

REÇU LE

27 JUIL. 2020

9627
MAIRIE DE CHAMARANDE

Saint-Ouen-sur-Seine, le **23 JUIL. 2020**

Réf : CR/PCT/DAT/N°D20-CRIDF- 001650

Monsieur Patrick de Luca
Maire de Chamarande
Hôtel de Ville
2 Place de la Libération
91 730 CHAMARANDE

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 5 mai 2020, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chamarande, arrêté par votre conseil municipal le 21 avril 2020.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé et chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Ce projet de PLU s'accorde tout à fait avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur notamment car il est particulièrement attentif à la préservation du patrimoine de la commune, de la biodiversité et de l'environnement, dont les attendus sont décrits de façon détaillée au travers des orientations d'aménagement.

Par ailleurs, vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement ce PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (Direction de l'aménagement) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.



Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

ANNEXE TECHNIQUE

Référente territorial : Clémentine MAISON, Direction de l'action territoriale
Email : clementine.maison@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Chamarande (91)

Population (2017) : 1 147 habitants
Superficie : 575 ha

La commune se situe dans la partie centrale de l'Essonne, à 44 km de Paris, 11 km d'Arpajon et 12km d'Etampes. Elle appartient à la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde (16 communes, environ 27 478 hab.). Chamarande est intégrée au Parc naturel régional du Gâtinais Français (PNRGF) et son PLU doit donc être compatible avec la Chartre du PNRGF, adoptée le 27 avril 2011 et modifiée le 10 juin 2011.

La commune fait partie, au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du Schéma directeur de la région Île-de-France, des « Agglomérations des pôles de centralité ».

1 – Qualité du projet spatial et consommation d'espace

La proposition de PLU de Chamarande témoigne d'une attention particulière portée à la préservation de ses espaces naturels et à la maîtrise de la consommation foncière. La commune est caractérisée par le site classé du parc et du château de Chamarande ainsi que le site inscrit de la vallée de la Juine : des espaces boisés classés des massifs des coteaux et du parc du château; et trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Les espaces agricoles et forestiers couvrent près de 80% du territoire. Le centre urbain, en pied de coteau entre la forêt au nord et le parc du château au sud, est contraint dans son développement par la géographie des lieux et par l'infrastructure ferroviaire qui le traverse (ligne de RER C).

Le projet de PLU planifie une ouverture à l'urbanisation de deux secteurs d'un total de 2,5 ha. L'un des deux secteurs fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dite OAP n°1 « Village ». La création de logements se fera principalement dans le diffus en comblement de dents creuses, ou par le développement d'une réserve sur 1,4 ha environ (terrains à l'est en façade sur la route d'Etrechy et terrains au nord du chemin Barbiettes) soit 18 logements environ.

Ces perspectives s'inscrivent dans les capacités permises par le schéma régional à l'horizon 2030 et par la charte du PNRGF imposant aux communes de contenir l'urbanisation dans la partie déjà urbanisée. Ainsi, dans une logique d'économie des ressources, la production de logements se fera de manière privilégiée dans les volumes bâtis existants (logements vacants et transformation des fermes), ce à quoi répond ce PLU. Il est à noter que l'agenda 21 adopté par la commune en 2016 alimente pleinement son PADD.

Au travers de ses OAP, mais également de son règlement et du PADD, le document se caractérise par sa volonté de préserver et mettre en valeur et en cohérence le bâti ancien et récent, les espaces publics, le patrimoine naturel et bâti afin de maintenir la qualité du cadre de vie de la commune.

Chamarande souhaite également travailler à l'attractivité de son territoire et de ses espaces publics, élément essentiel pour les visiteurs du domaine départemental (château et parc), notamment en valorisant le parcours depuis la gare du RER C.

2 – Environnement et développement durable

Le PLU de Chamarande protège les milieux naturels diversifiés de la commune (espaces boisés, agricoles et d'agrément) et affirme une volonté de préservation des paysages et de la biodiversité à travers la qualité globale du document, des analyses menées et de la traduction des orientations dans la rédaction des OAP notamment dans l'OAP « village » qui maintient le parcellaire existant et demande une évaluation des arbres fruitiers présents sur le terrain. La continuité écologique inscrite sur la carte de destinations générales des différentes parties du territoire du SDRIF, à l'extrémité est de la commune, est bien prise en compte.

On notera de même la protection des lisières de massifs boisés de plus de 100 ha grâce à la bonne transcription graphique de cette bande inconstructible de 50 mètres sur le plan de zonage.

Le PLU précise que la commune connaît des dysfonctionnements dans sa gestion des eaux pluviales qui conduisent à une saturation des réseaux, aussi la limitation ou régulation des eaux pluviales issues du ruissellement est, pour la commune, un enjeu majeur précisé dans les OAP.

Les zones humides présentes sur la commune se localisent principalement dans les milieux naturels de la vallée. Ces milieux ont été expertisés dans le cadre de l'étude du Plan de Gestion différenciée du Domaine Départemental de Chamarande et sont matérialisées dans le plan de zonage.

Enfin, il est à noter la présence d'un cahier de recommandations annexé au PLU portant sur les thématiques suivantes : architecture, apports solaires, couleurs, implantation de panneaux solaires, traitement des berges de la Juine, plantations. Une liste de végétaux est proposée en annexe du PLU afin de favoriser le recours aux espèces locales et adaptées.

De plus le PLU de Chamarande traite de façon détaillée de la question du paysage et des points de vue.

Aussi, ces prescriptions qualitatives et détaillées concernant l'environnement sont cohérentes avec les grandes orientations du schéma directeur.

3 – Développement économique

Le projet de PLU de Chamarande ne fixe pas d'objectif chiffré en termes de création d'emplois mais précise que l'accueil d'activités économiques s'appuiera sur le projet de développement du secteur Mauchamps-Chamarande porté par la Communauté de Communes « entre Juine et Renarde », en s'appuyant notamment sur le site d'activités existant côté Chamarande. Ce secteur fait l'objet de l'OAP n°2 « secteur des Poiriers Rouges » qui ne précise pas les activités attendues mais intègre un ensemble détaillé de préconisations d'aménagement (utiliser des matériaux renouvelables, limiter la pollution lumineuse...). Enfin, la commune recense sur son territoire plus d'une dizaine d'activités artisanales qui se caractérise par la petite taille des établissements.

L'agriculture représente l'activité économique historique dominante de Chamarande avec aujourd'hui un siège d'exploitation implanté sur le territoire communal (dans le village) et trois à l'extérieur. Les modes de cultures développent le concept « d'agriculture raisonnée ». Le projet de PLU porte des objectifs ambitieux de densification dans un ancien corps de ferme à réhabiliter (OAP n°4 « la ferme du village ») qui doit permettre la création de 10 logements, peut-être affecté à de l'hébergement ponctuel, avec une possibilité de mixité grâce à un accueil possible d'artisanat ou de bureaux. En effet au vu du potentiel de tourisme sur le domaine départemental, le fondement des propositions économiques du territoire reste à développer en renforçant l'offre d'hébergement : 20 places sur 3 gîtes actuellement et de restauration (un seul restaurant) notamment.

4 – Transports et déplacements

La commune est desservie par une gare du RER C (liaison Etampes - Paris). Un service de car privé est assuré afin de desservir la gare, les commerces et le collège à Étréchy. Chamarande est également traversée par la nationale 20 sur le plateau. Enfin, quatre arrêts "Rezo Pouce", permettent de rejoindre les communes alentours.

Un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés a été réalisé. La prise en compte des stationnements est une problématique essentielle pour la commune qui doit répondre aux besoins engendrés par les visiteurs du château et de son parc, tout en préservant les espaces publics. Bien que le PADD fixe comme objectif de développer une offre de stationnement améliorée et vise la requalification des espaces publics afin de les rendre plus sûrs, il semble toutefois que le projet de PLU n'apporte pas de solution pérenne à cette problématique.

Par ailleurs la commune est intéressée par le Schéma Départemental des Circulations Douces qui a retenu la réalisation d'une piste le long de la RD17 entre Chamarande et Bouray-sur-Juine. Ainsi, malgré un profil de voies souvent étroit qui constitue une forte contrainte, un schéma d'ensemble du maillage des circulations douces compléterait utilement ce PLU et favoriserait l'intermodalité notamment pour le rabattement vers la gare.

5 – Logement

Le rapport de présentation fait l'analyse d'un parc majoritairement composé de maisons individuelles de grande taille dont la part a légèrement diminué au profit de résidences de trois pièces (notamment par la division d'une construction en plusieurs appartements), correspondant aux besoins de jeunes ménages. Il existe peu de logements locatifs permettant la diversité des offres notamment pour les jeunes. Malgré tout, les logements de petites tailles 1 et 2 pièces ont légèrement augmenté en 2015. Ainsi la commune soutient la réalisation de logements diversifiés et retient dans ses objectifs une estimation de 58 logements à produire d'ici 2030. La commune se fixe comme perspective l'accueil de 203 nouveaux habitants, soit un total de 1350 habitants à l'horizon 2030.