

Région Ile-de-France  
Département de la Seine-et-Marne

# Commune de Chalautre-la-Petite

## Plan Local d'Urbanisme

### Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du  
30 juin 2017

Le Maire,

Délibération prescrivant le PLU du 29 avril 2014

Délibération d'arrêt de projet du PLU du 25 octobre 2016

Délibération approuvant le PLU du 30 juin 2017

Droit de Prémption Urbain établi sur l'ensemble des zones  
urbaines U et à urbaniser AU par délibération du 30 juin 2017



Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme M.T. Projets  
9 Rue du Château Mouzin - 51 420 Cernay-les-Reims

## LE CONTENU D'UN PLU

- **Le rapport de présentation** comprend le diagnostic et les justifications du projet et des règles.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** énonce les orientations générales du développement communal pour les 10 à 15 prochaines années.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** sont des focus des secteurs de projet et à enjeux.
- **Le plan de zonage** (règlement graphique) détermine les différents types de zones.
- **Les règlements** précisent ce qui est autorisé ou interdit dans chacune des zones et la manière dont les constructions et aménagements doivent être réalisés ;
- **Les annexes** comprennent notamment les servitudes d'utilité publique, le périmètre de préemption, etc.

## LE PADD

L'élaboration du PADD est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. Les orientations générales du PADD sont soumises à un débat en Conseil Municipal et son élaboration est une phase active de concertation.

Le présent projet, notamment ses thèmes de réflexion et son plan, ont été définis dans le cadre législatif en vigueur, dans une perspective de développement durable et de prise en compte de l'environnement comme élément essentiel de l'attractivité de la commune à long terme.

## RÔLE DU PADD

Le PADD est le projet communal qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement, résultant du choix, fait par les élus, sur la base du diagnostic communal et du croisement de plusieurs paramètres, dont les principaux sont :

- les objectifs municipaux
- les hypothèses de croissance
- les disponibilités du territoire : capacité résiduelle, restructuration et renouvellement urbain...
- la faisabilité des équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine

## LE SCÉNARIO RETENU

Des exigences incontournables : la personnalité du bourg, typique des petites communes rurales briardes, le développement social et harmonieux ainsi que la gestion des risques.

Le scénario retenu par la commune s'est articulé autour de ces axes, permettant à la fois de répondre aux problématiques propres à la commune telles que la gestion des anciennes carrières, les secteurs humides et les espaces agricoles mais aussi à l'ensemble des communes attractives franciliennes, à savoir une croissance raisonnée et maîtrisée, accompagnée du développement d'équipements (inter)-communaux.

En effet, la commune bénéficie d'avantages tels que la proximité avec Provins, un cadre de vie paisible, un patrimoine bâti traditionnel, des équipements publics attractifs pour les ménages (école). La RD619 permet également un accès rapide aux communes alentours pourvoyeuses d'emplois notamment.

La question du lien social, du vivre ensemble entre les générations, entre les différents modes de vie, entre les différentes activités entre les différentes catégories sociales a été identifiée comme essentielle.

## LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT

La commune de Chalautre-la-Petite souhaite préserver son cadre de vie à travers la Trame Verte et Bleue communale, elle fonde l'identité paysagère de la commune avec les espaces cultivés et les espaces naturels. Ce sont des espaces diversificateurs pour la faune et la flore.

Le projet communal permet un développement démographique raisonné tout en densifiant l'espace bâti actuel. Il se réalisera par trois zones à urbaniser respectant la morphologie urbaine communale.

Ainsi, le projet de développement à 15 ans se décline en 4 thèmes :

- Territoire et identité communale
- Développement territorial respectueux et volontariste
- Accompagnement du développement par des équipements publics et privés
- Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

## 1. TERRITOIRE ET IDENTITÉ COMMUNALE

### PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES COMMUNAUX, DES BOISEMENTS DIFFUS ET DES COURS D'EAU

Les espaces boisés forment une large bande allant du sud-ouest de la commune au sud-est, séparant l'espace agricole en deux entités, l'une au nord de l'espace bâti vers Provins et l'autre au sud vers Soisy-Bouy.

Cette séparation territoriale forme un corridor écologique très vaste dans lequel les paysages sont ceux d'un fond de vallée où les vues lointaines sont peu nombreuses. Par exemple, en plusieurs endroits de la commune, les vues vers les espaces boisés sont nombreuses alors que les vues dégagées vers les espaces agricoles sont situées à chaque extrémité des espaces bâtis.

Le Ru des Méances offre une véritable identité à Chalaute-la-Petite et dessine le paysage communal, tant naturel que bâti. En effet, le lit du ruisseau traverse l'espace urbanisé d'ouest en est, formant un étang joutant la Voie aux Vins. De ce fait, l'urbanisation de la zone de projet à proximité du Ru des Méances est conditionnée à la réalisation d'études botaniques et/ou pédologiques afin de prendre en compte le caractère potentiellement humide de ce secteur. Les boisements alluviaux sont nombreux et à préserver, notamment près de la Fontaine Saint Martin (captage d'eau de la commune).

Le paysage communal est également marqué par des espaces issus des anciennes carrières exploitées dans la commune. Ceux-ci, principalement situés Rue des Peupliers au nord des espaces bâtis ne permettent aucune construction tant le sol composé principalement de remblai peut être instable à la construction.

Enfin, la commune est très marquée par une trame bâtie aérée et rurale où les jardins et les boisements intra-urbains confèrent beaucoup de charme et de caractère à Chalaute-la-Petite. Ce réseau de jardin permet une cohérence écologique qu'il convient de préserver et renforcer. Le maintien des fonds de jardin passera par une profondeur de constructibilité réduite bloquant l'urbanisation en second rideau. Ce choix communal doit participer à la préservation de l'identité communale.

### PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET FORESTIER

La commune est entourée par des espaces boisés et des zones humides. L'ensemble des espaces boisés est à préserver, qu'ils soient hors ou dans les espaces bâtis. On les distingue davantage lorsqu'on vient de Soisy-Bouy au sud ou de Sourdon à l'est. Toutefois, une fois entré dans l'espace urbain sur la Route de Provins, on les distingue très nettement, apportant une empreinte rurale indéniable.

Ces espaces boisés vont également servir de relais écologiques des futures zones de jardin des secteurs de projets.

Le long des cours d'eau, il doit être interdit les constructions à moins de 5 ou 6m des berges de façon à préserver leur stabilité.

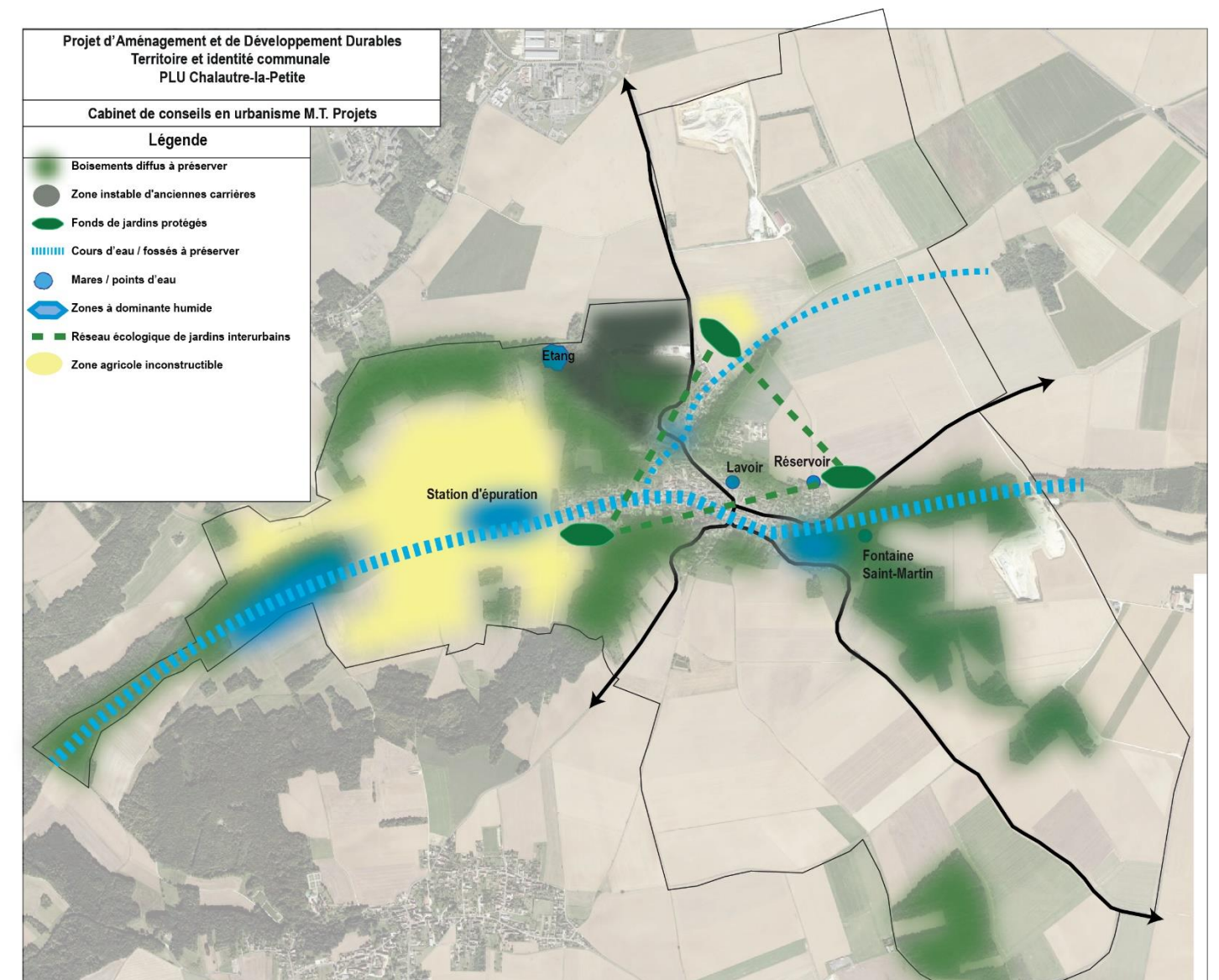
La Trame Verte et Bleue identifiée correspond ainsi aux différents réseaux d'échange écologique entre les espaces boisés, les cours d'eau, les jardins et les zones humides.

### MAINTIEN DE L'IDENTITÉ RURALE ET AGRICOLE

La grande majorité du territoire communal est occupée par l'activité agricole. L'urbanisation ne doit pas remettre en cause l'identité rurale originelle de Chalaute-la-Petite.

Toutefois, aucun siège d'exploitation dans la commune n'est présent selon la commune. Cette situation ne doit en rien empêcher la préservation des espaces agricoles et c'est avec grand soin que la commune a identifié des secteurs où la culture serait possible bien entendu mais les constructions agricoles, elles, impossibles.

La consommation d'espaces agricoles est portée à moins de 2ha, secteurs urbanisables et jardins. L'effort consenti par la commune s'inscrit dans une logique de préserver « l'outil de travail » des exploitants et répond au besoin de consommation foncière raisonnée portée par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.



En effet, la vallée du Ru des Méances peut s'avérer forte humide par moment et par endroit et les vues paysagères sont à préserver. Un autre secteur, joutant la zone de projet Sapins a été identifiée comme un secteur potentiel d'urbanisation à long terme. La commune a donc fait le choix d'interdire les constructions agricoles dans ces deux secteurs via un classement spécifique dans le règlement.



## 2. DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL RESPECTUEUX ET VOLONTARISTE

### LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES

Les prévisions démographiques de la commune sont orientées vers une augmentation sensible du nombre d'habitants. Ainsi la commune pourrait croître d'environ 80 habitants à horizon 15 ans. Cette prévision s'appuie sur un rythme de croissance annuel moyen (0.85%) proche de celui observé sur la période 1975-2012 (1.22%).

### DES SECTEURS DE PROJET AU CŒUR D'UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ

Les choix des secteurs d'urbanisation nouvelle ont répondu à l'objectif d'urbaniser la commune en respectant au mieux sa morphologie. Ainsi, les secteurs sont situés dans le prolongement de l'espace actuellement urbanisé, permettant une très bonne insertion urbaine des constructions.

Les trois zones de projet s'intègrent dans des espaces urbanisés sur un côté de voirie et dans la continuité de constructions pavillonnaires à proximité immédiate. L'insertion dans la morphologie urbaine s'est avérée un choix fort de la commune et lui permet de tirer profit de rues existantes. En effet, aucune nouvelle voirie n'est recensée dans les projets d'urbanisme.

Le cadre de vie n'est également pas entaché par ces projets car ceux-ci ne viennent rompre aucune vue paysagère particulière et viennent renforcer les continuités écologiques en imposant des fonds de jardin. Ainsi, les liaisons avec les espaces boisés ou vergers alentours seront améliorés.

La commune a également choisi de préserver des espaces identitaires dans l'espace bâti en préservant des jardins : deux emplacements réservés pour jardins communaux ont ainsi été inscrits au règlement graphique afin de les maintenir. Il convient de noter cette volonté communale de conserver des espaces de respiration, surtout dans un espace bâti dense où les petites rues n'offrent pas toujours ce type de parcelles non construites.

Enfin, on peut considérer que l'enveloppe urbaine est respectée et qu'aucun projet ne marque un étalement urbain en dehors du périmètre actuellement urbanisé de la commune.

### MAITRISE DE L'ÉNERGIE

La commune se trouve dans un espace à potentiel géothermique du meilleur aquifère fort à très fort. Cela signifie que l'usage de la géothermie pour des projets particuliers sont possibles ; une étude au cas par cas demeurant nécessaire.

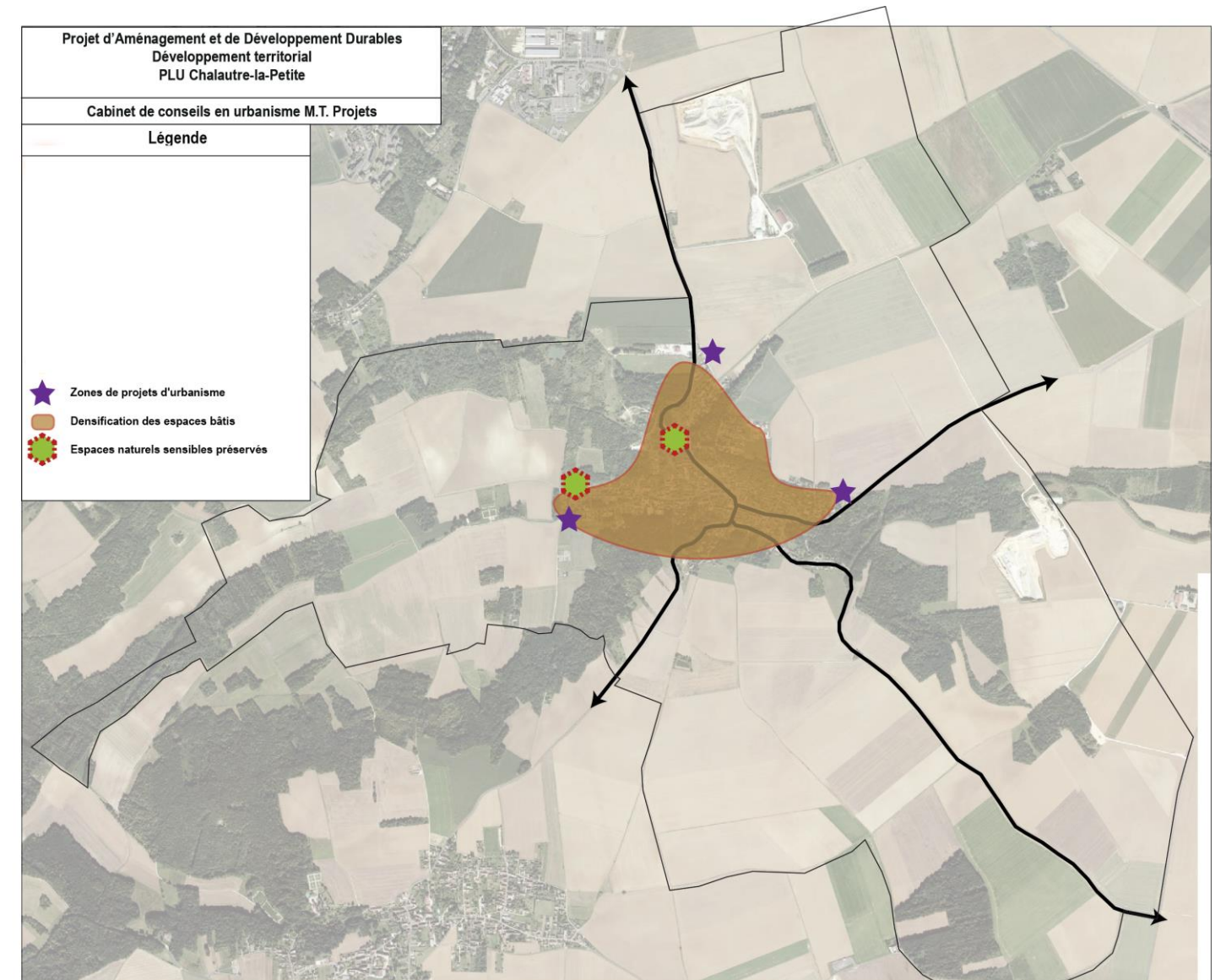
Concernant les bornes de chargement de véhicules hybrides/électriques, la commune n'a pas encore approfondi la réflexion mais ce type de borne devra se trouver à proximité d'une ligne électrique suffisamment puissante pour fournir une bonne qualité de service.

Enfin, les panneaux solaires sont autorisés mais l'éolien se situe dans une zone défavorable à l'implantation d'éoliennes selon le schéma régional éolien francilien.

### LES IMPACTS DU DÉVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LES DÉPLACEMENTS

Aucune nouvelle voirie n'est prévue dans les zones de projet. Toutefois, quelques aménagements sont à prévoir, notamment Rue des Sapins où un élargissement de voie doit être prévu pour renforcer la sécurité des futurs habitants et un emplacement réservé pour voirie futur doit s'inscrire dans l'aménagement de ce projet. Celle-ci ne sera pas utile pour l'instant mais doit permettre à la commune d'anticiper un éventuel projet d'urbanisation à long terme vers la plaine agricole dans le cadre de son aménagement durable.

Les temps de déplacements piétons ont été calculés entre les projets et le pôle mairie-école et aucun secteur ne se trouve à plus de 10 minutes à pied : les équipements se trouvent donc accessibles très aisément au cœur d'un espace bâti futur densifié.



### 3. ACCOMPAGNEMENT DU DÉVELOPPEMENT PAR DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVÉS

#### RENFORCEMENT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La commune n'a pas de plan de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite mais la mise en accessibilité est réalisée à chaque nouveau projet.

La commune a axé le développement des équipements autour des loisirs plein-air notamment :

- L'aire de jeux située au cœur de la commune est accessible rapidement et profite d'un cadre très agréable avec le Ru des Méances qui coule à proximité.

- Les jardins à préserver se situent Rue de Sourduin et Rue du 27 août 1944 et doivent permettre à la commune de maintenir un caractère bucolique très apprécié et très recherché par les citoyens.

- Les terrains à proximité du stade sont réservés pour une utilisation d'équipements publics. Toutefois, ceux-ci seront à vocation de loisirs plein-air, un classement spécifique est prévu dans le règlement graphique afin de maintenir le caractère principal naturel / agricole.

La commune prévoit également une nouvelle construction de bâtiment communal pour le stockage de son matériel principalement, situé Route de Soisy-Bouy en sortie de village.

Concernant les associations, la commune est déjà pourvue d'une salle polyvalente très utilisée et à l'accueil satisfaisant, aucun besoin n'a été recensé dans ce domaine.

Enfin, pour favoriser le développement des communications électroniques, il sera prévu l'implantation d'un fourreau supplémentaire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement (développement aérien possible en concertation avec la commune lors de l'aménagement). Cela doit permettre d'anticiper le déploiement de la fibre optique.

#### DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

La commune est située à 5 minutes de Provins et se trouve à proximité de la Route Départementale 619, très utilisée par les habitants pour se rendre en région parisienne principalement.

Dans la commune, plusieurs activités sont déjà présentes. Le règlement de PLU offrira la possibilité d'accueillir de nouvelles activités dans le tissu urbanisé en autorisant la mixité fonctionnelle à condition qu'elles restent compatibles avec l'habitat.

Ainsi, aucun espace strictement réservé à l'activité n'a pas été prévu (type zone d'activités) si ce n'est le secteur existant en entrée de village Rue de Provins. En parallèle, aucune zone de développement de l'activité artisanale / économique n'est prévu au niveau intercommunal sur le territoire de la Chalautre-la-Petite.

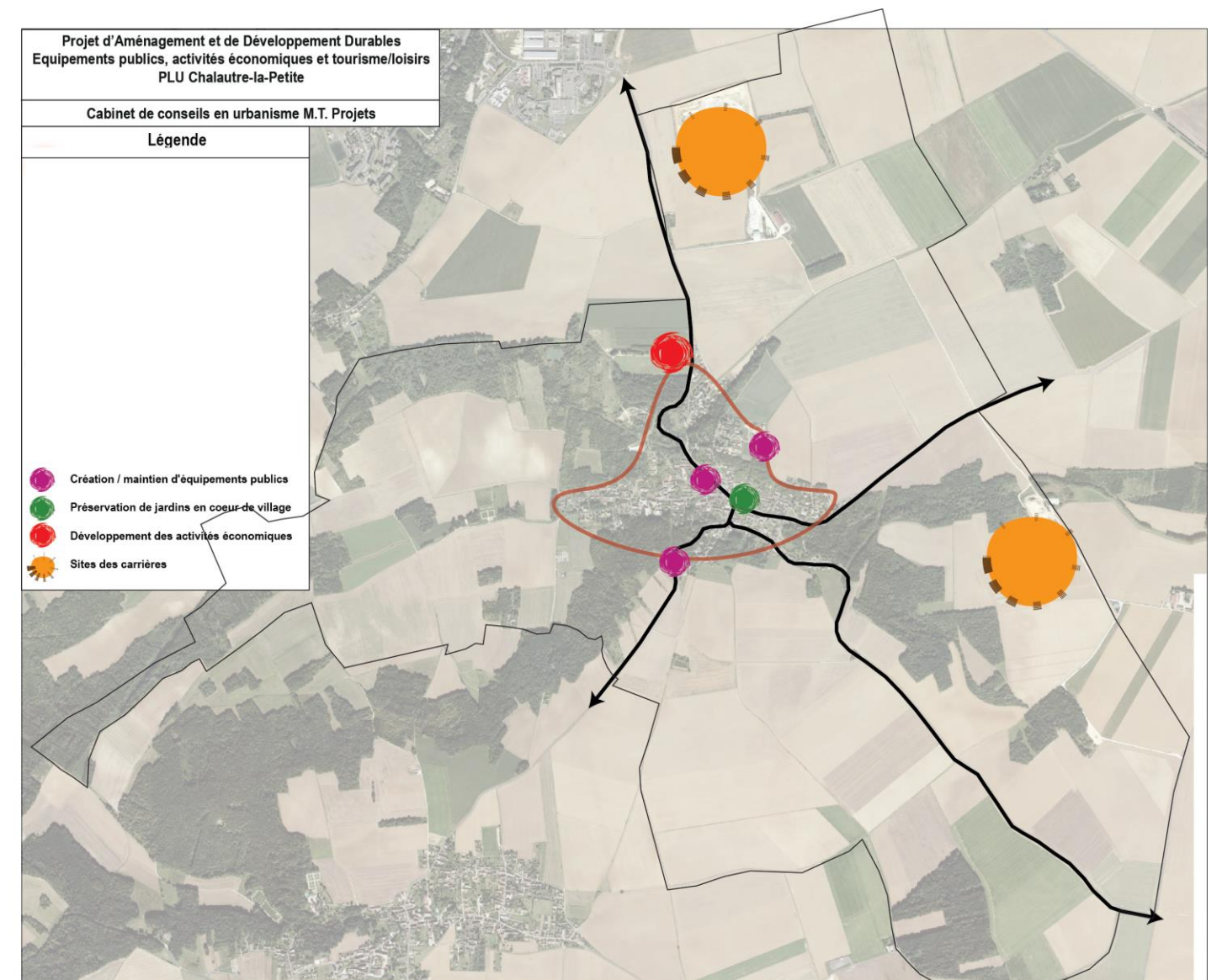
Les carrières de Chalautre-la-Petite bénéficient d'un règlement spécifique concernant l'extraction de matériaux et ne créent pas de contraintes particulières pour la commune concernant l'urbanisation.

#### DÉVELOPPEMENT DU TOURISME ET DES LOISIRS

Il a été prévu le changement de destination de bâtiments agricoles dans lesquels un accueil d'hébergement pourrait être développé. Cela permettrait entre autres d'éviter l'abandon de corps de ferme témoins de la ruralité de la commune.

Cet hébergement pourrait également favoriser le tourisme rural et le développement d'activités annexes (ferme éducative, etc.) et ainsi développer des loisirs plein-air en lien avec le caractère communal.

Les loisirs ont été abordés dans un des axes ci-dessus.





## 4. MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

La surface occupée par les projets communaux est prise à l'espace agricole en grande majorité, l'espace urbanisé passant de 45ha21 en 2013 à 47ha46 en 2030, représentant une augmentation de **+5 %** de la surface urbanisée communale.

Afin de modérer la consommation d'espaces, la commune a procédé par un recensement des dents creuses (ci-contre et page suivante) sous deux angles :

- Le premier consiste en un recensement du potentiel exhaustif de constructibilité résultant du règlement graphique. Au total, il est recensé 36 constructions potentielles sur 27 dents creuses « réglementaires » dans l'espace urbanisé.
- Le second consiste à affiner ce chiffre de 36 constructions car la situation des dents creuses est très aléatoire et souffrent bien souvent d'une rétention de la part des propriétaires. Ainsi, il ressort d'une situation réaliste que seules 13 constructions pourraient être réalisées sur les 27 dents creuses. Cette analyse chiffrée est effectuée au regard de la connaissance fine que les élus ont de leur commune (terrain en jardin bordant une rue, terrain en indivision, terrain cultivé en bord de route, etc...)
- Ainsi, entre les 36 constructions potentielles et les 13 constructions réalistes, il apparait un coefficient de rétention foncière de 63.9%.

Ce coefficient de rétention foncière est appliqué non seulement au nombre de constructions "réalistes" mais également à la surface des dents creuses :

- Les 36 constructions potentielles sur les 27 dents creuses « réglementaires » représentent une surface de 2ha85.
- Les 13 constructions réalistes sur les 27 dents creuses « réglementaires » représentent une surface de 1ha03.

Or, au regard des objectifs de croissance démographique de la commune, le SDRIF accorde 5% d'augmentation maximale de la surface urbanisée de 2013, soit 5% de 45ha21 : 2ha26.

Les dents creuses en extension de l'espace urbanisé représentent 0ha36 ; la commune justifie ainsi les extensions urbaines projetées sur une surface de 1h12 (zone à urbaniser), soit un total de 1ha48.

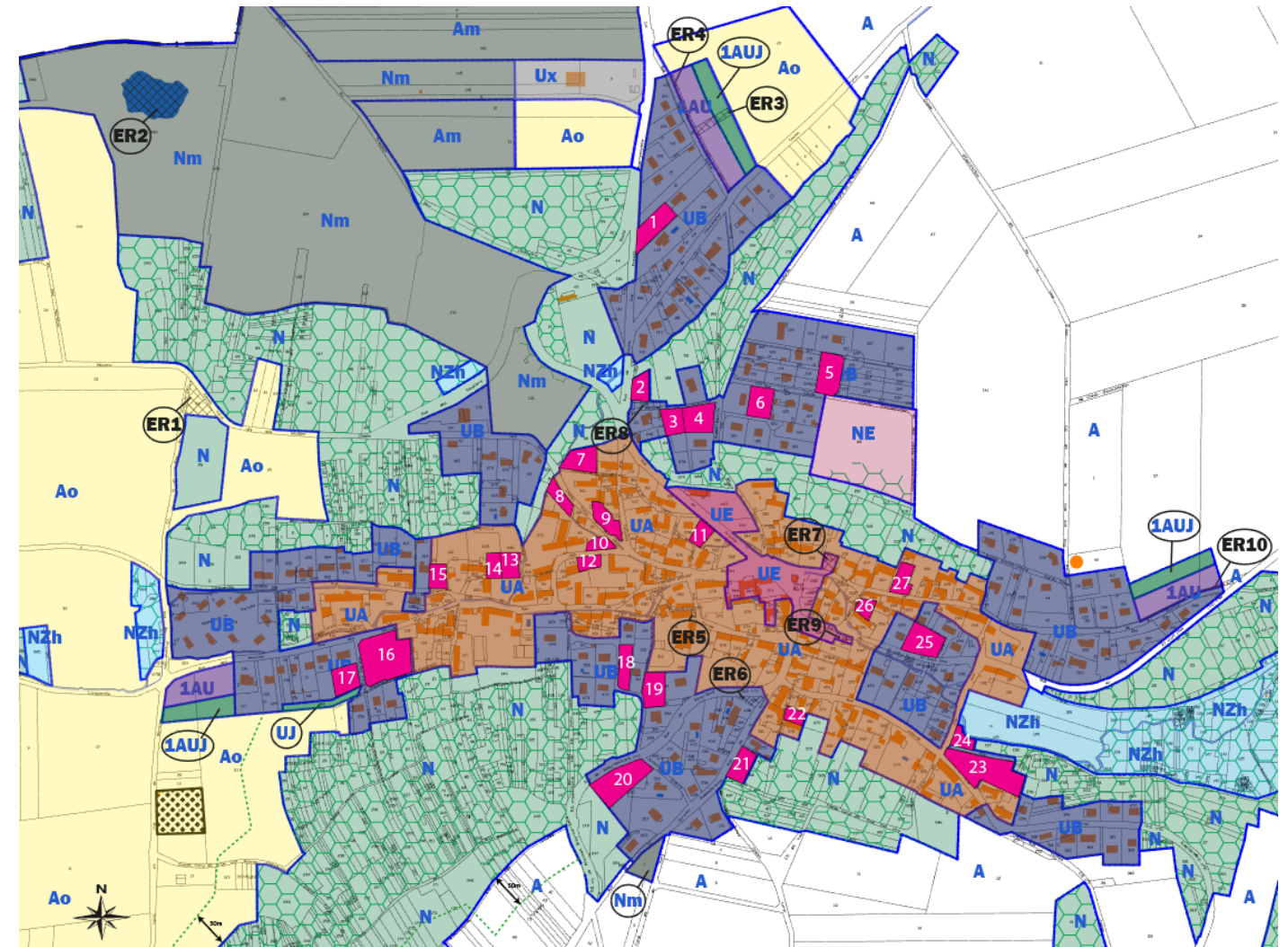
A cette surface, il faut ajouter les nouvelles surfaces de jardin, portées à 0h76. Le total mobilisé de surface nouvellement urbanisée est donc de 1ha48 + 0ha76 = 2ha24, soit 5% de l'espace urbanisé de 2013.

Les zones à urbaniser NA du POS représentaient 4ha49. La commune a donc fortement réduit les surfaces constructibles.

### LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

La commune a identifié son périmètre actuellement urbanisé et aucun étalement urbain (dit "urbanisme de réseau") n'est recensé dans le projet. En effet, l'urbanisation des dents creuses s'effectue au sein-même du périmètre urbanisé : des constructions sont toujours situées soit en face, soit à côté des dents creuses, aucune ne vient en fin de village ou hameau en étalement le long d'une route.

Les zones de projets sont intégrées dans l'espace bâti de la même façon et s'intègrent parfaitement à la morphologie urbaine existante.



## RECENSEMENT DES DENTS CREUSES

	Recensement des dents creuses / espaces urbains résiduels dans l'espace urbanisé et urbanisable à horizon +15ans						
	Surface (ha)	Destination du terrain en 2012	Destination zonage PLU	Espace actuellement urbanisé en 2012	Nombre constructions potentielles	Nombre de constructions réalistes	Coefficient de rétention foncière moyen (en %)
<b>TOTAL</b>	<b>2,85</b>				<b>36</b>	<b>13</b>	<b>63,9</b>
<i>Dont surface déjà urbanisée</i>	<i>2,22</i>				<i>29</i>	<i>9</i>	
<i>Dont surface nouvelle</i>	<i>0,63</i>				<i>7</i>	<i>4</i>	
1	0,14	Jardins de l'habitat individuel	Zone urbaine	Oui	1	0	
2	0,07	Jardins de l'habitat individuel	Zone Urbaine	Oui	2	1	
3	0,09	Jardins de l'habitat individuel	Zone Urbaine	Oui	1	0	
4	0,13	Jardins de l'habitat individuel	Zone Urbaine	Oui	1	0	
5	0,15	Terrains vacants	Zone Urbaine	Non	2	1	
6	0,11	Jardins de l'habitat individuel	Zone Urbaine	Oui	1	0	
7	0,12	Bois ou forêts	Zone Urbaine	Non	2	1	
8	0,05	Parcs	Zone Urbaine	Non	1	0	
9	0,09	Jardins rural / continu bas	Zone Urbaine	Oui	1	0	
10	0,05	Jardins rural / continu bas	Zone Urbaine	Oui	1	0	
11	0,06	Jardins rural / continu bas	Zone Urbaine	Oui	1	0	
12	0,05	Habitat rural	Zone Urbaine	Oui	1	0	
13	0,08	Jardins rural / continu bas	Zone Urbaine	Oui	1	0	
14	0,05	Jardins rural / continu bas	Zone Urbaine	Oui	1	0	
15	0,06	Habitat individuel	Zone Urbaine	Oui	1	1	
16	0,35	Jardins rural / continu bas	Zone Urbaine	Oui	4	3	
17	0,09	Jardins de l'habitat individuel	Zone Urbaine	Oui	1	0	
18	0,09	Habitat individuel	Zone Urbaine	Oui	1	0	
19	0,1	Jardins de l'habitat individuel	Zone Urbaine	Oui	1	0	
20	0,22	Milieux semi-naturels	Zone Urbaine	Non	1	1	
21	0,09	Bois ou forêts	Zone Urbaine	Non	1	1	
22	0,05	Habitat rural	Zone Urbaine	Oui	1	1	
23	0,26	Jardins rural / continu bas	Zone Urbaine	Oui	3	2	
24	0,05	Jardins rural / continu bas	Zone Urbaine	Oui	1	1	
25	0,15	Habitat individuel	Zone Urbaine	Oui	2	0	
26	0,04	Habitat rural	Zone Urbaine	Oui	1	0	
27	0,06	Jardins rural / continu bas	Zone urbaine	Oui	1	0	



## 5. CARTE DE SYNTHÈSE DU PROJET COMMUNAL AU NIVEAU DE L'ESPACE BÂTI

