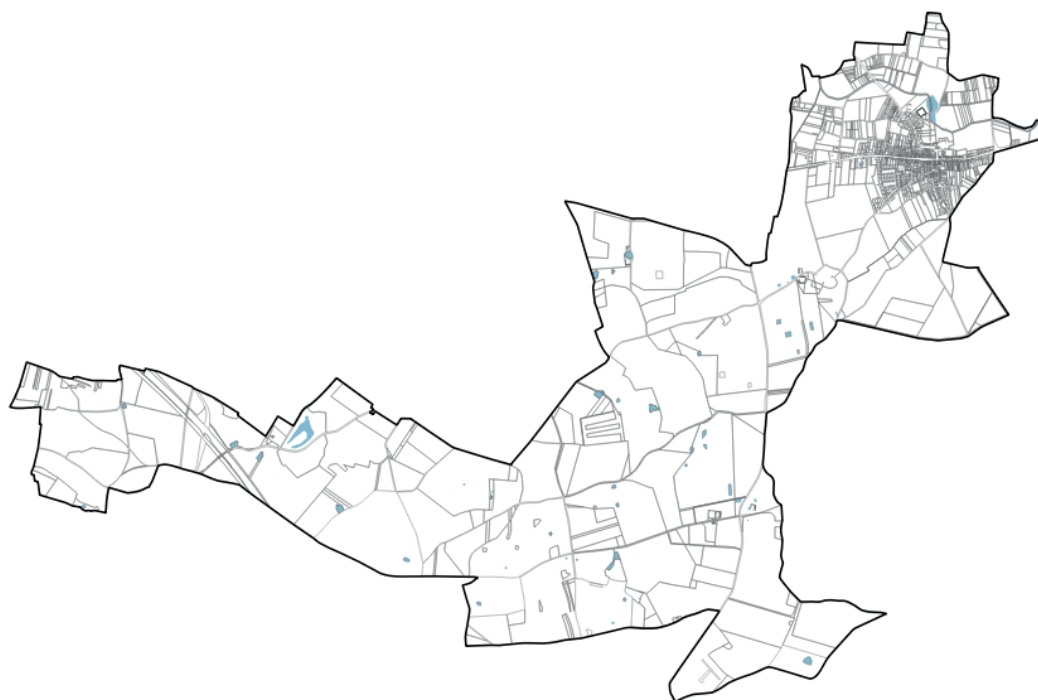


PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Version de Juin 2022

Révision du PLU

Document arrêté le : 18 novembre 2022

Document approuvé le :

TABLE DES MATIÈRES

I. ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT MESURÉ POUR RELANCER LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT 6

- A. PRIVILÉGIER LE DÉVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT DANS LES ESPACES LIBRES OU INTERSTITIELS ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN 6
- B. ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MESURÉ 7
- C. PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE DU TERRITOIRE 7
- D. PÉRENNISER ET DÉVELOPPER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS 8
- E. CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, COMMERCE ET SERVICES 9

II. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN 10

- A. AMÉNAGER LE RÉSEAU VIAIRE EXISTANT ET GARANTIR LA SÉCURITÉ DES USAGERS 10
- B. FAVORISER LES MODES DE DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS 10
- C. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE 10
- D. PRÉSERVER LES VUES REMARQUABLES 11
- E. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DU VILLAGE 11

III. PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL 12

- A. PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ 12
- B. PRÉSERVER ET CONFORTER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 12
- C. PRÉSERVER LES AUTRES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE 13





PRÉAMBULE

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe aussi des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans ce cadre, le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, et en compatibilité avec les documents supra communaux tels que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

La réflexion a été menée, suite au diagnostic communal, en examinant le territoire au travers des grandes thématiques suivantes :

- Le développement de l'habitat,
- Les équipements,
- Le développement économique,
- Les transports et déplacements,
- L'environnement et le paysage.

Ainsi, trois orientations majeures pour l'avenir de la commune sont déclinées dans ce document :

- Envisager un développement mesuré pour relancer le dynamisme démographique et économique dans le respect de l'environnement

- Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain

- Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental

Ces orientations seront mises en œuvre, dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont l'environnement, les dimensions sociale et économique.

I. ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT MESURÉ POUR RELANCER LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Afin de répondre aux besoins des habitants en matière de logements, d'équipements et d'emplois et de relancer le dynamisme démographique et économique communal, la commune envisage un développement urbain prioritairement sur des secteurs situés à l'intérieur d'enveloppes urbaines existantes ou en continuité immédiate de celles-ci.

OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE ET DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

L'objectif démographique communal est estimé à l'horizon 2030 à environ 1700 habitants, soit 1,2 % de croissance annuelle moyenne sur la durée du PLU.

Pour ce faire, 121 logements environ sont programmés par le PLU à l'horizon 2030 dont environ 60 % sont programmés au sein du tissu urbain existant (72 logements).

Ainsi, en complément, la commune envisage une extension mesurée en continuité du tissu urbain existant pour le développement de l'habitat d'une superficie de 1,02 ha, le long du chemin du Moulin Brûlé.

En outre, la commune envisage le maintien d'environ 0,3 ha d'espace non bâti en zone urbaine confortant l'espace urbanisé existant.

Enfin, la municipalité souhaite améliorer les circulations sur le territoire communal induisant la consommation d'environ 0,07 ha.

La consommation d'espaces naturels et agricoles dans le cadre du PLU s'élève donc à 1,39 ha pour le développement de l'habitat.

A. PRIVILÉGIER LE DÉVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT DANS LES ESPACES LIBRES OU INTERSTITIELS ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Depuis les années 60, de manière générale, l'étalement urbain a entraîné une consommation des surfaces agricoles. Il est donc aujourd'hui important de préserver ces espaces et de privilégier, à un horizon 2030, une politique de renouvellement urbain et de conquête des espaces libres ou interstitiels au sein du tissu urbain existant afin d'y développer l'habitat.

L'analyse du potentiel d'optimisation du tissu urbain existant au regard d'une densité urbaine raisonnable permet d'envisager la réalisation d'environ 82 logements supplémentaires sur les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain.



Il s'agira notamment de permettre aux jeunes décohabitants, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement en développant l'offre de logements de plus petite taille en locatif et en accession.

B. ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MESURÉ

En complément de la densification du tissu existant et afin d'atteindre son objectif démographique, la commune envisage une extension mesurée du tissu urbain le long du chemin du Moulin Brûlé sur une superficie globale d'environ 1,80 ha dont 1,02 ha se situe en extension de l'urbanisation.

Ce secteur, actuellement occupé par des jardins particuliers et des milieux semi-naturels, est ceinturé par des constructions existantes. Son urbanisation vient conforter et combler l'espace urbanisé existant.

Enfin, le nouveau secteur de développement urbain doit, dans la mesure du possible, être garant d'un cadre de vie agréable pour les habitants grâce à une implantation réfléchie, un traitement paysager de ses lisières et des espaces publics paysagers de qualité.

C. PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE DU TERRITOIRE

Afin de promouvoir un développement urbain durable du territoire, il est nécessaire de trouver un équilibre entre le développement urbain envisagé par la commune, la préservation des ressources et la prise en compte des facteurs environnementaux.

1. Optimiser les réseaux d'énergie

La municipalité souhaite optimiser les réseaux d'énergie notamment en :

- permettant le développement de constructions peu consommatrices en énergie (architecture bioclimatique...),
- réduisant les besoins énergétiques de la commune (réduction de la consommation énergétique des bâtiments publics, diminution de l'éclairage public...)
- favorisant la part des énergies renouvelables injectées dans ces dits réseaux.

2. Préserver la ressource en eau

La commune entend participer à l'amélioration globale de la qualité de l'eau en limitant notamment les eaux de ruissellement. Pour cela, elle promeut l'infiltration à la parcelle, la récupération et la réutilisation des eaux pluviales. La mise en place de tels dispositifs permet également une gestion économe de la ressource.

En outre, l'amélioration du réseau d'assainissement en cours est poursuivie avec la réalisation et la mise en service d'une nouvelle station d'épuration intercommunale.

3. Tenir compte des risques et des contraintes dans le cadre du développement urbain

Les risques naturels, technologiques et les nuisances sont à prendre en compte sur le territoire communal, notamment dans le cadre du développement urbain :

- le risque de débordement du ru d'Ancoeur, notamment en maintenant la zone d'expansion des crues que constituent le parc du château et ses douves,
- l'aléa retrait-gonflement des argiles,
- Les inondations par remontées de nappe,
- Les sols pollués potentiels,
- le bruit aux abords des infrastructures que sont l'A5, la RD 408 et la ligne TGV Combs La Ville à Saint Louis.

D. PÉRENNISER ET DÉVELOPPER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS

1. Regrouper et développer les équipements scolaires et périscolaires

L'offre en matière d'équipements scolaires et périscolaires doit être repensée afin de répondre aux besoins des élèves actuels et futurs. Pour ce faire, il est souhaité un regroupement de l'ensemble des locaux sur le site de l'actuelle Ecole du Parc avec notamment le déplacement de l'école maternelle et du centre de loisirs et l'agrandissement des locaux pour la restauration scolaire.



Ecole du Parc

2. Pérenniser les autres équipements

La commune de la Chapelle-Gauthier présente actuellement une offre en équipements publics satisfaisante (équipements administratifs, culturels, culturels, sportifs et de loisirs). Cette offre doit être préservée afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future et ce, en fonction de l'évolution démographique liée à la réalisation progressive de nouveaux logements.



3. Maintenir et développer le niveau d'accès aux communications numériques

La commune souhaite améliorer le niveau d'accès aux communications numériques avec le déploiement de la fibre optique sur son territoire.

E. CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, COMMERCES ET SERVICES

1. Privilégier la mixité des fonctions dans le village en pérennisant et en développant les activités commerciales et de services de proximité

Le potentiel de développement de l'habitat permettant l'accueil de population est le garant :

- de la pérennisation et du développement des activités économiques de proximité existantes et notamment des commerces et des services.
- de la mixité des fonctions au sein du village (maintien des activités diffuses sur le territoire).

Ainsi, afin de garder un dynamisme en coeur de village, il est souhaité un maintien des commerces et des services de proximité situés le long de la rue Grande, du boulevard Robert et de la Place du Général de Gaulle.

2. Maintenir et développer les autres activités économiques diffuses sur le territoire

Des dispositions favorables au maintien des activités diffuses sur le territoire, et notamment des activités artisanales, doivent être prises afin de préserver et développer les emplois sur le territoire communal notamment au droit de l'entrée de village Ouest le long de la RD408.

Les activités de loisirs doivent également être maintenues par :

- la préservation de l'offre en hébergement, notamment celle en lien avec la ferme de la Boulaye (Nomade Lodge),
- la préservation des chemins de randonnée permettant la découverte du territoire.

3. Préserver l'espace agricole pour pérenniser cette activité économique et permettre son développement

Le développement de l'activité économique sur la commune de La Chapelle-Gauthier passe également par la pérennisation de l'activité agricole en :

- Préservant les espaces agricoles présents sur le territoire.
- Permettant aux exploitations agricoles de se développer et de se diversifier si nécessaire.



II. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

A. AMÉNAGER LE RÉSEAU VIAIRE EXISTANT ET GARANTIR LA SÉCURITÉ DES USAGERS

La municipalité souhaite prolonger et requalifier les rues du Traveteau, de Villefermoy et du Grippon afin d'améliorer le fonctionnement urbain et le cadre de vie des riverains existants et futurs de ces voies.

B. FAVORISER LES MODES DE DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS

Dans une optique de développement durable, il est important de favoriser les déplacements en transports en commun, les déplacements doux ainsi que les déplacements alternatifs (covoiturage) afin de réduire la pollution de l'air et la consommation d'énergie.

Pour amorcer une diminution des déplacements en voiture, pérenniser et améliorer les transports en commun de rabattement vers les gares de Melun, Nangis et Mormant ainsi que les lignes de bus existantes est primordial.

En outre, plusieurs orientations sont retenues pour accroître la pratique des mobilités douces :

- Préserver et développer les chemins et les sentes qui maillent le village et permettent de se déplacer à pied pour rejoindre les commerces et équipements.
- Préserver les chemins de randonnée : au delà de la partie urbanisée de La Chapelle-Gauthier, ils offrent des possibilités de promenades et de découverte du paysage et du patrimoine local. Ils participent à l'attractivité touristique de la commune.

C. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

1. Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable

En dehors de l'Église Saint-Martin et du Château de la Chapelle-Gauthier classés à l'inventaire des Monuments Historiques, il convient de protéger les éléments remarquables pour leur style architectural ainsi que les différents éléments du patrimoine local qui ponctuent le territoire communal, notamment :

- Le bâtiment de la Poste,
- L'ancienne tour d'enceinte médiévale,
- L'ancien château d'eau,
- La fontaine de Vénus au bain,
- Le moulin de la Bistourie,
- La ferme de la Boulaye,
- La ferme de Mauperthuis,
- La ferme de Grandvilliers et son pigeonier,
- La Pagesse,
- Le mur des remparts,

- La source en centre-village,
- La tour géodésique.

Tous ces éléments patrimoniaux participent, à des degrés divers, à la mémoire collective de la commune, à la qualité de vie et à l'identité de la Chapelle-Gauthier.

D. PRÉSERVER LES VUES REMARQUABLES

La topographie du territoire communal et la morphologie urbaine engendrent la présence de perspectives visuelles remarquables qu'il convient de préserver :

- Vue sur les fermes de la Boulaye et de Mauperthuis,
- Ouverture visuelle sur les espaces agricoles et la ferme de Grandvilliers,
- Vue sur l'Eglise depuis la rue de la Mauperchette,
- Vue sur la Fontaine de la Vénus au bain.



Vue sur l'Eglise depuis la rue de la Mauperchette

E. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DU VILLAGE

Le site classé de l'Ancoeur se présente comme un site d'intérêt paysager majeur sur le territoire qu'il convient de préserver.

Les entrées de village concourent largement à la perception du territoire et la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi il convient de préserver leur qualité.

A La Chapelle-Gauthier, les 3 entrées de village présentent globalement une bonne qualité paysagère. Toutefois, l'entrée de village Ouest depuis la RD408 pourrait faire l'objet d'une amélioration au droit de l'activité économique actuellement en place.

La commune souhaite notamment favoriser la renaturalisation de l'ancienne friche industrielle située le long de la RD408.

III. PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Le concept de trames jaune, verte et bleue repose sur les éléments naturels de la commune et sur les corridors écologiques assurant une continuité entre ces différents espaces à l'échelon supracommunal.

Il convient ainsi de préserver l'espace agricole identifiée comme « trame jaune », d'une part comme élément paysager, et d'autre part, comme élément contribuant à la préservation et au maintien des corridors écologiques en permettant le déplacement des espèces.

La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en assurant la préservation et la remise en état des continuités écologiques, aussi bien terrestres (trame verte) qu'aquatiques (trame bleue). Cette démarche issue de la loi Grenelle II vise à mettre en place un réseau écologique national pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer.

La Municipalité souhaite promouvoir au mieux la protection et la mise en valeur de cette trame verte et bleue identifiée sur les espaces naturels et agricoles de son territoire.

A. PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

La mosaïque des milieux présents sur La Chapelle-Gauthier (boisements, milieux ouverts, milieux humides, mares...) génère des réservoirs de biodiversité qu'il convient de préserver afin d'en pérenniser les fonctionnalités écologiques majeures, les habitats et les espèces faunistiques et floristiques présentes sur ces sites.

Ainsi, il convient de préserver le réservoir de biodiversité que constitue la zone Natura 2000 Massif de Villefermoy.

B. PRÉSERVER ET CONFORTER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Outre la préservation des réservoirs de biodiversité, il est indispensable d'assurer au maximum la continuité des espaces naturels afin de constituer une véritable trame verte et bleue favorable à la biodiversité et à ses déplacements.

Pour cela, plusieurs orientations sont définies :

- préserver le corridor de la sous-trame arborée qui permet de connecter, à l'échelle supracommunale, les différents réservoirs de biodiversité que sont la forêt domaniale de Villefermoy, du bois de la Borde et du bois de Saint-Méry.
- valoriser et protéger le ru de l'Ancoeur et ses berges pour en préserver son fonctionnement hydrologique et sa valeur biologique.



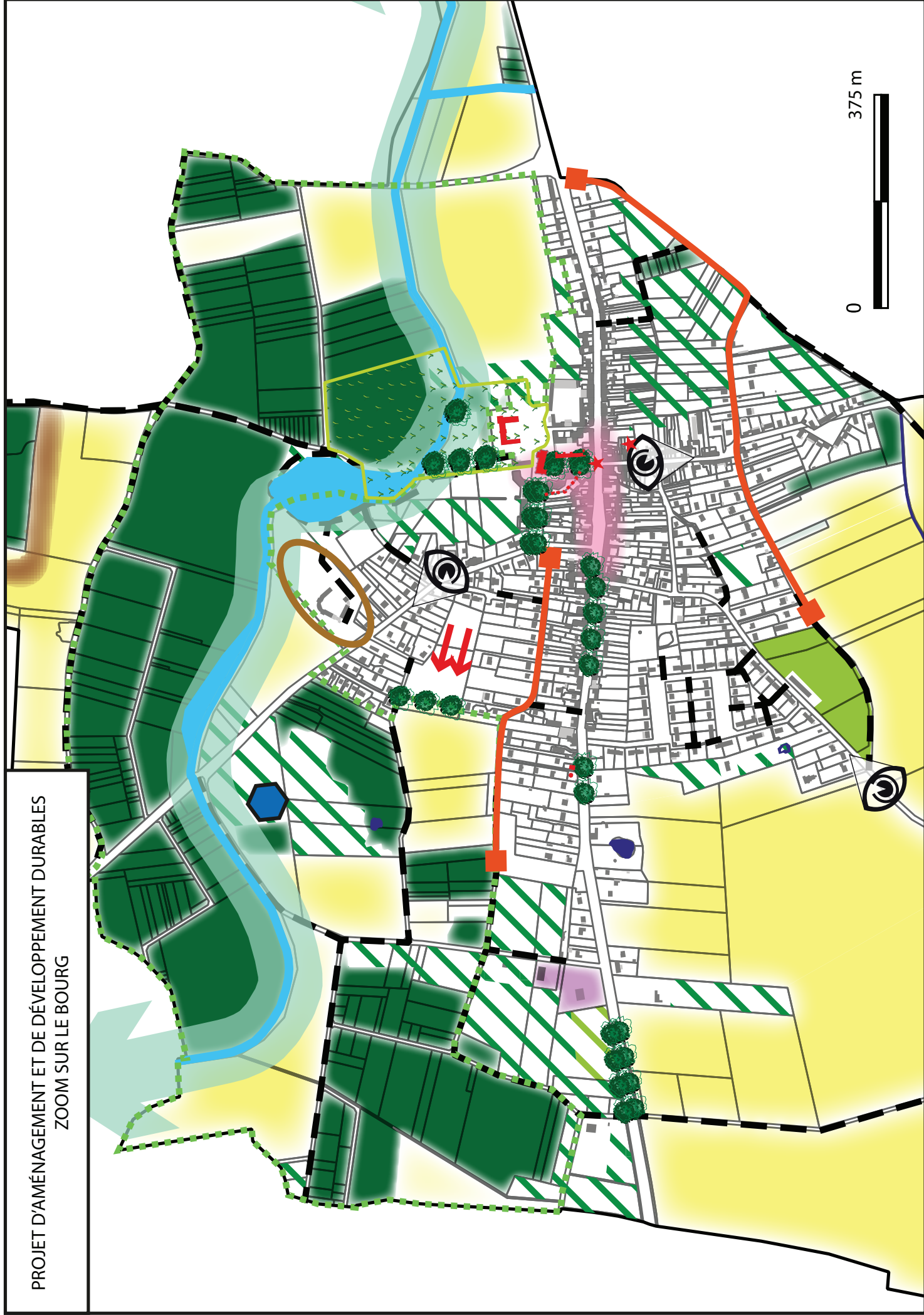
C. PRÉSERVER LES AUTRES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

De nombreux autres éléments porteurs de fonctions écologiques et paysagères majeures viennent renforcer la trame verte et bleue dans les espaces naturels et agricoles mais également au sein de l'espace urbanisé. Sur La Chapelle-Gauthier, plusieurs éléments sont ainsi à préserver :

- Les espaces boisés et leurs lisières,
- Les prairies,
- Les autres espaces naturels (espaces ouverts, parcs, jardins...)
- Les alignements d'arbres, haies et arbres remarquables,
- Les cours d'eau,
- Les zones humides avérées,
- Les mares et plans d'eau.



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
ZOOM SUR LE BOURG



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

La Chapelle-Gauthier

Axe 1 : Envisager un développement mesuré pour relancer le dynamisme démographique et économique dans le respect de l'environnement

Privilégier le développement de l'habitat dans les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain

Favoriser le développement et la diversification de l'habitat à l'intérieur du tissu urbain (espaces libres, reconversion de bâti,...)

Envisager un développement urbain mesuré

Prévoir une extension mesurée du tissu urbain

Promouvoir un développement urbain durable

Créer une nouvelle station d'épuration intercommunale pour répondre aux besoins de la population

Prendre en compte les risques

Maintenir la zone d'expansion des crues que constituent le parc du château et ses dunes

Pérenniser et développer l'offre d'équipement et conforter l'activité économique et de loisirs

Regrouper et développer les équipements scolaires et périscolaires aux abords de l'école du Parc

Maintenir les commerces et services de proximité dans le centre du village

Conforter les activités économiques existantes

Préserver les espaces agricoles pour maintenir cette activité

Axe 2 : Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain

Préserver le cadre de vie

Maintenir le parc du château et ses aménagements

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable

Protéger et mettre en valeur le patrimoine vernaculaire

Préserver le mur des remparts

Préserver les vues remarquables

Préserver le site classé de l'Ancoeur - site d'intérêt paysager majeur

Renaturaliser l'ancienne friche industrielle

Aménager le réseau viaire existant et garantir la sécurité des usagers

Prolonger et requalifier la rue du Traveteau
Requalifier les rues de Villefermoy et du Grippon

Favoriser les modes de déplacements alternatifs

Préserver les cheminements et les liaisons douces sur le territoire

Axe 3 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental

Préserver et conforter les continuités écologiques

Maintenir le réservoir de biodiversité lié à la zone Natura 2000 Massif de Villefermoy

Préserver les espaces agricoles constitutifs de la trame jaune

Préserver les composantes de la trame verte

Les boisements

Les lisières des boisements de plus de 100 ha

Les prairies

Les autres espaces naturels (espaces ouverts, parcs, jardins...)

Les alignements d'arbres

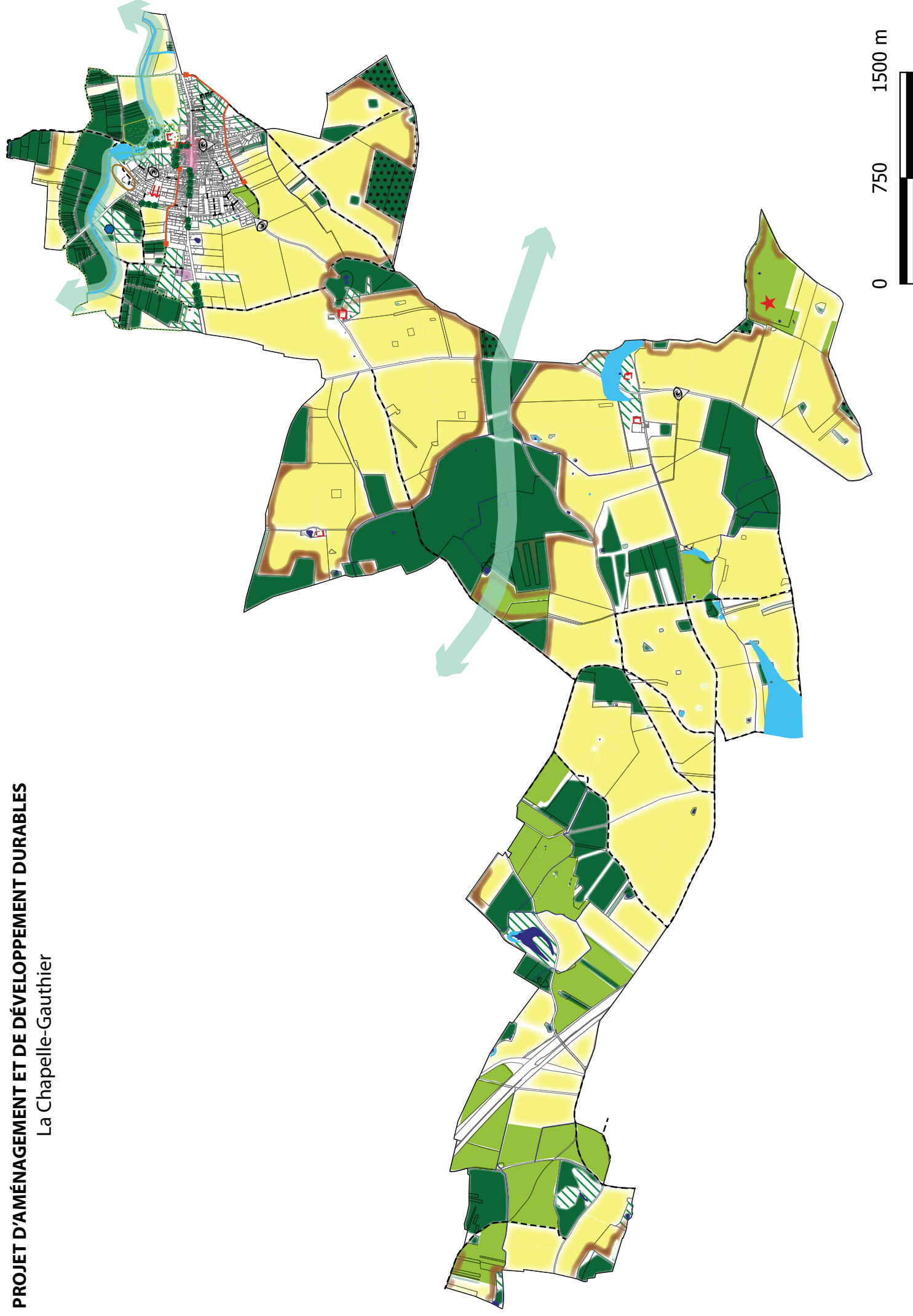
Préserver les composantes de la trame bleue

Les cours d'eau et les cours d'eau temporaires

Les mares et plans d'eau

Les zones humides avérées

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
La Chapelle-Gauthier



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

La Chapelle-Gauthier

Axe 1 : Envisager un développement mesuré pour relancer le dynamisme démographique et économique dans le respect de l'environnement

Privilégier le développement de l'habitat dans les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain

Favoriser le développement et la diversification de l'habitat à l'intérieur du tissu urbain (espaces libres, reconversion de bâti,...)

Envisager un développement urbain mesuré

Prévoir une extension mesurée du tissu urbain

Promouvoir un développement urbain durable

Créer une nouvelle station d'épuration intercommunale pour répondre aux besoins de la population

Prendre en compte les risques

Maintenir la zone d'expansion des crues que constituent le parc du château et ses dunes

Pérenniser et développer l'offre d'équipement et conforter l'activité économique et de loisirs

Regrouper et développer les équipements scolaires et périscolaires aux abords de l'école du Parc

Maintenir les commerces et services de proximité dans le centre du village

Conforter les activités économiques existantes

Préserver les espaces agricoles pour maintenir cette activité

Axe 2 : Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain

Préserver le cadre de vie

Maintenir le parc du château et ses aménagements

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable

Protéger et mettre en valeur le patrimoine vernaculaire

Préserver le mur des remparts

Préserver les vues remarquables

Préserver le site classé de l'Ancoeur - site d'intérêt paysager majeur

Renaturaliser l'ancienne friche industrielle

Aménager le réseau viaire existant et garantir la sécurité des usagers

Prolonger et requalifier la rue du Traveteau
Requalifier les rues de Villefermoy et du Grippon

Favoriser les modes de déplacements alternatifs

Préserver les cheminements et les liaisons douces sur le territoire

Axe 3 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental

Préserver et conforter les continuités écologiques

Maintenir le réservoir de biodiversité lié à la zone Natura 2000 Massif de Villefermoy

Préserver les espaces agricoles constitutifs de la trame jaune

Préserver les composantes de la trame verte

Les boisements

Les lisières des boisements de plus de 100 ha

Les prairies

Les autres espaces naturels (espaces ouverts, parcs, jardins...)

Les alignements d'arbres

Préserver les composantes de la trame bleue

Les cours d'eau et les cours d'eau temporaires

Les mares et plans d'eau

Les zones humides avérées