



## SOUS-PRÉFÈTE D'ÉTAMPES

### DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

SERVICE TERRITOIRES ET PROSPECTIVE  
BUREAU PLANIFICATION TERRITORIALE SUD

Affaire suivie par : Badreddine REKIK

Tél. : 01 60 76 34 89

Mél : badreddine.rekik@essonne.gouv.fr

1A 167844 67585

Étampes, le 7 AOUT 2020

La Sous-Préfète d'Étampes

à

Monsieur le Maire de Chamarande  
Mairie de Chamarande  
2, place de la Libération  
91 730 Chamarande

**Objet :** Avis de la représentante de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Chamarande

**P.J. :** Tableau actualisé des servitudes d'utilité publique - Notice technique concernant la servitude T7 (servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières) - Avis de la SNCF sur le PLU arrêté de Chamarande en date du 9 juillet 2020

Par délibération du 21 avril 2020, enregistrée le 30 avril 2020 avec le dossier complet, le conseil municipal de la commune de Chamarande a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a eu lieu le 4 novembre 2019, soit plus de deux mois avant l'arrêt du projet, respectant les dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme.

L'examen du projet de PLU me conduit à formuler les observations qui suivent. En annexe, figurent des remarques additionnelles ayant trait au règlement et autres pièces constitutives du dossier.

### 1 – Réponse aux besoins en matière d'habitat et gestion économe de l'espace

La commune de Chamarande prévoit d'atteindre une population de 1 300 habitants à l'horizon 2030, soit un accroissement de la population de 150 habitants. Cet objectif se traduit par un objectif de production de 61 logements sur la période 2020-2030 s'inscrivant par ailleurs dans la continuité du projet de développement défini au PLU en vigueur en termes d'objectif démographique et de besoins en logements. La commune contribue ainsi à la réalisation des objectifs de production annuelle de logements, déclinés à l'échelle de la Communauté de Communes de « Entre Juine et Renarde » (CCEJR) par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).

Le PLU arrêté prévoit la réalisation de 61 logements au sein du tissu urbain d'ici à 2030 en supplément des 14 logements déjà réalisés entre 2012 et 2017. Cet objectif apparaît cohérent au regard des objectifs fixés par le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF), qui impose une augmentation minimale de 15 % de la densité des espaces d'habitat ce qui correspond à la création de 71 logements sur la période 2013-2030. Toutefois, des précisions sont attendues dans le diagnostic concernant la localisation et la typologie des logements réalisés entre 2012 et 2016 afin de pleinement démontrer le respect de l'objectif de densification des espaces urbains existants. En outre, la dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme instaurée dans les zones urbaines du PLU afin d'appliquer la réglementation lot par lot et non pas à l'échelle de l'unité foncière n'est pas de nature à favoriser la densification. Une justification apparaît donc nécessaire, dans le rapport de présentation, sur le recours à cette dérogation notamment au sein des secteurs de projet.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoit également de mobiliser de nouveaux espaces d'urbanisation sur une surface de 2,1 ha d'ici à 2030, dans le respect du potentiel maximum fixé par le SDRIF et des engagements de la charte du Parc national régional du Gâtinais français (PNRGF).

Pour répondre aux besoins résidentiels et encadrer la réalisation de logements, le PLU inscrit trois secteurs de projets dont un pour le changement de destination d'un corps de ferme afin d'anticiper son devenir et permettre sa mutabilité. Les densités projetées au sein de ces secteurs s'inscrivent dans l'orientation de la charte du Parc national régional du Gâtinais français (PNRGF) qui préconise une densité résidentielle minimale de 13 logements/hectare pour les communes rurales. Par ailleurs, s'agissant du parcours résidentiel, le PADD montre au travers de l'axe 3 « contenir le développement de la vocation résidentielle », que la commune souhaite s'engager dans une logique de diversification de l'offre de logements, au vu d'un parc composé de 69 % de logements de type 4 pièces et plus. Cela se traduit par des précisions quant aux typologies des futures constructions souhaitées au sein des OAP ainsi que par une part minimale réservée aux logements locatifs sociaux inscrite par ailleurs dans le règlement (art. L.151-15 du code de l'urbanisme). Néanmoins, l'efficacité de ces dispositions pourrait être renforcée par la mobilisation d'autres leviers réglementaires (exemple : article L.151-14 du code de l'urbanisme) pour orienter la production vers des logements de plus petite taille, au regard d'un parc composé de 69 % de logements de type 4 pièces et plus afin de garantir une diversification de l'offre de logements ; orientation forte du PADD.

La qualité des principes d'aménagement retenus témoigne de la volonté d'assurer une cohérence entre l'urbanisation prévue au sein des secteurs de projet et les grandes lignes du tissu bâti environnant. Concernant le périmètre de l'OAP « secteur village » visible depuis le domaine de Chamarande (monument historique), l'annexion d'un cahier de référence destiné aux futurs aménageurs permettrait de préciser les objectifs portés par la commune dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme en matière architecturale et de guider les aménageurs dans les choix de conception approuvés.

S'agissant plus particulièrement du secteur « Ferme du village », l'OAP propose la reconversion d'un corps de ferme situé sur un siège d'exploitation agricole encore en activité. Les aménagements envisagés devront faire l'objet d'une vigilance accrue au regard de l'activité agricole encore présente sur le site pour ne pas entraver le fonctionnement de l'exploitation agricole.

En outre, le règlement pourrait utilement rappeler que les projets situés au sein des périmètres de protection des monuments historiques concernés devront recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Le PLU comporte en annexe un cahier de recommandations destiné à servir de guide ou de conseils aux pétitionnaires, sans portée juridique. Or, un certain nombre de recommandations relatives notamment aux couleurs, aux panneaux solaires ou bien aux plantations à utiliser sont également rédigées sous forme de prescriptions dans le règlement qui mentionne explicitement un renvoi au cahier de recommandations. Afin de ne pas créer d'ambiguïté sur le caractère contraignant du règlement, il conviendrait de retirer du cahier de recommandations les dispositions prévues au règlement d'une part et de ne pas établir de lien avec le règlement d'autre part.

Concernant le développement économique, le PADD affiche une volonté de pérenniser les activités existantes, et de contribuer à la réalisation des choix de la communauté de commune qui visent à une requalification de la zone dite des « Poiriers Rouges », site situé en face de la base logistique de Mauchamps. Cela se traduit par la mise en place de deux zones (Ux1 et Ux2) associées à des dispositions réglementaires qui autorisent l'accueil d'activités économiques et notamment l'installation d'entrepôts. Bien que le nouveau projet de PLU restreint désormais le périmètre de la zone des Poiriers rouges à la partie déjà artificialisée, l'autorisation de la destination « entrepôt » interroge au regard du SDRIF. En effet, les orientations réglementaires du SDRIF visent à circonscrire l'étalement des fonctions logistiques le long des axes routiers, en les contenant dans des espaces dédiés. Il convient d'encadrer davantage les possibilités de construire au sein de ces zones pour assurer une compatibilité avec les orientations du SDRIF en matière de développement économique et avec les orientations régionales en matière d'agrément en interdisant la sous-destination « entrepôt ». Dans ce contexte, la lisibilité du projet pourrait être améliorée en explicitant le projet économique global de la communauté de commune sur ce secteur ainsi qu'à l'échelle intercommunale.

Par ailleurs, compte tenu de la proximité de la RN20, route classée à grande circulation, il est attendu le report de la bande d'inconstructibilité de 75 mètres sur les secteurs Ux1 ou Ux2, ou la réalisation d'une étude entrée de ville conformément à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme en cas de réduction de cette bande. Bien qu'étant artificialisé au MOS 2012, ces espaces ne peuvent être caractérisés comme « espaces urbanisés » sur la base de ce seul critère, d'autant qu'ils sont entourés de secteurs agricoles et disjoints du centre-bourg de la commune. Par ailleurs, le PLU opposable, approuvé en 2017, appliquait la bande d'inconstructibilité sur ces secteurs.

Si les règles définies dans l'OAP « Poiriers rouges » apparaissent satisfaisantes au regard des caractéristiques du site (bande de 50 mètres inconstructibles dans l'OAP, orientations paysagères), il convient de formaliser une étude, d'étayer les justifications sur les choix d'aménagement et d'inscrire davantage d'éléments quant à la prise en compte des nuisances et de la sécurité afin de répondre à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la demande de l'ARS. Le report de la bande d'inconstructible indiqué dans l'OAP est également à reporter sur le plan de zonage.

Concernant le secteur des 5 fermes, il convient de reporter la bande d'inconstructibilité de 75 mètres conformément à l'article L.111-6, ou d'étayer les justifications sur la réduction de la bande d'inconstructibilité et de réaliser une étude entrée de ville afin de répondre à l'article L.111-8.

Les dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme complétées par la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage et la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové prévoient que les PLU (...) déterminent les conditions permettant d'assurer, « *dans le respect des objectifs du développement durable(...) la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs* » de l'ensemble des modes d'habitat (...). Or, le règlement du projet de PLU interdit, dans l'ensemble des zones, le stationnement isolé de caravanes. Il convient donc de prévoir des zones ou secteurs dans lesquels l'installation de ce mode d'habitat est possible.

## **2 - Préservation du patrimoine naturel et agricoles et des zones humides**

Outre la qualité exceptionnelle de son patrimoine bâti, le territoire est marqué par une forte emprise des espaces agricoles, avec un patrimoine naturel qui présente un intérêt paysager et écologique majeur. Le PADD affiche des objectifs de préservation de ces espaces sensibles, qui contribuent à l'identité du territoire. Ainsi, la délimitation des zones A et N apparaît cohérente au regard de la vocation de ces espaces et le classement des espaces concernés par des corridors écologiques en zones spécifiques (Atvb, Ntvb, Natvb, Ntvb1, Nz) est de nature à préserver efficacement ces espaces.

Pour la zone agricole, le règlement du PLU prévoit un zonage A, visant à préserver la zone de toute construction, et un sous-zonage « Aa » autorisant les constructions nécessaires à l'activité agricole et l'implantation de bâtiments liés à la diversification agricole, conformément à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Si le zonage « A », très restrictif en termes de construction, apparaît pertinent au regard des enjeux patrimoniaux et paysagers de la commune, il conviendra de s'assurer que la concertation avec les agriculteurs a été suffisante, pour ne pas entraver d'éventuelles évolutions de l'activité agricole.

Par ailleurs, le sous-zonage Aa autorise l'implantation de constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sur deux secteurs : l'un autour de la « *Ferme de Montfort* », identifiée pour un changement de destination sur le plan de zonage, et le second plus au sud sur un terrain isolé, a priori vierge de tous bâtis, sur une emprise totale de 6,7 ha. Le recours à cette disposition offerte par la loi ELAN devra être justifiée au sein du rapport de présentation, particulièrement sur le secteur Aa vierge de toute construction. Le document devra également apporter les éléments appropriés pour justifier la délimitation proposée. Compte tenu des enjeux patrimoniaux et paysagers du secteur, une attention particulière devra également être portée à l'intégration paysagère du bâti. Pour ce faire, le règlement gagnerait à inscrire également des prescriptions paysagères et architecturales.

En outre, pour assurer la préservation de « la Ferme de la Vieille Poste », site à forts enjeux patrimoniaux, la délimitation du sous-secteur Aa devra être ajustée pour exclure la totalité des parcelles n° 484 et 485 situées à l'intérieur du périmètre du site classé de la « Vallée de la Juine » et qui n'ont pas vocation à être bâties.

Enfin, le règlement pourrait rappeler que les autorisations d'urbanisme seront soumises à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

La volonté de protéger la richesse patrimoniale qui caractérise le territoire, se traduit par la mise en place d'une OAP thématique « Mise en valeur du patrimoine bâti et du patrimoine non bâti », par la délimitation d'un sous-zonage spécifique (Atvb, Natvb, Ntvb1, Nzh) et par un cahier de recommandations architecturales au sein du rapport de présentation.

Pour une meilleure lisibilité du document, et afin de ne pas entraîner d'ambiguïté, il conviendrait de faire un renvoi à l'OAP thématique, dont les dispositions sont opposables.

S'agissant de la protection des massifs boisés, l'ensemble du tracé des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares devra être reporté sur le document graphique.

Considérant la volonté de la commune de protéger également les milieux aquatiques, notamment « la Juine » et ses abords, l'objectif du SAGE Nappe de Beauce visant à limiter l'imperméabilisation le long des cours d'eau pourrait être repris. En outre, il est attendu que, pour tout projet d'aménagement ou de construction, le règlement du PLU prenne également en compte la servitude de passage de six mètres de part et d'autre des rives du cours d'eau prévue par l'article L.215-18 du code de l'environnement. Cette servitude est nécessaire à la surveillance et à l'entretien des cours d'eau non domaniaux afin de maintenir les conditions d'écoulement. En zone agricole, il conviendra d'amender le règlement pour le maintien d'un couvert végétal (herbes, haies, zones boisées) ou de tout aménagement visant à limiter le ruissellement et le transfert vers les eaux superficielles notamment les talus sur une bande de 10 mètres de part et d'autre du cours d'eau.

S'agissant des milieux humides, le PADD affiche un objectif de préservation de ces espaces sensibles qui contribuent à l'identité du territoire. Le rapport de présentation fait mention de la carte des zones humides établie par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (DRIEE) identifiant les enveloppes d'alerte de sites potentiellement humides, et reprend également la cartographie des zones humides du SAGE « Nappe de Beauce ». Ainsi, cette prise en compte se traduit par la mise en place d'un zonage spécifique (Nzh) associé à un règlement interdisant tous travaux de nature à affecter le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides. Néanmoins, la préservation de ces espaces sensibles doit être renforcée notamment au sein des secteurs de projets situés dans l'emprise d'une zone humide probable, en rappelant la nécessité de réaliser une étude spécifique préalablement à tous travaux d'aménagement et l'application de la doctrine Éviter-Réduire-Compenser (ERC).

### **3 - Prévention des risques naturels**

Le territoire communal est concerné par le risque de remontée de nappes (zones bâties en sensibilité très forte, nappe affleurante) et présente une sensibilité aux risques liés au retrait gonflement des argiles. Bien que le règlement prévoit l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales, il conviendrait de compléter cette disposition par une interdiction de réalisation de sous-sol/cave et d'identifier par une trame spécifique les secteurs concernés par un aléa très élevé pour apporter une information complète au pétitionnaire. S'agissant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles, le règlement doit être complété, pour les zones concernées, par une information sur la présence de ce risque. mais également par un renvoi au guide d'information annexé au document. Il serait opportun, également, d'annexer au document la plaquette régionale d'information, à l'attention des constructeurs, rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur des sols argileux (<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>).

#### 4 - Conclusion

Au vu de ce qui précède, **j'émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté sous réserve de la prise en compte des remarques formulées dans cet avis et son annexe.** Les services de la Direction Départementale des Territoires restent à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche.

La Sous-Préfète d'Étampes



Florence VILMUS

## ANNEXE

### Avis de la Représentante de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Chamarande

#### 1- Remarques générales

Conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013, les collectivités doivent dès à présent rendre leurs documents d'urbanisme accessibles en ligne. De plus, toute élaboration ou révision d'un document d'urbanisme approuvée à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 doit être numérisée au format CNIG, afin d'en assurer d'ores et déjà le téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, la publication du document d'urbanisme au standard CNIG sur le Géoportail de l'urbanisme est obligatoire, d'où l'importance d'y procéder à l'occasion de cette procédure d'évolution du document d'urbanisme.

#### 2 – Rapport de présentation

- Pour justifier de la compatibilité du document avec les documents supra-communaux, le rapport de présentation (page 14 à 48) se limite à retranscrire le contenu du Porter à Connaissance ne permettant pas ainsi d'explicitier l'articulation du projet envisagé dans le cadre du PLU avec ces documents. Il conviendrait de compléter le document en présentant la manière dont les enjeux et les dispositions identifiées par ces documents de rang supérieur sont pris en compte dans le projet.
- Concernant l'activité agricole, le diagnostic agricole (pages 94 et 95) apparaît assez succinct et ne permet pas d'apprécier pleinement la place de l'activité agricole sur le territoire. Il serait opportun de le compléter par des données notamment cartographiques pour mettre en lumière les secteurs à enjeux (localisation du bâti agricole, de l'habitat de tiers, points noirs de circulation). Il est également attendu l'ajout d'un plan de circulation des engins agricoles.
- La cartographie de localisation des secteurs destinés à recevoir des logements (page 171) identifie un secteur (OAP : Couvent) qui n'est plus inscrit dans le projet de PLU. Il convient de reprendre la cartographie.
- Pour les projets de constructions situés au sein des zones affectées par le bruit, à proximité des axes de transport terrestre (RN20 et la voie ferrée du RER C4), il conviendrait de rappeler que ces projets devront respecter la réglementation en vigueur en matière d'isolation acoustique.
- En octobre 2019 a été signé le projet de territoire de la Communauté de Communes de « Entre Juine et Renarde » (CCEJR). Ce document incarne, par ses objectifs et son plan d'actions, la stratégie de développement que la CCEJR souhaite porter collectivement. Afin de justifier le développement proposé par la commune, il aurait été utile de faire référence à ce document stratégique intercommunal au sein du rapport de présentation.
- Concernant les données chiffrées relatives à la population et au logement, les données mentionnées dans le rapport de présentation (page 51 à 61) gagneraient à être actualisées.
- Concernant les données relatives à la gestion des déchets et suite à la fusion du SIREDOM et du SICTOM de l'Hurepoix, au 1<sup>er</sup> janvier 2018, les éléments mentionnés dans le rapport de présentation (page 88) pourraient être actualisés.
- Les chiffres présentés (page 94) se réfèrent au recensement de 2010 tout en mentionnant un renvoi au recensement de 2018. Il convient de clarifier ce point.
- S'agissant des nuisances sonores aux abords des ITT, le rapport de présentation fait mention de la RN20 et de la ligne ferroviaire (RER C) comme voies affectées par le bruit. Il conviendra de préciser les arrêtés préfectoraux de classement y afférents et, de reporter en annexe du PLU et sur un document graphique (différent du plan de zonage et du plan des servitudes d'utilité publique), le périmètre des secteurs affectés par le bruit et situés de part et d'autre de l'infrastructure classée, en application de l'article R.151-53 du code de l'urbanisme.
- Le PLU procède à des ajustements des emprises protégées en EBC et justifie ces évolutions par rapport au PLU en vigueur, dans le rapport de présentation (pages 160 à 162). Toutefois, les emprises localisées au

nord du territoire au lieu-dit « l'Épine » ont été en partie déclassées et, cette évolution devra également être justifiée.

- Afin d'assurer une plus grande transparence sur la campagne de travaux en cours et à venir au sein du domaine de Chamarande et pour une meilleure information du public, il serait opportun d'explicitier les travaux prévus dans le rapport de présentation.

### **3 – Règlement**

- La rédaction du règlement de la zone 2AU interroge. En effet, des règles relatives aux autorisations et interdiction d'usage du sol sont prévues au sein d'une zone fermée à l'urbanisation, dont la constructibilité ne peut être que limitée et concerner les constructions existantes. Il serait donc préférable de ne pas renseigner les différents articles du règlement et d'inscrire la mention « il n'est pas fixé de règles ».

- Afin que les pétitionnaires appréhendent mieux les exigences de l'Architecte des Bâtiments de France opposables aux futurs permis de construire, il convient d'intégrer les éléments suivants :

- Concernant les OAP « Place de la Gare » et « secteur de la Ferme », les futurs aménagements feront l'objet d'une vigilance accrue pour préserver les équilibres qui caractérisent le tissu bâti du village ;
- Dans le règlement, les interventions visibles en toiture, au sein du centre ancien, devraient être proscrites et, il convient également de ne pas inciter la construction de murs maçonnés pleins pour les clôtures entre propriétés au sein des UB et UC ;

- La rédaction du règlement quant aux autorisations et interdictions est présentée dans un premier temps sous forme de tableau et ensuite rédigée. Cette présentation peut être source de confusion. Il conviendrait de clarifier la rédaction de la sous-section « destination des constructions, usage des sols et nature d'activités ». Par ailleurs, l'évolution apportée par le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 quant aux sous-destinations pouvant être réglementées devra être prise en compte en ajoutant la sous-destination « hôtel » en application de l'article R.151-28 du code de l'urbanisme.

- Pour une meilleure lisibilité, les documents graphiques doivent mieux faire ressortir les cours d'eau, en veillant à les différencier des surfaces en eau (mares et mouillères) ainsi que des zones humides.

- Les dispositions relatives aux extensions des constructions existantes (article UA-B-3-3) précisent la date du 21/11/2017. Il convient de corriger cette date.

- Le règlement fait mention du classement sonore des infrastructures routières et du réseau ferroviaire. L'intégration d'une représentation graphique de ces différents classements, en annexe du PLU, est nécessaire.

- Le règlement de la zone A autorise la sous-destination « exploitation forestière ». Or, cette dernière n'est pas compatible avec la vocation de la zone et les dispositions de l'article R.151-23 du code de l'urbanisme. La rédaction des prescriptions y afférente doit être amendée.

- Le tableau récapitulatif des destinations et sous-destination (pages 92) de la zone N autorise sous conditions la sous-destination « exploitation forestière » alors que les dispositions qui suivent interdisent dans un premier temps l'exploitation forestière (article N-A-1-1) et plus loin l'article N-A-1-3 l'autorise.

- Sur le plan de zonage, à l'est du territoire, la trame graphique de la zone Nzh se superpose avec celle de la zone Ntvb et, la trame de la zone Nb avec celle de la zone Nzh.

- Concernant les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et plantations, au sein du Domaine Départemental de Chamarande, le règlement de la zone N (page 98) renvoie à un document intitulé « Plan de gestion différenciée » avec la mention « consultable en Mairie ». Dans un souci de clarté et pour renforcer le caractère prescriptif de ces dispositions, il conviendrait d'annexer au PLU ledit document.

#### **4 – OAP**

- L'existence d'un arrêté préfectoraux (AP) relatifs aux secteurs affectés par le bruit des installations de Transport Terrestre (ITT) et des infrastructures ferroviaires doivent être rappelées et un recul suffisant entre les habitations et les infrastructures doit être prévu dans les OAP concernées.
- Les prescriptions de l'OAP patrimoniale interdisant l'isolation par l'extérieur (page 29) cible à priori uniquement « *les bâtiments présentant des modénatures ou des décorations* ». Or, tous les éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont soumis à cette interdiction, en application des dispositions de l'article R.131-28-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Plusieurs OAP sont concernées par les nuisances sonores : l'OAP « Place de la gare » (7 logements minimum) et l'OAP « Le village (25 logements minimum) sont situées à proximité de la ligne RER et l'OAP « Poiriers rouges » (activités) située à proximité de la RN20. Bien que le règlement mentionne les obligations en termes d'isolement acoustiquement conformément à la législation pour ces infrastructures terrestres, une attention particulière devra être portée à la disposition architecturale des bâtiments afin de préserver des zones calmes. Le PLU aurait pu davantage détailler les mesures d'aménagements et de conception prévues pour limiter les nuisances sonores.

#### **5 – Documents graphiques**

- L'utilisation des documents graphiques n'est pas aisée en raison de leur format (A4). Il est nécessaire de les insérer dans le dossier d'approbation au format adéquat (exemple A0).
- La superposition de plusieurs trames graphique rend difficile l'identification du linéaire commercial délimité au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

#### **5 – Servitudes et annexes**

- Le tableau des servitudes annexé au document est incomplet. Le PLU devra comporter en annexe le tableau actualisé des servitudes joint à l'avis. Il convient également d'annexer au PLU les actes générateurs y afférents conformément aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme.
- La servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (T7) doit être ajoutée aux annexes. Une fiche décrivant les modalités d'application de cette servitude est jointe à cet avis.
- Le rapport de présentation (page 36) rappelle que la commune dispose d'un zonage d'assainissement des eaux usées approuvé en mars 2012. Il conviendra donc de l'annexer au PLU, en application de l'article R.151-53 du code de l'urbanisme.
- Concernant les servitudes I4, et compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 (articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire :

RTE  
Groupe Maintenance SUD OUEST  
7, avenue Eugène Freyssinet  
78286 GUYANCOURT CEDEX

Par ailleurs, RTE devra être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme pour s'assurer de la compatibilité des projets de constructions avec la présence des ouvrages dont il a la gestion.



Pour répondre pleinement aux exigences de RTE, il convient de mentionner dans les dispositions générales du règlement, les précisions suivantes :

*« Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HT » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ».*

*« Les ouvrages de Transport d'électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques».*

Il convient également de compléter les dispositions réglementaires, applicables aux zones A-Aa-N-Uc, par les éléments suivants :

Article A-1/1-1, 1-2, 1-3 et 1-4 des zones A-Aa-N-Uc : *« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.. ».*

Article B-1-2 des zones A-Aa-N-Uc: *« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. ».*

- Concernant les servitudes liées aux emprises de la ligne ferroviaire (T1), il convient de reprendre les coordonnées actualisées du gestionnaire.

SNCF – Direction Immobilière IDF  
Groupe Connaissance et Conservation du Patrimoine  
Campus Rimbaud - 10, rue Camille Moke (CS 20012)  
93212 La PLAINE SAINT-DENIS  
contact.patrimoine.idf@sncf.fr

La SNCF demande que le règlement du PLU soit complété pour préciser la nécessité de consulter au préalable le gestionnaire dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité de la plate-forme ferroviaire (cf. courrier joint).



Les servitudes d'utilité publique sur la commune de Chamaramde

Commune	code INSEE	Commence	Commence	ACE	AZE	ELJ	II	III	IV	FTL	FTZ	FTZ	T1	T7
Chamaramde	01132	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau
Chamaramde	01132	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau
Chamaramde	01132	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau
Chamaramde	01132	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau	CC Entre Jume et Ransau

