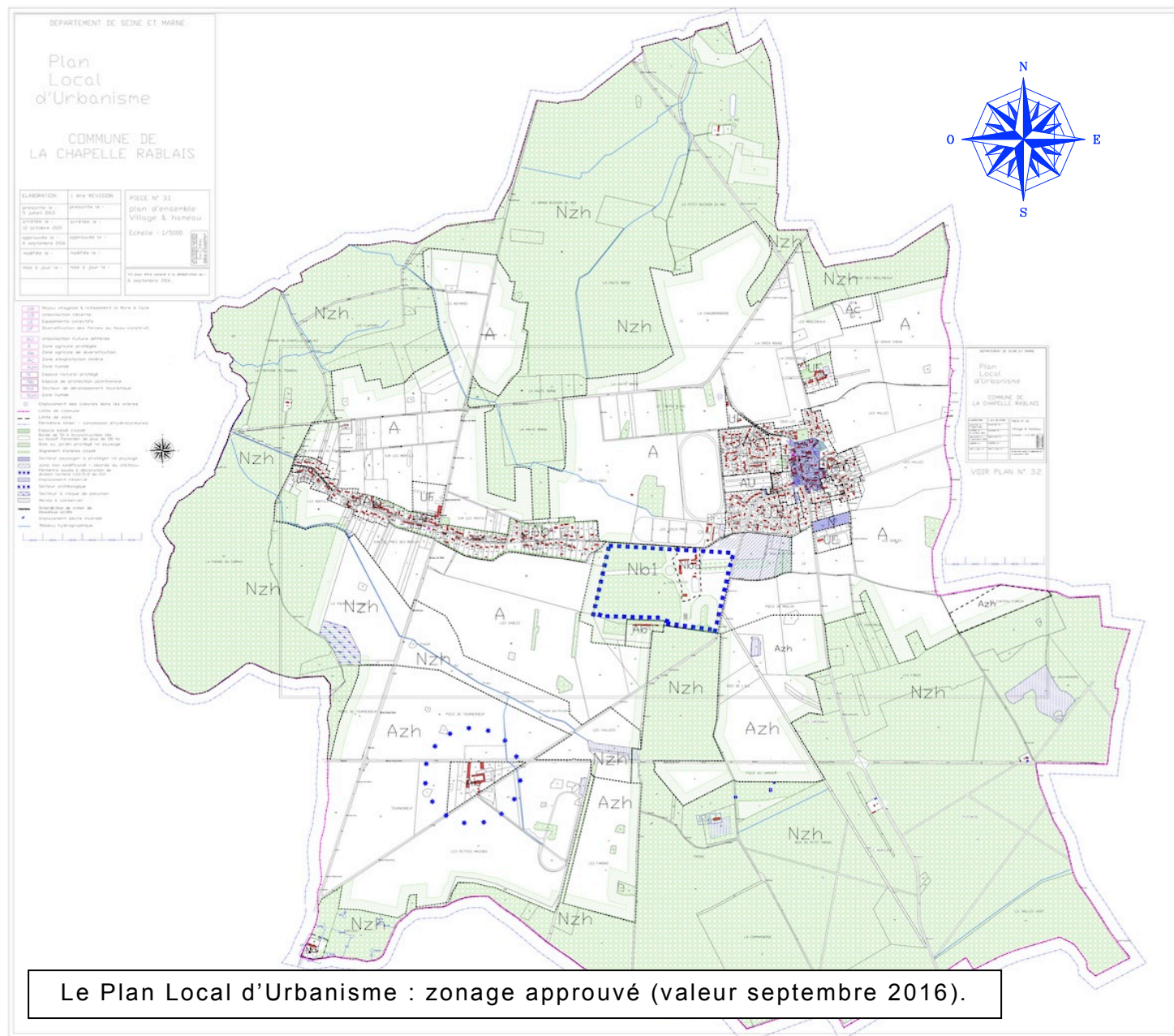
→ Objectifs de la modification simplifiée du PLU :

Préciser le règlement, en zones UA et UB, sur différents points, d'ordre qualitatif, compte tenu de l'évolution des textes et de l'augmentation de la pression foncière.

- Articles 7 des zones, ajouter : "L'implantation des constructions respectera l'ensemble des règles ci-dessous, y compris en cas de création d'une « servitude de cour commune » prévue par l'article L471-1 du code de l'urbanisme". Cette disposition permet d'imposer l'application du règlement, sans dérogation possible au regard des marges de reculement sur limites séparatives.
- Articles 8 des zones, corriger comme suit : Entre deux bâtiments principaux à usage d'habitation non contigus, une distance minimale de 8 mètres doit être respectée. Cette disposition permet d'imposer l'application de la marge de recul dans tous les cas de figure, bâtiment par bâtiment.
- Articles 9 des zones, ajouter : "Chaque construction, ou ensemble de constructions contiguës ne pourra en outre présenter une emprise au sol supérieure à 250 m<sup>2</sup> par unité". Cette disposition permet de limiter la volumétrie des constructions, sans modifier le coefficient d'emprise au sol. Cela imposera donc le cas échéant de construire plusieurs bâtiments, séparés par une distance minimale de 8 mètres.
- Compléter comme suit les articles 10 (hauteur des constructions) : "La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 3 niveaux construits, y compris les combles, soit au maximum 11 mètres au faîtage, et une hauteur maximale à l'égout principal de toiture fixée à 6 mètres, avec une tolérance de 0,50 mètre." Définir une hauteur minimale à l'égout, de manière à éviter une disproportion entre la hauteur de façade du bâtiment et celle de la toiture.
- Articles 11 des zones, ajouter : "La proportion des bâtiments principaux, en termes de rapport hauteur sur longueur du mur gouttereau, respectera la règle suivante : la hauteur au faîtage des bâtiments (H) doit être inférieure à la longueur du mur gouttereau (L), soit  $H/L < 1$ ". C'est l'objectif principal de la modification du PLU : interdire la construction de bâtiments plus hauts que larges, ce qui respecte les formes urbaines actuelles (plutôt édifiées sous la forme de longères).
- Articles 12 des zones : Il s'agit ici d'une simple mise à jour, vis-à-vis d'une disposition qui a été supprimée dans le code de l'urbanisme.







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

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

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

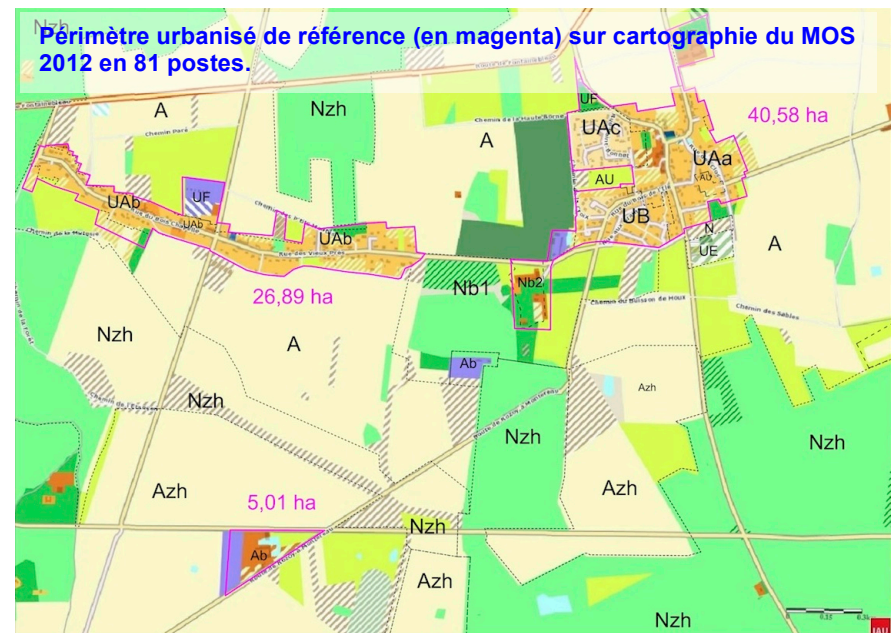
→ **Justifications :** Le développement des entreprises existantes représente l'un des enjeux du P.L.U, de même que l'exploitation du potentiel touristique du site et la diversification de l'utilisation des bâtiments agricoles.

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

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

L'analyse des dents creuses dans le tissu construit dégage une surface totale de l'ordre de 40.000 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 démoli 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.*
  - *Ediction de règles qualitatives concernant les architectures, les clôtures, etc.*
  - *Ediction 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.

\*

\* \*