

# PLAN LOCAL D'URBANISME DECHANTELOUP-EN-BRIE



Pièce n°2

Vu pour être annexé à la délibération du  
**Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Le Maire

## Sommaire

<b>PREAMBULE</b>	<b>1</b>
<b>RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES</b>	<b>2</b>
<b>PROJET COMMUNAL</b>	<b>4</b>
<b>A. ASSURER UN DEVELOPPEMENT COHERENT A CHANTELOUP-EN-BRIE</b>	<b>5</b>
1. MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	5
2. DEFINIR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT MODERNE	5
3. PRESERVER L'IDENTITE DE CHAQUE QUARTIER	6
<b>B. DEFINIR LES MODALITES DU DEVELOPPEMENT DE TOUTES LES SPHERES ECONOMIQUES DE LA COMMUNE</b>	<b>8</b>
1. PRENDRE PLEINEMENT EN COMPTE L'AGRICULTURE DANS LE CADRE DU PROJET COMMUNAL	8
2. PERENNISER LE COMMERCE EN CENTRE-BOURG	8
3. DEFINIR UN DEVELOPPEMENT COMMERCIAL COMPLEMENTAIRE DE L'OFFRE EN PLACE DANS LA ZAC DU CHENE SAINT FIACRE	9
4. POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES	9
5. VALORISER FONTENELLE ET DEVELOPPER CES ACTIVITES	9
<b>C. POURSUIVRE LA VALORISATION DU CADRE DE VIE DES HABITANTS</b>	<b>11</b>
1. TENDRE VERS UNE CENTRALITE A CHANTELOUP-EN-BRIE	11
2. FAVORISER ET VALORISER LES EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE	11
3. OPTIMISER LES DEPLACEMENTS INTRA ET EXTRA-COMMUNAUX	12
<b>D. PRESERVER LA RURALITE DU TERRITOIRE</b>	<b>14</b>
1. PROTEGER LES ESPACES NATURELS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE.	14

# PREAMBULE

## Rappels législatifs et réglementaires

**Article L101-2 du code de l'urbanisme** Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que

d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

**Article L151-5 du code de l'urbanisme** Créé par ORDONNANCE  
n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

# PROJET COMMUNAL

## A. Assurer un développement cohérent à Chanteloup-en-Brie

### 1. Maitriser la croissance démographique

Chanteloup-en-Brie fait partie de la communauté d'agglomération Marne et Gondoire et du secteur III de Marne-la-Vallée. Dans le cadre des ZAC d'Etat, la commune s'est fortement développée. La commune de Chanteloup-en-Brie est de fait dynamique et accueille de manière constante de nouveaux habitants depuis les années 80. La population passe de 463 en 1982 à 4016 en 2021.

La municipalité souhaite maitriser la croissance démographique de sa population dans le temps en veillant aux développements des ressources financières de la commune et des équipements publics (Ecoles, cimetière, espaces publics...). Elle souhaite préserver les espaces naturels et agricoles en privilégiant la densification et la mixité fonctionnelle des lieux déjà urbanisés et notamment du Clos du Chêne. Pour cela, la commune souhaite s'appuyer sur le développement de la ZAC du Chêne Saint Fiacre, tout en maintenant l'identité des quartiers anciens comme modernes déjà bâtis.

### 2. Définir une politique de l'habitat moderne

Dans la continuité de la volonté communale de proposer des projets innovants sur son territoire, les élus souhaitent mettre en avant une politique de l'habitat « moderne », qui repose sur plusieurs principes :

- **Un habitat diversifié**  
Continuer à proposer une offre de logements diversifiée pour améliorer la mixité sociale : en termes de taille, de nombre de pièces, de forme urbaine (individuel ou collectif) et de type d'occupation (accession et location), ainsi que l'intégration de logements sociaux et de logements pour les seniors et les jeunes.
- **Un habitat innovant et soutenable**  
En poursuivant le développement d'opérations durables et labellisées (Bepos, BBC, ...)  
En encourageant l'efficacité énergétique, l'économie et la production d'énergie  
En permettant la réalisation de programmes innovants et originaux (du point de vue technique et architectural).  
En favorisant la biodiversité par l'instauration d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS).  
En travaillant sur la démarche BIMBY (Construire dans son Jardin) dans le respect de son voisinage.

- **Un habitat connecté**

Aux technologies ouvertes sur la commune au jour de la livraison et notamment la fibre, télévision, en veillant à ce que les constructions futures soient immédiatement raccordables  
Aux équipements publics de la commune, en les rendant accessibles notamment par le biais des modes de transport doux.

A l'offre de transport en commun et de moyens alternatifs (comme les stations d'écomobilité) qui se développent ou qui seront à développer en parallèle.

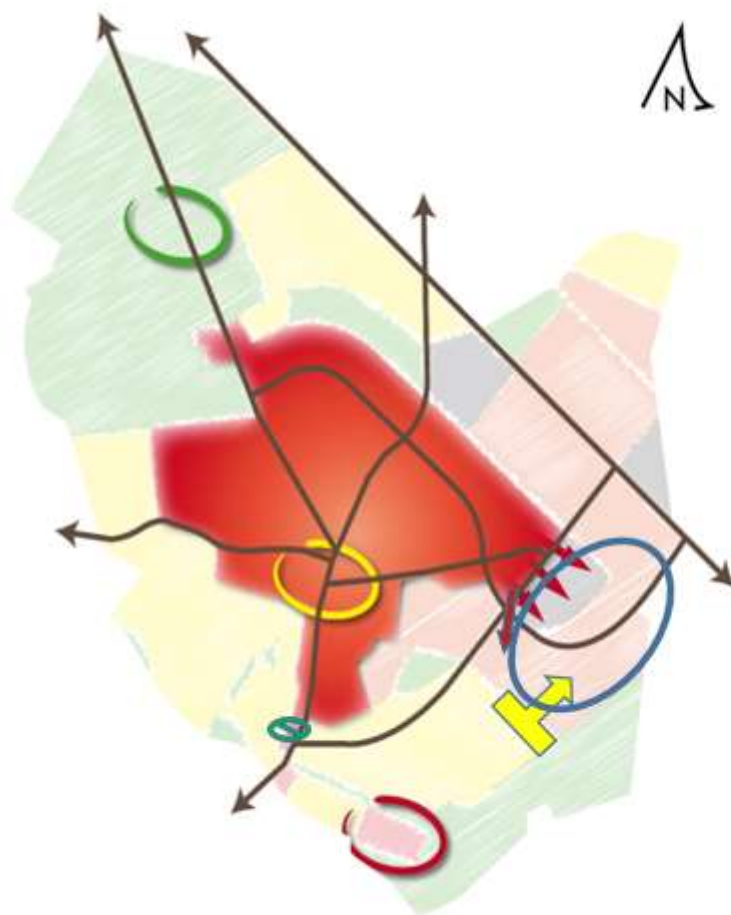
### 3. Préserver l'identité de chaque quartier









La commune a su maintenir un centre traditionnel dans ses usages et avec quelques éléments architecturaux anciens. Son évolution urbaine successive s'est faite dans le cadre d'opérations d'ensemble, développant ainsi des quartiers aux identités distinctes. La commune souhaite donc maintenir cet équilibre pour continuer à offrir un cadre de vie diversifié à ses habitants. Ses objectifs sont :

- Maintenir les usages d'habiter de ses quartiers d'habitation et la mixité fonctionnelle de ses centralités.
- Préserver et protéger le centre historique de la mairie et de l'église
- Favoriser la mixité fonctionnelle sur toute la Route de la Ferme du Pavillon.
- Maintenir l'identité du tissu pavillonnaire, y favoriser l'innovation et permettre l'évolution naturelle des habitations présentes.

- Permettre l'amélioration des habitations existantes (annexes, extensions, etc.) dans le bois de Chigny, mais pas de nouvelles habitations indépendantes.
- Permettre l'amélioration des habitations existantes (annexes, extensions, etc.) tout en maintenant les équilibres en présence et, le respect ou une amélioration du CBS de la parcelle (Coefficient de Biotope par Surface).
- Prendre en compte les densités de logement pour définir les potentialités d'évolution du tissu urbain et bâti existant.
- Définir une composition urbaine qui s'inscrit dans la continuité du tissu urbain existant et permet de créer du lien entre anciens et nouveaux quartiers.
- Conserver ou accroître toutes les zones N et A existantes même hors PPEANP.

**Schéma illustratif : assurer un développement cohérent à Chanteloup-en-Brie**



-  Extension de la zone Agricole.
-  Mixité urbaine
-  Préservation de la zone N et de la continuité écologique
-  Maintien de l'identité des quartiers d'habitat et leur évolution dans le cadre d'une politique d'habitat moderne
-  Conserver la mixité fonctionnelle de la centralité
-  Continuer le développement de la zone du Chêne Saint Fiacre
-  Valoriser l'identité historique du site de Fontenelle
-  Prendre en compte l'habitat isolé du Bois de Chigny

## **B. Définir les modalités du développement de toutes les sphères économiques de la commune**

Le territoire de Chanteloup-en-Brie a connu un développement économique parallèle à sa croissance démographique et l'on retrouve aujourd'hui toutes les sphères de l'économie : commerces et services de proximité, activités artisanales mais aussi industrielles, commerce de gros, logistique sont notamment présentes sur 2 zones d'activités économiques, ainsi que le secteur agricole avec notamment la cueillette, la bioferme et cœur agro-urbain.

### **1. Prendre pleinement en compte l'agriculture dans le cadre du projet communal**

Le développement urbain s'est majoritairement fait sur des espaces agricoles, céréaliers. La communauté d'agglomération et la commune ont mis en œuvre différents outils afin que l'activité agricole soit pérennisée et économiquement viable. Aussi, il est prévu de :

- Convertir des zones AU en zone A en privilégiant la mixité urbaine du clos du chêne et de son extension.
- Permettre le développement de l'activité maraichère ou de l'agroforesterie en bordure des zones urbanisées.
- Réglementer les tunnels de stockage et serres de production.

- Faciliter les déplacements doux entre la ferme de la Cueillette du Plessis et l'ensemble des quartiers de la commune. Prendre en compte les circulations des engins agricoles dans le cadre du développement et des divers aménagements.

### **2. Pérenniser le commerce en centre-bourg**

Les opérations immobilières du centre de Chanteloup-en-Brie se sont réalisées afin de créer une centralité commerciale avec des locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Ces locaux sont occupés et offrent aux habitants tout un panel de commerces et services locaux. La commune souhaite que cette offre commerciale et de service soit maintenue. Il s'agit donc de :

- Faciliter les déplacements, notamment les modes doux entre les secteurs d'habitat, la centralité commerciale de la commune ainsi que les stationnements desservant des commerces.
- Conserver la vocation commerciale des rez-de-chaussée.
- Veiller à pérenniser le commerce de centre-bourg par une offre adaptée, de manière complémentaire avec la zone commerciale du Clos du Chêne.
- Créer un lien entre le centre et la zone commerciale, notamment au niveau de la Route de la Ferme du Pavillon.

### 3. Définir un développement commercial complémentaire de l'offre en place dans la ZAC du Chêne Saint Fiacre

L'aménagement de la ZAC du Chêne Saint Fiacre a pour objectif principal la création de logements. Les commerces y sont, comme dans le centre, un complément normal et utile à la population. Cette mixité fonctionnelle est bien présente et il s'agit maintenant de :

- Réfléchir au devenir des cellules commerciales existantes.
- Œuvrer pour une complémentarité commerciale avec le centre-bourg dans le cadre de nouveaux aménagements commerciaux.
- Consolider l'offre hôtelière et de restaurants dans le cadre de l'aménagement des nouveaux quartiers.

### 4. Poursuivre le développement des activités économiques

L'aménagement de la ZAE des Gassets a permis à la commune d'accueillir de nombreuses entreprises locales qui génèrent de l'emploi sur la commune. De plus, l'aménagement de la ZAE du Clos du Chêne a permis d'amener à Chanteloup en Brie une offre commerciale intéressante, avec de grandes enseignes de distribution, des services et de la restauration. Elle a permis également, au nord de la RD231 d'accueillir des activités industrielles et logistiques qui profitent d'une facilité d'accès aux axes de circulation franciliens. Ce sont aujourd'hui environ 6 ha qui peuvent encore être mobilisés dans le cadre du présent PLU.

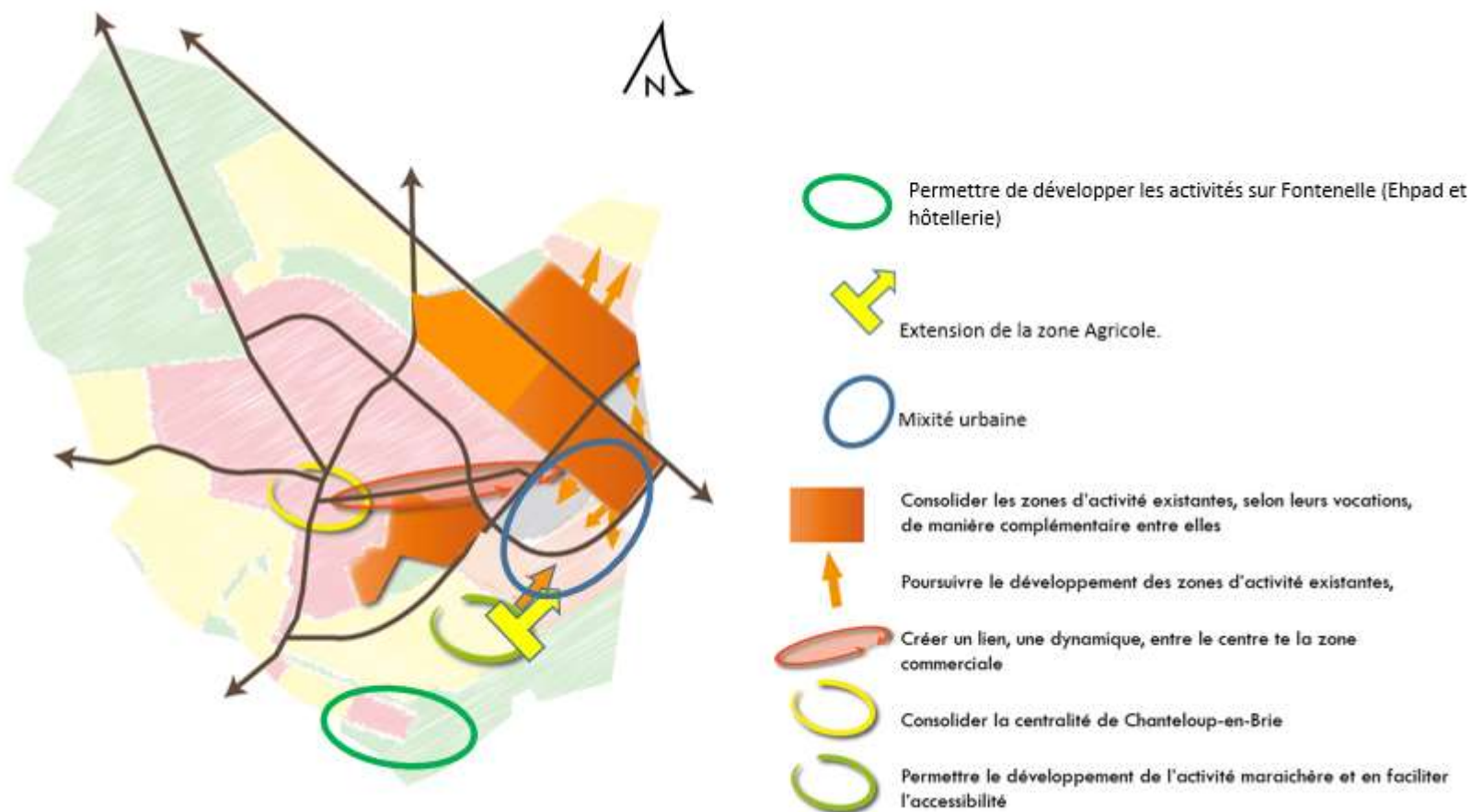
Au vu de ces éléments, les objectifs poursuivis sont :

- Développer les activités commerciales de qualité et permettre la mixité urbaine dans la partie déjà occupée de la ZAE du Clos du Chêne en favorisant la désimperméabilisation des sols.
- Développer l'activité économique dans la ZAE des Gassets en favorisant la reconversion des bâtiments existant.
- Prendre en compte les déplacements dans le cadre du développement des secteurs à mobiliser.
- Définir un développement économique à moyen terme sur les derniers terrains mobilisables de la ZAC.
- Poursuivre le développement économique et commercial dans la ZACom.
- Mettre en avant la vocation dominante de chaque zone d'activités.

### 5. Valoriser Fontenelle et développer ces activités

- Permettre les développements utiles à l'activité de l'EPAHD
- Permettre la réalisation d'un hôtel dans le château de Fontenelle et d'hébergements touristiques ainsi que les constructions, aménagements et installations liés à l'hôtellerie dans le parc.
- Veiller aux respects des couloirs écologiques (Trames Vertes, Bleues, Noires) dans le respect du principe ERC, Eviter, Réduire, Compenser pour le développement de ces activités.

**Schéma illustratif : Définir les modalités du développement de toutes les sphères économiques de la commune**



## C. Poursuivre la valorisation du cadre de vie des habitants

### 1. Tendre vers une centralité à Chanteloup-en-Brie

Le diagnostic fait ressortir des centralités à Chanteloup-en-Brie malgré une bonne agglomération du tissu urbain, avec une belle densité de commerces, d'équipements publics, de services. Il s'agit d'unifier ces centralités et notamment :

- Continuer de mettre en valeur les déplacements doux entre les différents équipements centraux et les zones d'habitat.
- Préserver la fonction commerciale des rez de chaussée d'activités
- Permettre une amélioration de l'offre d'équipements publics.
- Favoriser l'implantation de services en centre-ville
- Favoriser l'implantation de commerce, services, bureaux route de la ferme du Pavillon.

### 2. Favoriser et valoriser les équipements publics de proximité

La commune détient une offre d'équipements publics solide. Il est important de maintenir cette offre et de l'adapter en fonction de la croissance démographique, des projets intercommunaux et des attentes des habitants. Aussi, il s'agit de :

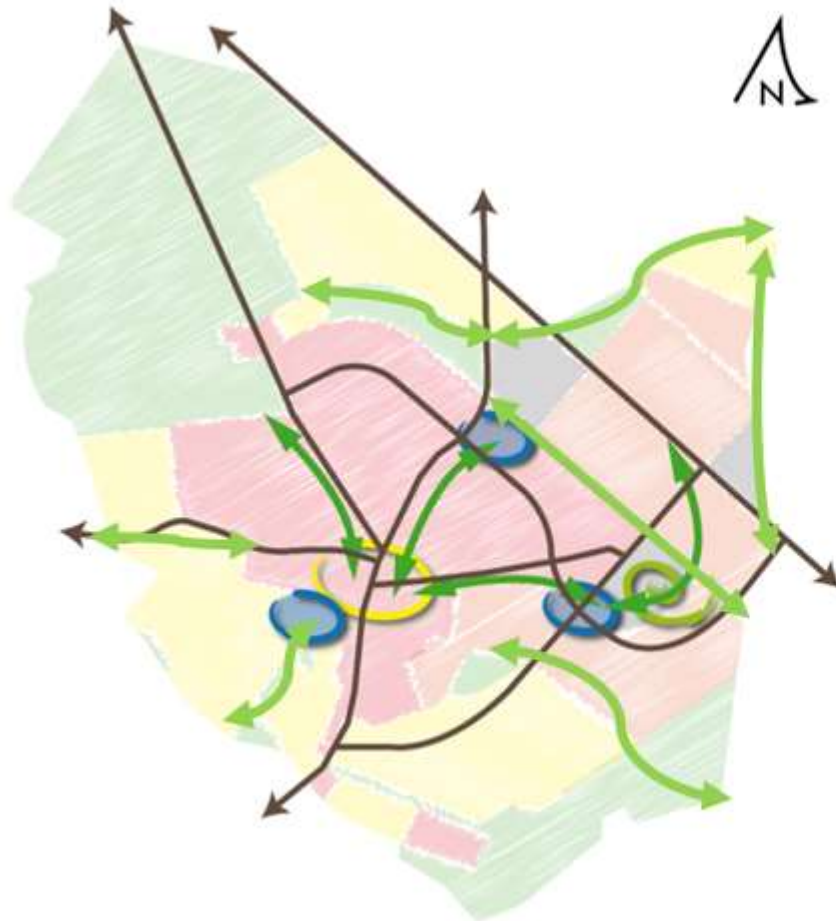
- Faciliter l'extension ou l'adaptation sur site des équipements publics.
- Réfléchir à l'implantation d'équipements complémentaires dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du Chêne Saint Fiacre.
- Faciliter les déplacements doux sécurisés entre les zones d'habitat et les équipements publics.
- Favoriser la mise en place des réseaux de nouvelles technologies de l'information et de la communication.
- Adapter la capacité des réseaux d'eau potable et de l'assainissement collectif.





### 3. Optimiser les déplacements intra et extra-communaux

De nombreux modes de déplacement sont présents à Chanteloup-en-Brie, avec des aménagements permettant un déplacement véhiculé, piéton comme collectif. La commune souhaite naturellement prolonger sa réflexion sur l'ensemble de ces modes de déplacement afin de garantir la multimodalité du territoire et son insertion dans le maillage intercommunal.

- Maintenir une facilité de déplacement doux sur les axes existants et cheminements dédiés mais aussi intégrer pleinement ces déplacements aux secteurs de développement de l'habitat.
  - Relier les axes principaux au réseau de mobilités douces existant principalement en périphérie. (Vallée de la Gondoire, Bussy Saint Georges, Route de Provins)
  - Favoriser les zones de rencontre au sein des quartiers pavillonnaires et centralités commerciales.
  - Définir un plan de circulation favorisant l'accès aux centralités commerciales.
  - Sécuriser la traversée de la RD 231 (Route de Provins)
  - Favoriser la mise en œuvre des projets d'aménagements d'itinéraire de mobilités douces à travers le bois de Chigny.
- Concernant les déplacements collectifs, l'offre urbaine de qualité devra être maintenue. Elle devra être complétée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du Chêne Saint Fiacre.
  - Faciliter l'accès des usagers aux points d'arrêt de bus, notamment en créant des perméabilités dans les zones d'habitation et de commerce en veillant à mettre en place des trottoirs larges et confortables et des arrêts de bus accessibles aux PMR.
  - La mise en place de stations d'écomobilité dans le cadre intercommunal sera intégrée aux réflexions de développement de la commune.
  - Positionner les stations d'écomobilité stratégiquement par rapport à leur potentielle utilisation.
  - A l'instar des premières tranches de la ZAC du Chêne Saint Fiacre, un maillage hiérarchisé de voies sera créé dans le cadre de l'aménagement futur de la ZAC.
  - Finaliser le maillage des voiries dans le cadre de l'aménagement du reste de la ZAC en évitant au maximum les impasses.
  - Concernant le stationnement, toute opération d'aménagement sera accompagnée d'une offre de stationnement adaptée.

**Schéma illustratif : Poursuivre la valorisation du cadre de vie des habitants**



-  Consolider la centralité de Chanteloup-en-Brie
-  Faciliter l'extension ou l'adaptation des équipements publics
-  Intégrer les questions liées aux équipements et déplacements (doux, électriques) à l'aménagement de la ZAC
-  Faciliter les déplacements doux entre zones d'habitat et équipements publics et économiques et les communes voisines.

## D. Préserver la ruralité du territoire

### 1. Protéger les espaces naturels constitutifs de la trame verte, bleue et noire.

Le territoire communal s'est rapidement urbanisé. Les espaces naturels subsistent sur les pourtours de la commune, avec des espaces boisés et la vallée de la Gondoire. La commune souhaite donc que ces éléments soient protégés en complément de la protection au titre du PPEANP :

Au titre de la trame verte, les éléments principaux à protéger dans le cadre du PLU sont :

- Le Bois de Chigny, espace boisé d'importance au nord de la commune. Cette protection passera par un maintien effectif des boisements ainsi qu'une interdiction de construire de nouvelles habitations les extensions restant possibles mais limitées.
- Le bois de Fontenelle, espace boisé d'importance au sud-est de la commune, dont le développement hôtelier du site sera vertueux et respectueux du principe ERC.
- L'alignement de platanes le long de l'allée de Fontenelle.
- Les petits bosquets et bois présents dans la vallée de la Gondoire.
- La ripisylve de la Gondoire, peu présente sur le territoire communal.

- Dans une moindre mesure, les espaces agricoles au sud-ouest et nord du territoire.
- Conserver une coupure verte dans l'urbanisation des dernières tranches de la ZAC.
- Favoriser la végétalisation des toits plats et terrasses inaccessibles, l'imposer en cas de vue.

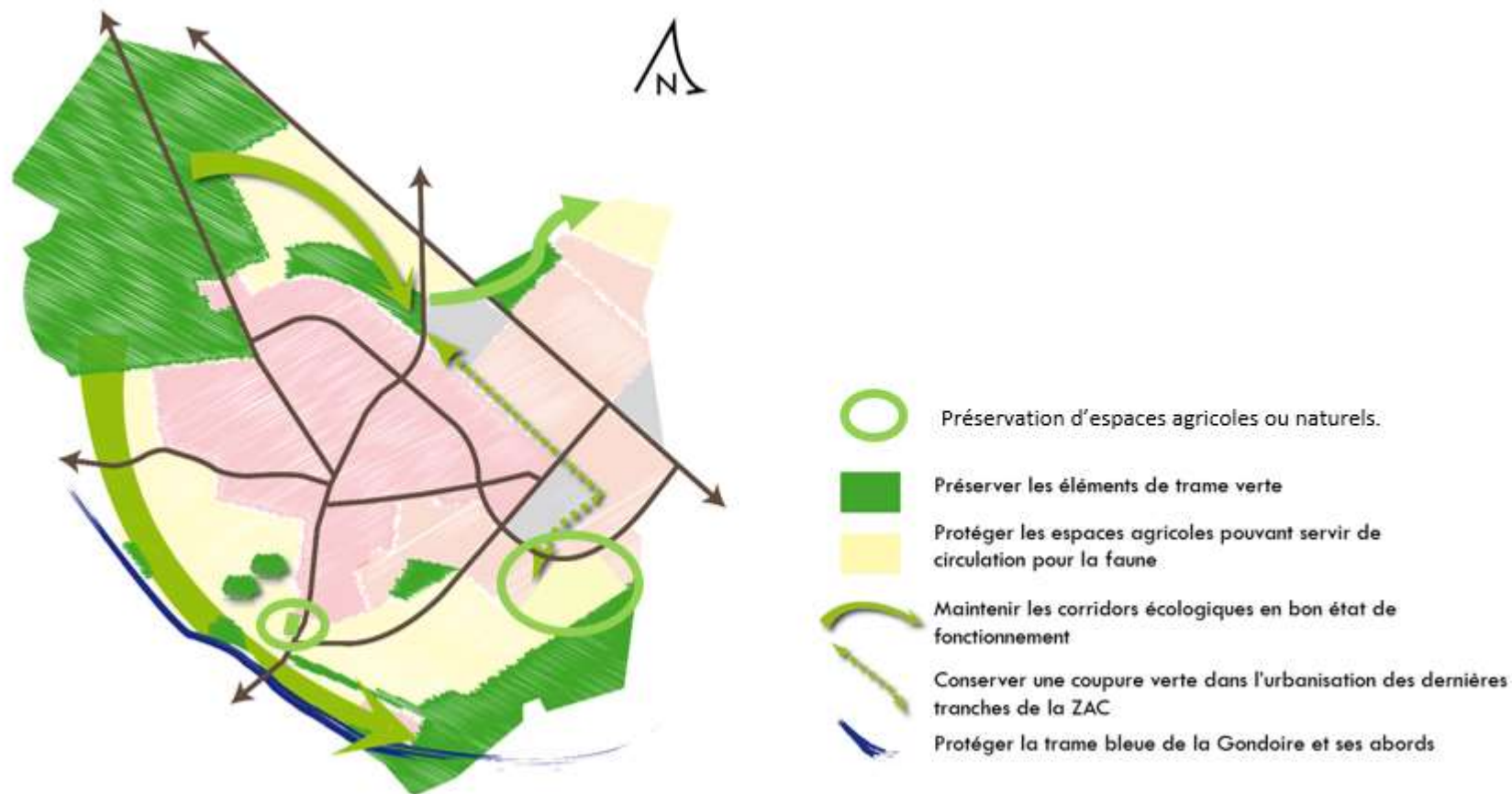
Au titre de la trame bleue :

- Veiller à la restauration et l'entretien des ruisseaux favorables à la biodiversité.
- Favoriser une agriculture respectueuse de la biodiversité aux abords des ruisseaux.
- Privilégier la rétention et le stockage des eaux de pluie favorable à l'évapotranspiration et absorption par les sols.

Au titre de la trame noire :

- Co-construire une stratégie lumière cohérente avec les parties prenantes du territoire
- Adapter la temporalité de l'éclairage aux besoins réels et Privilégier les couleurs de lumière les moins impactantes pour la biodiversité
- Supprimer les émissions de lumière en direction du ciel et Limiter la puissance et l'intensité de la lumière émise.

Schéma illustratif : Préserver la ruralité du territoire

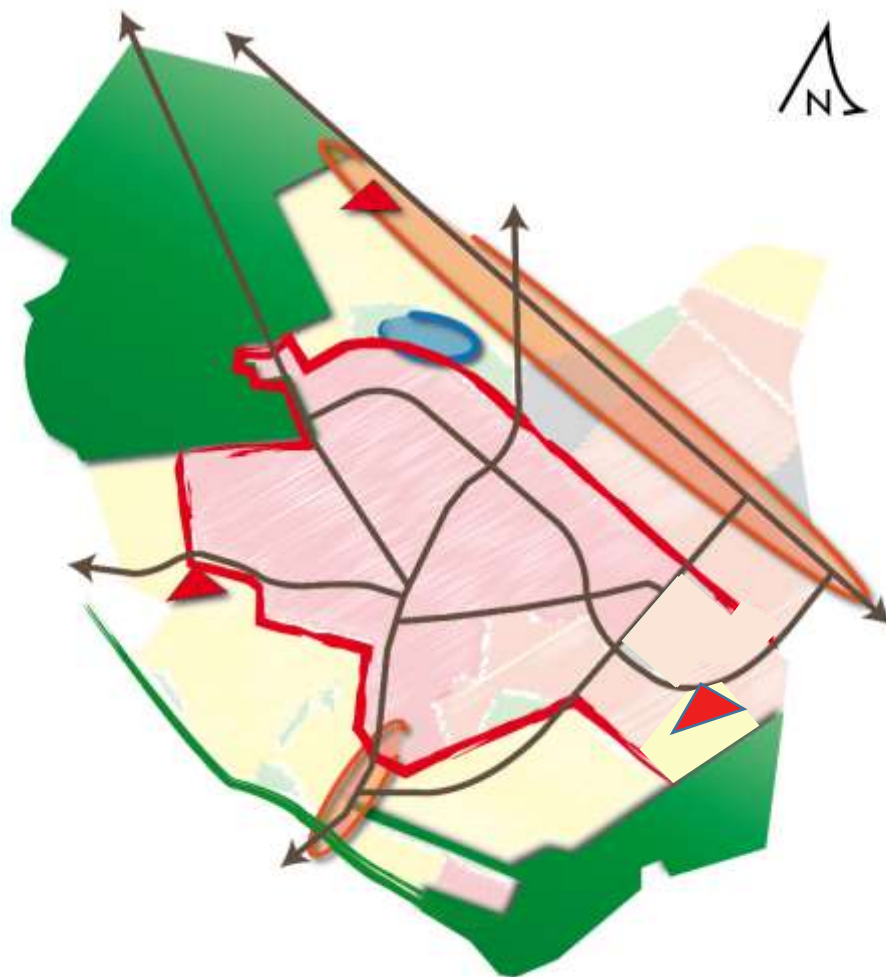







## 2. Préserver et valoriser l'identité paysagère de la commune

La commune s'est développée de manière rapide depuis quelques décennies mais a su maintenir des éléments forts de son identité paysagère. La commune souhaite poursuivre la préservation et la valorisation de son identité paysagère :

- La protection du Bois de Chigny et de ses lisières
- La valorisation du Parc de Fontenelle
- La valorisation et la protection des franges du plateau urbanisé
  - En limitant la publicité invasive le long des axes grâce à la mise en œuvre d'un règlement local de publicité.
  - En valorisant le bassin paysager existant et en conservant une transition entre espaces bâtis et espaces naturels
- La valorisation paysagère et urbaine des entrées de ville
  - En préservant l'identité rurale de l'entrée de ville Sud de la commune par la RD5
  - En continuant d'aménager de manière qualitative la ZAC, notamment autour de la RD231.
  - En veillant à l'implantation de bâtiments et d'aménagements qualitatifs en entrée de ville.
- La protection de la trame bleue communale et la valorisation des vues, notamment sur la vallée de la Gondoire

**Schéma illustratif : Préserver et valoriser l'identité paysagère de la commune**



-  Protéger le bois de Chigny et ses lisières ainsi que le parc de Fontenelle
-  Valorisation des vues sur l'entrée de ville et sur la vallée
-  Valorisation du bassin paysager d'entrée de ville
-  Valorisation paysagère et urbaine des 2 entrées de villes
-  Valorisation et protection des franges urbaines de la commune