



Mairie de CHAILLY-EN-BRIE  
2 Rue du Merisier  
77 120 CHAILLY-EN-BRIE

COMMUNE DE CHAILLY-EN-BRIE  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
2- PADD



*Vu pour être annexé à la  
délibération d'approbation  
du PLU, du Conseil  
Municipal en date du  
\_\_/\_\_/2014.*



87, Avenue Jehan de Brie  
77 120 Coulommiers

Tél : 01 64 03 02 05  
Fax : 01 64 33 86 27  
Email : [urbanisme@cabinet-greuzat.com](mailto:urbanisme@cabinet-greuzat.com)  
Web : <http://www.cabinet-greuzat.com>

*Le Maire*



**Table des matières**

I. LES ARTICLES DE REFERENCE .....	3
II. LES ORIENTATIONS NATIONALES .....	4
III. LES ORIENTATIONS COMMUNALES .....	5
III.1 Modérer le développement du territoire .....	5
III.2 Valoriser et préserver le patrimoine naturel.....	6
III.3 Valoriser les liaisons douces depuis COULOMMIERS.....	6
III.4 Limiter la circulation dans le bourg et les hameaux .....	6
III.5 Maintien du bon niveau d'équipement en communications numériques	6
III.6 Développer les commerces en centre bourg .....	7
III.7 Développer les activités économiques en liaison avec la zone d'activités de COULOMMIERS.....	7



## **I. LES ARTICLES DE REFERENCE**

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est un élément obligatoire du Plan Local d'Urbanisme.

Ce PADD est fondé sur le diagnostic illustré dans le rapport de présentation et traduit la politique communale de CHAILLY-EN-BRIE envisagée, selon les grands principes énoncés dans les articles L.110 et L.121-1-3 du code de l'urbanisme :

Art. L. 110 : *« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».*

Art. L. 121-1 : *« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre :*

- *le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- *L'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 ;*
- *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

*2° 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

Art. L. 123-1-3 : *« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, 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 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

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

#### THEMES DU PADD IMPOSES DANS LE CADRE DE L'ART. L. 123-1-3

1. Les politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme,
2. La protection des espaces naturels, agricoles,
3. La préservation ou remise en état des continuités écologiques,
4. L'habitat,
5. Les transports et des déplacements,
6. Le développement des communications numériques
7. L'équipement commercial,
8. Le développement économique et les loisirs,
9. La modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## II. LES ORIENTATIONS NATIONALES

Le projet d'aménagement de la commune s'inscrit dans l'esprit de la loi SRU et de la loi GRENELLE 2 de l'environnement, qui promeut une stratégie durable de développement prenant en compte :

- le souci d'équilibre entre développement et préservation des espaces naturels et agricoles par une ouverture restreinte et mesurée des nouvelles zones à urbaniser ;
- l'objectif de mixité sociale, le maintien de la population et le renforcement de la structure urbaine et économique ;
- le souci d'une utilisation économe et durable des espaces et d'une maîtrise des besoins en déplacements.



Ces orientations sont complétées par celles définies GRENELLE par la loi N° 2010-788- 12 Juillet 2010 relative à la mise en œuvre du PLU et de l'environnement et qui visent notamment à :

- lutter contre la régression des surfaces agricoles avec des objectifs chiffrés en la matière,
- lutter contre l'étalement urbain et les déperditions d'énergie,
- préserver et restaurer les continuités écologiques,
- permettre les travaux d'amélioration énergétique,
- lier densité et transports en commun.

### **III. LES ORIENTATIONS COMMUNALES**

Le Plan Local d'Urbanisme de CHAILLY-EN-BRIE définit les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour les espaces verts, agricoles et boisés.

Le Plan Local d'Urbanisme garantit un développement harmonieux de l'environnement urbain et périurbain.

Ce projet s'appuie sur les richesses du territoire et vise à résorber les dysfonctionnements et favoriser ce développement.

#### **Il est décliné selon les 7 orientations suivantes :**

- 1- **Modérer le développement du territoire**
- 2- **Valoriser et préserver le patrimoine naturel**
- 3- **Valoriser les liaisons douces existantes depuis COULOMMIERS**
- 4- **Limiter la circulation dans le bourg et les hameaux**
- 5- **Maintenir le bon niveau d'équipement en communications numériques**
- 6- **Développer les commerces en centre bourg**
- 7- **Développer les activités économiques en liaison avec la zone d'activités de COULOMMIERS**

#### **III.1 Modérer le développement du territoire**

La modération du développement du territoire de CHAILLY-EN-BRIE passe par :

- la densification du bourg et du hameau du MARTROY ;
- la limitation de la hauteur du bâti à destination d'habitat à R+ 1 + combles dans le bourg et R + combles dans les hameaux ;
- l'extension modérée du bourg vers le Sud ;
- la prise en compte du front bâti existant dans le hameau des SABLES ;
- la mutation des corps de ferme répertoriés au plan général des orientations du PADD, en habitat, commerce, artisanat et bureau ;
- la préservation du caractère rural et agricole de la commune ;
- la conservation d'un habitat « aéré » dans les hameaux ;
- le maintien des limites urbaines des hameaux de MONTIGNY, LA COUTURE et LES PETITS AULNOYS, LA BRETONNIERE, LA FONTENNELLES, LES CHAMPTRETOTS ET LE BUISSON.



### **III.2 Valoriser et préserver le patrimoine naturel**

La valorisation du patrimoine naturel du territoire de CHAILLY-EN-BRIE passe par :

- la protection de l'urbanisation des terrains situés au Nord du hameau des SABLES vers COULOMMIERS, afin de sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine non bâti ;
- l'aménagement en vue de l'ouverture au public du parc urbain du centre bourg, aménagé autour des espaces naturels (mares, développement de la faune et la flore),
- la protection du Ru et les milieux humides qui l'accompagnent.

La préservation du patrimoine naturel du territoire de CHAILLY-EN-BRIE passe par :

- la préservation des espaces naturels qui constituent des continuités écologiques le long du Ru du COUTANT et dans la Vallée du GRAND MORIN;
- l'inconstructibilité des zones sensibles ;
- la protection de la forêt domaniale de LA BRETONNIERE ;

### **III.3 Valoriser les liaisons douces depuis COULOMMIERS**

La valorisation des liaisons douces sur le territoire de CHAILLY-EN-BRIE vers COULOMMIERS passe par :

- la mise en valeur les chemins de randonnées pédestres et VTT, pour la liaison de COULOMMIERS par LES PETITS AULNOYS et MONTIGNY.

### **III.4 Limiter la circulation dans le bourg et les hameaux**

La limitation de la circulation dans le bourg et les hameaux du territoire de CHAILLY-EN-BRIE passe par :

- la réaffirmation forte de la nécessité de créer la déviation Sud de CHAILLY-EN-BRIE (projet présenté par les services du Conseil Général) ;
- la mise en place de sens uniques et de sens interdits, afin de limiter la circulation dans les différents hameaux et le bourg.

### **III.5 Maintien du bon niveau d'équipement en communications numériques**

La commune de CHAILLY-EN-BRIE dispose d'un niveau d'équipement satisfaisant sur l'ensemble du territoire. Le maintien du bon niveau d'équipement en haut débit sera assuré dans les secteurs d'extensions futurs.



### **III.6 Développer les commerces en centre bourg**

La commune souhaite favoriser le développement de petits commerces de proximité dans le centre bourg.

### **III.7 Développer les activités économiques en liaison avec la zone d'activités de COULOMMIERS**

Le développement des activités économiques sur le territoire de CHAILLY-EN-BRIE passe par :

- Le maintien de la réserve foncière à destination d'activités industrielles pour la Communauté de Communes du Pays de COULOMMIERS, au Nord-ouest du territoire, avec l'ajustement de la localisation de la zone.



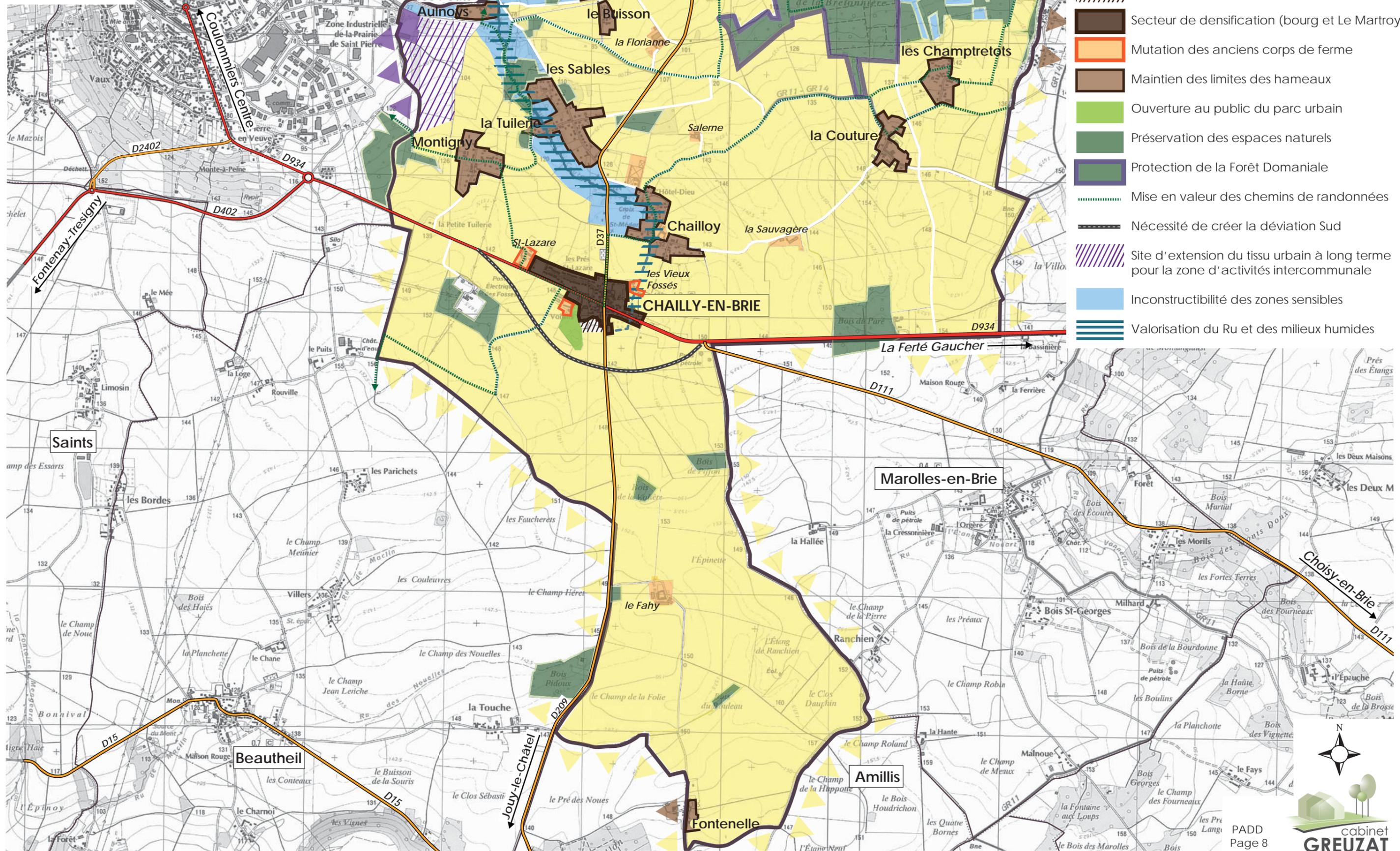
Coulommiers

Boissy-le-Châtel

# PADD

## Orientations générales d'Aménagement

1/25000



- Site d'extension du tissu urbain à court terme
- Secteur de densification (bourg et Le Martroy)
- Mutation des anciens corps de ferme
- Maintien des limites des hameaux
- Ouverture au public du parc urbain
- Préservation des espaces naturels
- Protection de la Forêt Domaniale
- Mise en valeur des chemins de randonnées
- Nécessité de créer la déviation Sud
- Site d'extension du tissu urbain à long terme pour la zone d'activités intercommunale
- Inconstructibilité des zones sensibles
- Valorisation du Ru et des milieux humides

