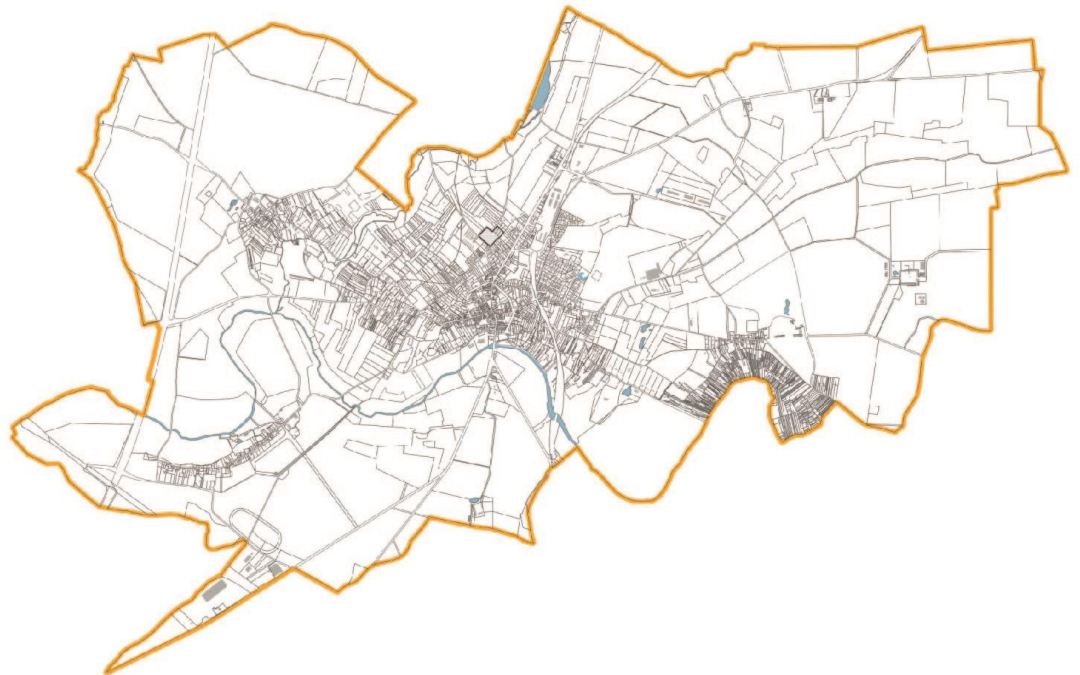


Département de Seine-et-Marne

*Commune de CHAUMES-EN-BRIE*

# PLAN LOCAL D'URBANISME

**Pièce n°2-2 : RAPPORT DE PRÉSENTATION**  
**ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS**  
**JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS**  
**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**



**Révision du PLU**  
Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

**IngESPACES**



Urbanisme, Environnement, Déplacements

**Siège social :**  
23 rue Alfred Nobel  
77420 Champs-sur-Marne  
Tel : 01.64.61.86.24  
Email : [ingespaces@wanadoo.fr](mailto:ingespaces@wanadoo.fr)



## SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES</b>   | <b>7</b>  |
| <b>II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS</b>   | <b>9</b>  |
| <b>A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS L'APPROBATION DU PRECEDENT PLU EN 2013</b>   | <b>9</b>  |
| <b>B. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS</b>   | <b>12</b> |
| 1. LOGEMENTS AUTORISES DEPUIS LE 1 <sup>ER</sup> JANVIER 2014  | 12        |
| 2. LE POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ESPACE BATI   | 13        |
| <b>III. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN</b> | <b>14</b> |
| <b>A. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – SCENARIO « FIL DE L'EAU »</b>  | <b>14</b> |
| <b>B. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN</b>  | <b>17</b> |
| <b>IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>                                 | <b>18</b> |
| <b>A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</b>  | <b>18</b> |
| 1. ENVISAGER UN DEVELOPPEMENT URBAIN POUR SOUTENIR LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE  | 18        |
| 2. PRESERVER ET AMELIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN  | 27        |
| 3. VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL   | 28        |
| <b>B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>  | <b>30</b> |
| 1. OBJECTIFS ET ENJEUX   | 30        |
| 2. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  | 30        |
| <b>V. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES</b>   | <b>38</b> |
| <b>A. LE ZONAGE</b>  | <b>38</b> |
| <b>B. LE REGLEMENT</b>   | <b>42</b> |
| 1. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 1   | 42        |
| 2. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  | 45        |
| 3. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE  | 49        |
| 4. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS                                      | 50        |
| 5. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : STATIONNEMENT   | 51        |
| 6. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 3 : DESSERTÉ PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES   | 53        |

|              |  |           |
|--------------|--|-----------|
| 7.           | JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 3 : DESSERTE PAR LES RESEAUX   | 53        |
| <b>C.</b>    | <b>LES EMPLACEMENTS RESERVES</b>   | <b>54</b> |
| <b>D.</b>    | <b>DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES</b>   | <b>55</b> |
| <b>E.</b>    | <b>JUSTIFICATIONS DU DECOUPAGE DU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) A L'INTERIEUR DE LA ZONE NATURELLE</b>  | <b>57</b> |
| <b>VI.</b>   | <b><u>LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL AINSI QUE LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES</u></b>                                     | <b>60</b> |
| <b>A.</b>    | <b>OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT PRIS EN CONSIDERATION DANS LE CONTEXTE INTERNATIONAL ET NATIONAL</b>   | <b>60</b> |
| <b>B.</b>    | <b>UNE REPOSE EQUILIBREE AUX OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AUX NIVEAUX INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL.</b>  | <b>61</b> |
| <b>C.</b>    | <b>RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES</b>  | <b>62</b> |
| <b>VII.</b>  | <b><u>COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX</u></b>   | <b>63</b> |
| <b>VIII.</b> | <b><u>ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES</u></b>   | <b>68</b> |
| <b>A.</b>    | <b>LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF)</b>  | <b>68</b> |
| <b>B.</b>    | <b>LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA REGION ILE-DE-FRANCE</b>  | <b>75</b> |
| <b>C.</b>    | <b>LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)</b>  | <b>76</b> |
| <b>D.</b>    | <b>LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) DE L'YERRES</b>   | <b>77</b> |
| <b>E.</b>    | <b>LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)</b>   | <b>77</b> |
| <b>F.</b>    | <b>LE PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION (PGRI)</b>  | <b>78</b> |
| <b>G.</b>    | <b>LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)</b>  | <b>79</b> |
| <b>IX.</b>   | <b><u>PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</u></b> | <b>81</b> |
| <b>A.</b>    | <b>INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE</b>   | <b>81</b> |
| 1.           | RESSOURCE EN EAU   | 81        |
| 2.           | LES RISQUES NATURELS   | 85        |
| <b>B.</b>    | <b>INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL</b>  | <b>89</b> |
| 1.           | EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES SUR NATURA 2000  | 89        |
| 2.           | PRISE EN COMPTE ET PRESERVATION DE LA TRAME JAUNE, VERTE ET BLEUE  | 92        |
| 3.           | INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL ET LA TRAME JAUNE, VERTE ET BLEUE   | 93        |
| <b>C.</b>    | <b>BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES – INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE</b>   | <b>96</b> |
| <b>D.</b>    | <b>INCIDENCES ET MESURES SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE</b>   | <b>99</b> |
| 1.           | LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER  | 99        |

|            |  |            |
|------------|--|------------|
| 2.         | LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE  | 100        |
| <b>E.</b>  | <b>INCIDENCES ET MESURES SUR LES DEPLACEMENTS, LES NUISANCES ET L'ENERGIE</b>                                      | <b>101</b> |
| 1.         | LES VOIES DE COMMUNICATIONS ET LES DEPLACEMENTS  | 101        |
| 2.         | LES RISQUES TECHNOLOGIQUES   | 102        |
| 3.         | LES NUISANCES  | 102        |
| 4.         | LA QUALITE DE L'AIR  | 103        |
| 5.         | L'ENERGIE  | 104        |
| <b>F.</b>  | <b>BILAN DES EFFETS DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</b>  | <b>105</b> |
| <b>X.</b>  | <b><u>LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU</u></b>  | <b>107</b> |
| <b>XI.</b> | <b><u>RESUME NON TECHNIQUE ET MANIERE DONT L'ÉVALUATION A ÉTÉ EFFECTUÉE</u></b>                                    | <b>112</b> |
| <b>A.</b>  | <b>RESUME NON TECHNIQUE</b>  | <b>112</b> |
| 1.         | CONTEXTE SUPRACOMMUNAL   | 112        |
| 2.         | CONTEXTE COMMUNAL  | 114        |
| <b>B.</b>  | <b>RESUME DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</b>   | <b>123</b> |
| <b>C.</b>  | <b>RESUME DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE</b>                        | <b>123</b> |
| <b>D.</b>  | <b>RESUME DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ENVISAGEES</b> | <b>126</b> |
| <b>E.</b>  | <b>APPROCHE GENERALE DE L'EVALUATION</b>   | <b>131</b> |
| <b>F.</b>  | <b>AUTOEVALUATION DE LA REVISION DU PLU</b>  | <b>131</b> |



## **I. LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES**

Le développement de la commune de Chaumes-en-Brie est encadré par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France imposant des objectifs d'optimisation des espaces urbanisés. A ce titre, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :

- de la densité humaine à l'intérieur de l'espace urbanisé à fin 2013,
- de la densité moyenne des espaces d'habitat à fin 2013.

A ce titre, la commune de Chaumes-en-Brie doit accueillir a minima<sup>1</sup> :

- 345 habitants ou emplois supplémentaires à l'horizon 2030,
- 147 logements supplémentaires à l'horizon 2030.

De par sa localisation à proximité immédiate de la RN36 et de la gare de Verneuil l'Etang, et la présence d'une offre importante en matière d'équipements collectifs, de commerces et de services, la commune de Chaumes-en-Brie est attractive et a pour vocation future l'accueil de nouvelles populations et de nouvelles entreprises sur son territoire.

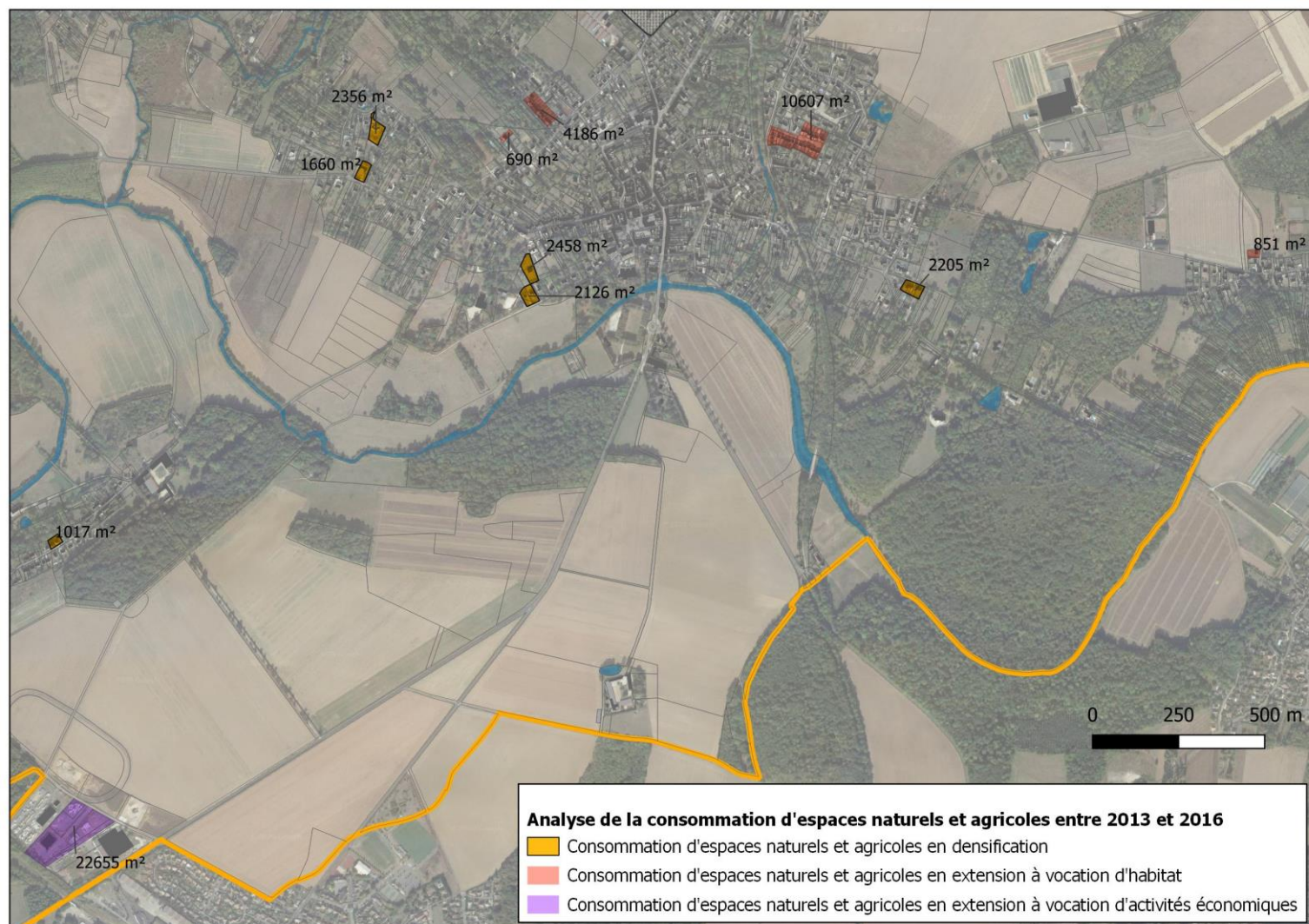
---

<sup>1</sup> Pour le détail du calcul, voir le chapitre consacré au SDRIF



## II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

### A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS L'APPROBATION DU PRECEDENT PLU EN 2013








Depuis l'approbation du PLU en 2013, une consommation d'espaces naturels et agricoles a été réalisée pour le développement de l'habitat et des activités économiques.

Ainsi, environ 5 ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommés :

| Destination                          | Superficie consommée (m <sup>2</sup> ) | Logements/Emplois créés |
|--------------------------------------|--|-------------------------|
| Habitat – en densification           | 11 822 m <sup>2</sup>                  | 10 logements            |
| Habitat – en extension               | 16 334 m <sup>2</sup>                  | 35 logements            |
| Activités économiques – en extension | 22 655 m <sup>2</sup>                  | 200 emplois             |

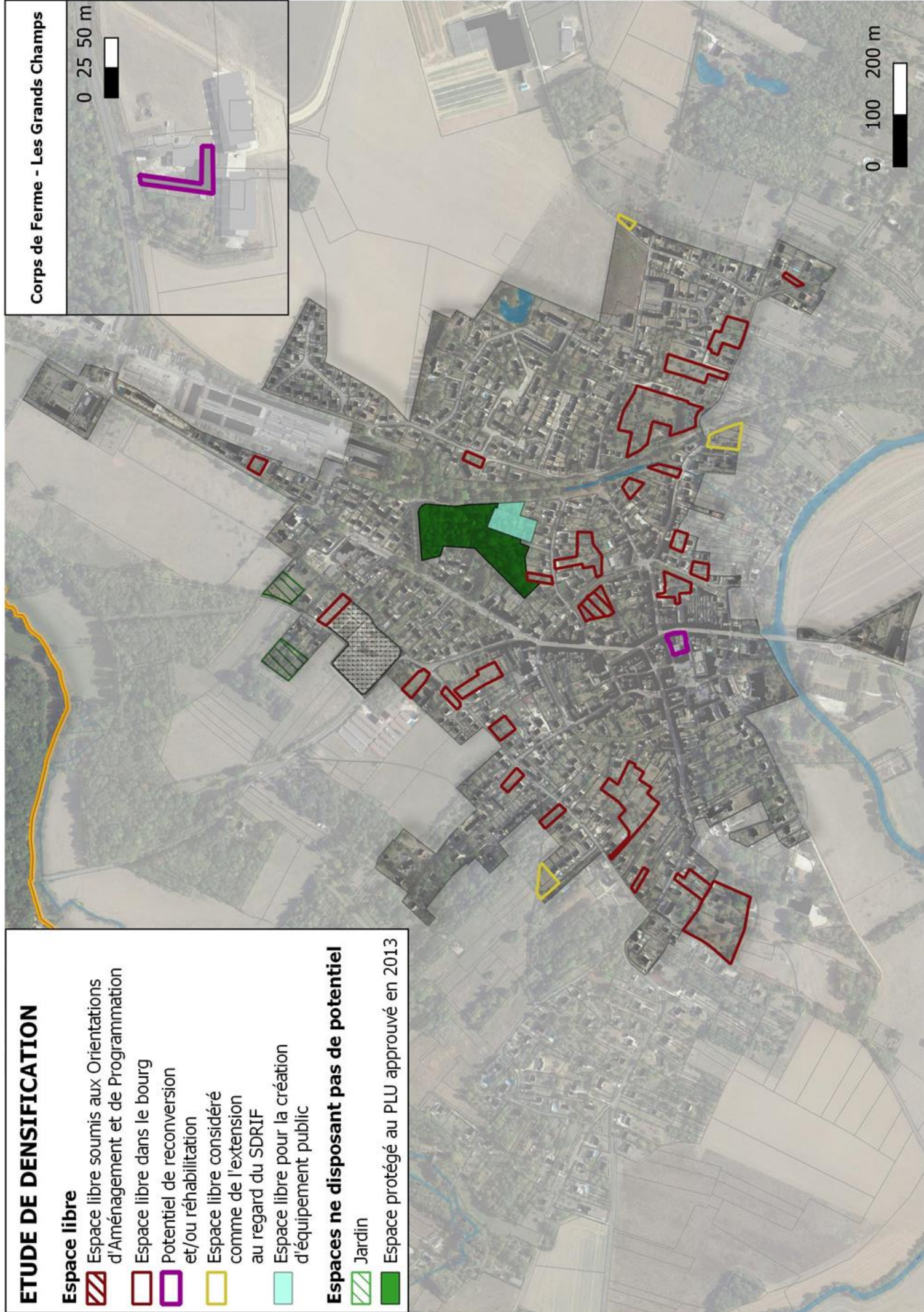
## ETUDE DE DENSIFICATION

### Espace libre

-  Espace libre soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Espace libre dans le bourg
-  Potentiel de reconversion et/ou réhabilitation
-  Espace libre considéré comme de l'extension au regard du SDRIF
-  Espace libre pour la création d'équipement public

### Espaces ne disposant pas de potentiel

-  Jardin
-  Espace protégé au PLU approuvé en 2013



Corps de Ferme - Les Grands Champs

0 25 50 m



0 100 200 m



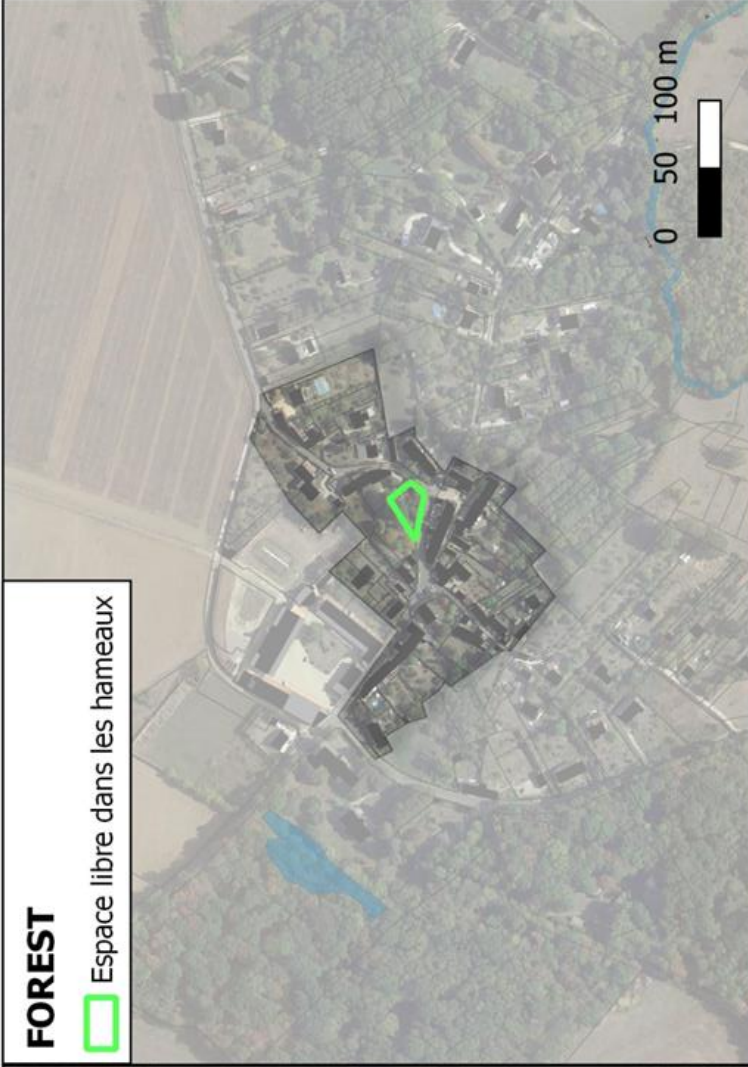
### ARCY

 Espace libre dans les hameaux non identifiés par le SDRIF




### FOREST

 Espace libre dans les hameaux



### MAUREVERT

 Espace libre dans les hameaux non identifiés par le SDRIF



## B. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des secteurs bâtis de Chaumes-en-Brie porte sur l'ensemble de l'espace urbanisé et plus particulièrement sur les espaces d'habitat. En effet, au vu de leur vocation que la Municipalité souhaite pérenniser, les espaces dédiés aux équipements publics ou d'intérêt collectif ne comportent pas de potentiel de densification à vocation d'habitat.

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis présents sur la commune de Chaumes-en-Brie a été évaluée selon trois angles :

- Les espaces libres (juxtaposition de parcelles non bâties) qui correspondent au potentiel de construction pouvant être réalisé par opération d'ensemble.
- Le potentiel de division en diffus.
- Le potentiel de création de logements par opération de renouvellement urbain.

### 1. Logements autorisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014

D'après les données des autorisations d'urbanisme de la commune de Chaumes-en-Brie, 86 logements ont été autorisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 dont 51 logements ont été réalisés en densification. Ces 51 logements contribuent d'ores et déjà aux objectifs de densification définis par le SDRIF.

**Nombre de logements autorisés** (*source commune - PC accordés*)

| Année        | Individuel | Collectif | Total     |
|--------------|------------|-----------|-----------|
| <b>2014</b>  | 5          | 4         | <b>9</b>  |
| <b>2015</b>  | 18         | 0         | <b>18</b> |
| <b>2016</b>  | 23         | 0         | <b>23</b> |
| <b>2017</b>  | 25         | 0         | <b>25</b> |
| <b>2018</b>  | 11         | 0         | <b>11</b> |
| <b>Total</b> | <b>82</b>  | <b>4</b>  | <b>86</b> |

## 2. Le potentiel de densification et de mutation de l'espace bâti

|  | Surface (ha) | Densité | NBRE de logements | Densification (comptabilisable SDRIF) | Densification (non comptabilisable SDRIF-hameaux) |
|--|--------------|---------|-------------------|---------------------------------------|---|
| OAP rue de Verdun  | 0,26         | 55      | 14                | 14                                    | -   |
| Reconversion de l'espace derrière la Mairie  | 0,12         | 225     | 27                | 27                                    | -   |
| Reconversion Ferme de Maurevert  | -            | -       | 10                | 10                                    | -   |
| Espaces libres dans le bourg (densité moyenne de 30 lgts/ha - Densité maximum de 40 lgts/ha) | 5,87         | 30      | 176               | 176                                   | -   |
| Espaces libres dans les hameaux (densité moyenne de 12 lgts/ha)                              | 0,06         | 12      | 1                 | 1                                     | -   |
| Espaces libres dans les hameaux non identifiés par le SDRIF (densité moyenne de 12 lgts/ha)  | 0,92         | 12      | 11                | -                                     | 11  |
| <b>Total (sans taux de rétention)</b>  |              |         |                   | <b>228</b>                            | <b>11</b>   |

Au sein de l'espace urbanisé de référence à fin 2013, 239 logements sont réalisables sur la commune de Chaumes-en-Brie dont :

- 228 logements sont situés au sein de l'espace urbanisé à optimiser,
- 11 logements sont situés sur des hameaux ne présentant pas d'objectif de densification au regard du SDRIF.

### III. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTÉRISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

#### A. Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement – scénario « fil de l'eau »

En l'absence de révision du PLU, l'état initial de l'environnement de la commune serait amené à évoluer « au fil de l'eau ». Le scénario « fil de l'eau » correspond à une vision prospective théorique du territoire, consistant à projeter à un horizon d'une dizaine d'années, en l'absence de révision du Plan Local d'Urbanisme, l'état initial de l'environnement constaté au cours des années passées.

Depuis 1990, un ralentissement de la croissance démographique, qui s'accroît depuis 2010, est constaté sur la commune de Chaumes-en-Brie ainsi qu'un vieillissement de la population. Ces données entrent en corrélation avec une diminution du rythme de construction constaté entre 1990 et 2010.

En outre, la disponibilité en matière d'espaces libres constructibles diminue. Les zones à urbaniser identifiées au PLU approuvé en 2013 sont classées en zones 2AU et sont donc non ouvertes à l'urbanisation. Ainsi, en l'absence de révision du PLU, le ralentissement de la croissance démographique ainsi que le vieillissement de la population se poursuivraient probablement.

En l'absence de révision de Plan Local d'Urbanisme, le développement de l'habitat pourrait se réaliser uniquement par intensification du tissu urbain sans imposer son optimisation par la réalisation d'opérations structurées. Ce scénario fil de l'eau pourrait conduire à la réalisation de constructions anarchiques causant des troubles dans le fonctionnement urbain et une perte de qualité en matière de cadre de vie, de biodiversité et de préservation de l'environnement (stationnement anarchique, voies trop étroites pour desservir les nouvelles constructions, absence d'insertion paysagère des nouvelles constructions, imperméabilisation massive....).

En matière économique, le nombre d'emplois sur la commune est resté stable entre 2010 et 2015. En l'absence de révision du Plan Local d'Urbanisme, ce nombre d'emplois serait resté stable voire aurait diminué si le départ du centre national des ponts de secours s'opère dans les années à venir.

Dans l'hypothèse d'une poursuite des tendances de développement constatées, les thématiques environnementales pourraient évoluer comme présenté dans le tableau ci-dessous.

| Thématique environnementale              |                                     | Évolution attendue « au fil de l'eau »  |
|--|-------------------------------------|---|
| <b>Milieu physique</b>                   | Relief                              | Pas de changement attendu   |
|  | Géologie                            | Pas de changement attendu   |
|  | Eaux souterraines et superficielles | Pas de changement notable attendu   |
|  | Climat                              | Effets du réchauffement global, accru par l'intensification urbaine, conduisant à la réduction de la nature en ville  |
| <b>Environnement naturel et paysager</b> | Paysage et patrimoine               | Dénaturation du paysage et du patrimoine par une intensification urbaine anarchique et surdimensionnée  |
|  | Faune, flore et habitats naturels   | Absence d'identification des enjeux environnementaux à l'échelle du territoire pouvant conduire à la destruction de certains milieux (zones humides, espaces paysagers, |
|  | Zones humides                       |   |

| Thématique environnementale          |                                    | Évolution attendue « au fil de l'eau »   |
|--------------------------------------|------------------------------------|--|
|                                      | Continuités écologiques            | alignements d'arbres...)   |
| <b>Réseaux et ressources locales</b> | Gestion de l'eau                   | Problèmes de ruissellement et d'inondations accrus par l'intensification anarchique et surdimensionnée |
|                                      | Gestion de l'énergie               | Pas de changement notable attendu  |
|                                      | Transports et déplacements         | Problèmes liés à l'urbanisation anarchique en termes de déplacements et de stationnement               |
|                                      | Collecte et traitement des déchets | Problèmes prévisibles en termes de collecte lié à l'intensification urbaine anarchique                 |
| <b>Santé des populations</b>         | Risques naturels et technologiques | Problèmes de ruissellement et d'inondations accrus par l'intensification anarchique et surdimensionnée |
|                                      | Pollutions                         | Pas de changement notable attendu  |
|                                      | Nuisances                          | Pas de changement notable attendu  |

*Évolution attendue de l'environnement « au fil de l'eau ».*

## ZONE SUSCEPTIBLE D'ETRE IMPACTEE PAR LA MISE EN OEUVRE DU PLAN

 Zone susceptible d'être impactée par la mise en oeuvre du plan







### Occupation du sol de la zone identifiée

-  Prairie
-  Terre cultivée
-  Espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée


### Inventaire du patrimoine naturel

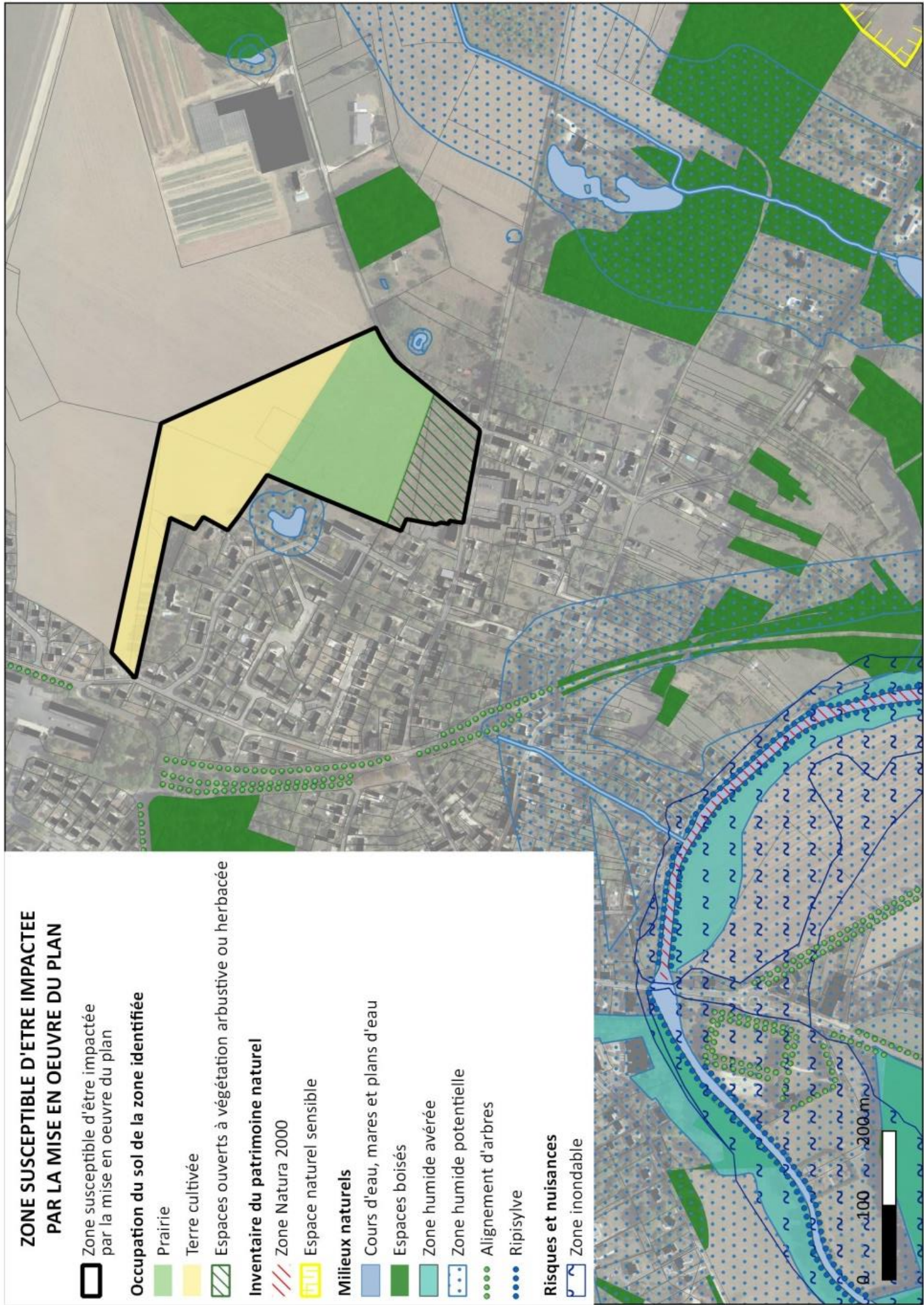
-  Zone Natura 2000
-  Espace naturel sensible

### Milieux naturels

-  Cours d'eau, mares et plans d'eau
-  Espaces boisés
-  Zone humide avérée
-  Zone humide potentielle
-  Alignement d'arbres
-  Ripisylve

### Risques et nuisances

-  Zone inondable



## **B. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan**

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Chaumes-en-Brie prévoit la réalisation d'environ 300 nouveaux logements en continuité de l'espace urbanisé existant, sur une superficie d'environ 8,5 ha.

### **Description du site**

Actuellement, le site d'environ 8,5 ha se compose :

- Au sud, d'un espace ouvert à végétation arbustive ou herbacée (friche),
- Au centre, d'une prairie,
- Au Nord de terre cultivée.

### **L'inventaire du patrimoine naturel**

La zone étudiée est située à environ :

- 500 m du site Natura 2000 « L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie »,
- 750 m de l'Espace Naturel Sensible « Les coteaux de l'Yerres à Chaumes-en-Brie » ».

Les incidences potentielles sur ces milieux sont détaillées dans le chapitre IX. B. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL.

### **Les milieux naturels à proximité immédiate de la zone étudiée**

Le site est situé à proximité immédiate d'un plan d'eau ceinturé par une zone humide potentielle. La zone humide potentielle n'impacte cependant pas la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du plan.

Le secteur est situé en continuité directe de l'urbanisation de Chaumes-en-Brie. La partie Est du secteur est quant à elle située au contact des espaces agricoles.

### **Les risques et nuisances**

La zone étudiée est :

- située en dehors des zones inondables liées à la présence de l'Yerres,
- potentiellement sujette aux débordements de nappe et aux inondations de cave,
- impactée par des aléas moyens à fort au retrait-gonflement des sols argileux.

## IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux et besoins socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux et besoins environnementaux définis dans les chapitres du diagnostic socio-économique et de l'état initial du site et de l'environnement (voir partie 2.1 du rapport de présentation), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune s'articule autour de différentes thématiques en matière d'aménagement, d'environnement, de paysage, de cadre de vie, de développement urbain, d'habitat, d'économie, d'équipements et de transports et déplacements qui peuvent être résumées en trois grandes orientations :

- Envisager un développement urbain pour soutenir le dynamisme démographique et économique
- Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain
- Valoriser le patrimoine paysager et environnemental

#### 1. Envisager un développement urbain pour soutenir le dynamisme démographique et économique

##### a) Objectif démographique communal

#### Estimation du point mort entre 2017 et 2030

Le point mort mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes). Il permet donc d'évaluer le nombre de logements n'apportant pas de population supplémentaire. Il est calculé en tenant compte de la variation des logements inoccupés et du desserrement des ménages.

#### La variation des résidences secondaires et des logements vacants

Il est pris pour hypothèse un maintien du nombre (en valeur absolue) de résidences secondaires et des logements vacants à l'horizon 2030 conduisant à une diminution de leur part dans le parc immobilier. Afin de diminuer ce taux de logements vacants, il est nécessaire d'envisager une levée de la vacance grâce à la réhabilitation du bâti ancien notamment dans le centre-bourg de la commune.

#### Le desserrement des ménages

Depuis 1990, la taille des ménages diminue à Chaumes-en-Brie, passant de 2,8 pers/ménage à 2,44 pers/ménage en 2017. Il est pris pour hypothèse une diminution de cette taille moyenne des ménages à l'horizon 2030 à 2,40 pers/ménage.

|                                   | 2017-2030 |
|-----------------------------------|-----------|
| Evolution des logements inoccupés | 0         |
| Taille moyenne des ménages        | 2,40      |
| Desserrement                      | 60        |
| <b>Seuil de stabilité</b>         | <b>60</b> |

Ainsi, 60 logements doivent être réalisés sur la commune de Chaumes-en-Brie au minimum entre 2017 et 2030 afin de maintenir le niveau de population actuel.

### **Objectif démographique**

Le niveau démographique communal estimé à l'horizon 2030 se situe autour de 4300 habitants, soit environ 2,2 % de croissance annuelle moyenne sur la durée du PLU.

Ainsi, l'objectif de la commune est de retrouver une croissance démographique importante telle qu'elle l'a connue entre 1975 et 1982 (2,31 % de taux d'accroissement annuel moyen) en lui permettant de pérenniser et conforter à long terme ses atouts notamment en matière d'offre de commerces, de services et d'équipements.

En outre, ce développement a pour objectif de contribuer à la nécessité de création de logements en Ile-de-France en permettant à de nombreux franciliens de profiter de l'attractivité de la commune. Elle bénéficie en effet d'une bonne desserte routière (RN36 reliant les autoroutes A4 et A5) et de la proximité de la gare de Verneuil l'Etang.

|  | Référence        | Scénario PLU |              |
|--|------------------|--------------|--------------|
|  | 1er janvier 2017 | 2017-2030    |              |
| <b>Objectif démographique</b>                                      | <b>3242</b>      | <b>4310</b>  | <b>2,21%</b> |
| <b>Croissance de population 2017-2030</b>                          |                  | <b>1068</b>  |              |
| Taille des ménages   |                  | 2,35         |              |
| <b>Nombre de logements assurant une croissance démographique</b>   |                  | 454          |              |
| <b>Point mort</b>  |                  | 60           |              |
| <b>Nombre de logements restant à programmer entre 2017 et 2030</b> |                  | <b>514</b>   |              |

L'atteinte de cet objectif démographique nécessite donc la réalisation de 514 logements, dont 60 logements correspondant au point mort, qui n'apporteraient donc pas de population supplémentaire.

Ces 514 logements sont programmés au PLU de la manière suivante :

- 36 logements ont été autorisés sur le territoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017,
- 168 logements en densification sur des espaces libres, au sein du projet de renouvellement urbain à l'arrière de la mairie, ou encore par la reconversion de bâti
- 4 logements en extension de l'urbanisation (espaces classés en zone urbaine)
- 306 logements sur une zone ouverte à l'urbanisation d'une superficie de 8,5 ha à l'Est du bourg, au droit de la route d'Arcy et de la rue Gallier.

**Programmation de logements dans le PLU**

| Programmation PLU  | Surface (ha) | Densité | NBRE de logements | Densification (comptabilisable SDRIF) | Densification (non comptabilisable SDRIF) | Extension  |
|--|--------------|---------|-------------------|---------------------------------------|---|------------|
| Nombre de logements autorisés en 2017 et 2018 (source : PC commune)                                  |              |         | 36                | 36                                    | -   | 0          |
| Zone à urbaniser - Rue Gallier   | 8,51         | 36      | 306               | -                                     | -   | 306        |
| OAP rue de Verdun (*)  | 0,26         | 55      | 14                | 14                                    | -   | -          |
| Reconversion de l'espace derrière la Mairie (*)  | 0,12         | 225     | 27                | 27                                    | -   | -          |
| Reconversion Ferme de Maurevert (*)  | -            | -       | 10                | 10                                    | -   | -          |
| Espaces libres en extension (*)  | 0,43         | 15      | 6                 | -                                     | -   | 6          |
| Espaces libres dans le bourg (*) (densité moyenne de 30 lgts/ha - Densité maximum de 40 lgts/ha)     | 5,87         | 30      | 176               | 176                                   | -   | -          |
| Espaces libres dans les hameaux (*) (densité moyenne de 12 lgts/ha)                                  | 0,06         | 12      | 1                 | 1                                     | -   | -          |
| Espaces libres dans les hameaux non identifiés par le SDRIF (*) (densité moyenne de 12 lgts/ha)      | 0,92         | 12      | 11                | -                                     | 11  | -          |
| <b>Total sans taux de rétention</b>  |              |         | <b>587</b>        | <b>264</b>                            | <b>11</b>                                 | <b>312</b> |
| <b>TAUX DE RETENTION SUR LES ESPACES LIBRES ET LES RECONVERSIONS (secteurs identifiés par une *)</b> |              |         | <b>30%</b>        |                                       |   |            |
| <b>Total après application du taux de rétention</b>  |              |         | <b>514</b>        | <b>196</b>                            | <b>8</b>                                  | <b>310</b> |
|  |              |         |                   | <b>40%</b>                            |   | <b>60%</b> |

Afin de préserver les espaces d'intérêt écologique et les milieux naturel et agricole, le développement de l'habitat, en compatibilité avec le SDRIF, doit s'opérer en privilégiant le comblement des dents creuses et des espaces libres situés dans l'entité urbaine existante. Ainsi, le PLU programme 204 logements en densification représentant 40% des logements prévus à l'horizon 2030 (cf. Chapitre I.B).

Le bourg de Chaumes-en-Brie est très ancien et contraint du fait de l'étroitesse des rues. De plus, celui-ci est d'ores et déjà très dense induisant peu d'espace mobilisable pour une urbanisation en densification permettant un fonctionnement urbain et un cadre de vie de qualité aux habitants. Ainsi, la municipalité envisage une extension de l'urbanisation pour répondre à l'objectif démographique qu'elle s'est fixée soit 310 logements représentant 60% des logements programmés en extension de l'urbanisation (Cf. Chapitre I.B.c).

**b) Favoriser le renouvellement de l'habitat et diversifier l'habitat**

Désormais, les évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique et contre la consommation des espaces agricoles et naturels conduisent à adapter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires.

Le développement de l'habitat sur la commune doit donc s'opérer prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine principale, c'est à dire dans le bourg de Chaumes-en-Brie, par comblement des dents creuses et espaces libres mais aussi en renouvellement urbain.

Le cœur ancien des hameaux de Forest, d'Arcy et de Maurevert ainsi que les entités urbaines secondaires adjacentes au bourg, pourront également être confortés par l'urbanisation de dents creuses et espaces libres mais avec une densité moindre que dans le bourg.

Par ailleurs, des opérations de renouvellement urbain à vocation d'habitat, d'équipements ou d'activités économiques pourront être envisagées au Nord du bourg à plus long terme (en cas de cessation d'activité du centre national des ponts de secours ou des zones d'activités existantes).

En outre, il s'agira notamment de permettre aux jeunes décohabitants, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement en développant l'offre de logements de plus petite taille en locatif et en accession.

Cela implique de :

- Valoriser les espaces libres au sein du bourg et des hameaux pour la réalisation de nouveaux logements et permettre la reconversion de bâti ancien
- Envisager en particulier une opération de renouvellement urbain à l'arrière de la mairie, à caractère plurifonctionnel (habitat, commerces, équipements).

**Ainsi, 204 logements sont prévus en densification représentant 40% des logements programmés à l'horizon 2030 dont 36 sont déjà autorisés (cf. Chapitre I.B).**

**Afin de permettre une diversification de l'habitat, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies afin d'imposer sur certaines d'entre elles :**

- **Des densités importantes afin de favoriser la création de logements collectifs sur les secteurs « Rue de Verdun » (entre 50 et 60 lgts/ha) et « Centre-ville » (entre 200 et 250 lgts/ha).**
- **La création de 10 à 20 % de logements collectifs sur le secteur en extension « Rue Gallier » avec une majorité de T2 et T3.**

### **c) Envisager une extension urbaine échelonnée dans le temps**

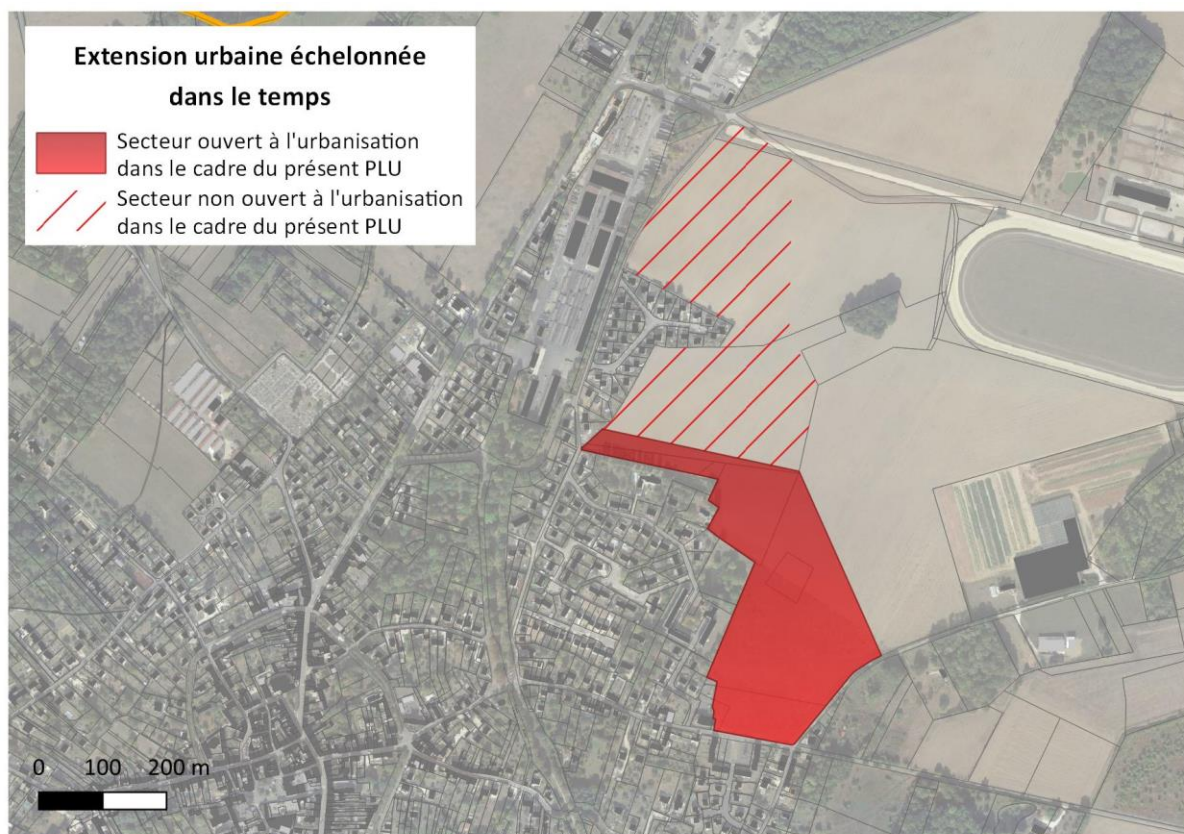
En complément de la densification du tissu existant qui peut s'avérer longue et difficile du fait de la mobilisation du foncier à réaliser, la commune envisage une extension urbaine pour parvenir à l'objectif démographique qu'elle s'est fixé. Il permettra une diversification du parc de logements et l'accueil de nouvelles populations, en vue du maintien voire du développement des équipements, mais aussi des commerces et des services offerts sur le territoire.

L'extension urbaine sera échelonnée dans le temps afin de permettre un accroissement progressif de la population :

- une première opération est envisagée à moyen/long terme à l'Est du bourg (partie Sud, au droit de la route d'Arcy). Ce secteur est ouvert à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU et pourra donc être mis en œuvre dès que la commune aura accepté un projet.

- à plus long terme, la poursuite de la première opération située à l'Est du Bourg pourra être envisagée vers le Nord. Ce secteur n'est pas ouvert à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU, une révision du PLU sera nécessaire, ce qui permettra à la Municipalité de décider du moment où il pourra être ouvert, en fonction des besoins, et en fonction du potentiel d'extension offert par la révision du SDRIF après 2030.

Ces secteurs sont situés en continuité avec les espaces urbanisés existants. Leur urbanisation progressive permettra une intégration optimale de la population accueillie et l'adéquation avec les équipements notamment scolaires.



La première opération, envisagée à moyen/long terme, accueillera environ 306 logements ainsi qu'une mixité fonctionnelle aux abords de la rue Gallier afin de répondre aux besoins des habitants présents et futurs.

#### **d) Tenir compte des risques et des contraintes dans le cadre du développement urbain**

La commune est soumise aux risques naturels suivants :

- le risque de débordement de l'Yerres. La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Yerres,
- le risque de retrait-gonflement des sols argileux.

Ainsi, ces risques doivent être pris en compte notamment dans le cadre du développement urbain.

#### **e) Développer l'activité économique et de loisirs et pérenniser l'offre d'équipements**

#### **Conforter les zones d'activités existantes**

L'objectif pour la commune est de développer l'activité économique et donc l'offre d'emplois, au sein du bourg (commerce, artisanat,...).

En outre, elle souhaite conforter les zones d'activités notamment celle imbriquée à la zone d'activités de Verneuil l'Etang où sont implantés un centre de tri de la Poste, le GIE semences de Brie et l'entreprise Batiloc. Ces espaces étant majoritairement bâtis, il convient maintenant de combler les espaces libres restants notamment au Nord de la route de Maurevert.

Au droit de cette zone, les bâtiments industriels sont peu esthétiques et peu intégrés dans le paysage. Il conviendrait donc de l'améliorer, par un traitement de la voie et de ses abords.

### **Pérenniser et l'offre d'équipements et développer l'offre de commerces et services**

La Municipalité souhaite pérenniser l'offre d'équipements existante : la mairie, les deux groupes scolaires, la Poste, le conservatoire, la gendarmerie, la caserne des pompiers ou encore les équipements sportifs présents au Sud du bourg.

Pour l'année 2018/2019, les équipements scolaires accueillant les élèves de Chaumes-en-Brie comptent 14 classes comprenant 368 élèves et une réserve de capacité d'accueil de 75 élèves environ puisque 2 classes vides sont mobilisables pour l'accueil de nouveaux élèves.

|                                    | Etat des lieux |   | Prog PLU  |
|------------------------------------|----------------|---|-----------|
|                                    | 2017           |   | 2017-2030 |
| Nombre de RP en 2017               | 1291           | Nb RP supplémentaires induisant une augmentation de la population (hors point mort) | 454       |
| Nombre d'élèves en 2017            | 368            | Nombre d'élèves supplémentaires   | 129       |
| Nombre moyen d'élèves par logement | 0,29           | Nombre d'élèves par logement  | 0,29      |
|                                    |                | <b>Classes à ouvrir*</b>  | <b>2</b>  |

*\*en tenant compte des disponibilités actuelles*

En prenant en compte la réserve de capacité d'accueil de 75 élèves, l'arrivée de nouveaux élèves induite par la construction des nouveaux logements entraîne la nécessité d'ouvrir 2 nouvelles classes. Ces 2 nouvelles classes seront créées en continuité des équipements scolaires existants.

De plus, la commune envisage le développement de l'offre commerciale, d'équipements et de services au sein du pôle de renouvellement urbain à l'arrière de la mairie et de l'extension « rue Gallier », ainsi que la création d'une nouvelle salle polyvalente au sein ou à proximité du bourg.

### **Maintenir et développer un bon niveau d'accès aux communications numériques**

La commune souhaite encourager l'amélioration des communications numériques sur son territoire. Le déploiement de la fibre optique doit se dérouler entre 2017 et 2023 sur le territoire communal.

### **Préserver l'espace agricole pour pérenniser cette activité économique**

L'activité agricole est importante sur la commune en termes de surface cultivée et de nombre d'exploitations : on compte 7 sièges d'exploitation en activité, dont une unité de méthanisation sur la ferme d'Arcy (comprenant un élevage de 500 bovins). La préservation de cette activité est donc essentielle au maintien des emplois et de l'activité économique locale.

### **Développer l'activité sylvicole**

Le territoire de Chaumes-en-Brie est couvert par de nombreux boisements de grande envergure. La municipalité entend développer l'activité sylvicole pour valoriser ces espaces et notamment :

- encourager l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes.
- préserver et maintenir en état les accès aux massifs boisés.
- étudier et déployer un réseau de chemins adapté à la circulation engins de fort tonnage.

### **Valoriser les activités commerciales, touristiques et de loisirs**

La commune est bien dotée en matière de commerces et services, eu égard à son niveau de population. Plus d'une vingtaine de commerces et services sont offerts, principalement dans le centre-ville.

Ces dernières années, une bonne dynamique commerciale s'observe en centre-ville, avec en particulier une réelle synergie entre les commerces de bouche (caviste, boucherie, boulangerie, restaurants ...). On compte peu de locaux commerciaux vacants au sein du centre ancien.

Outre les activités commerciales qui représentent un atout indéniable pour le développement du tourisme et des loisirs sur le territoire, la commune souhaite valoriser ses atouts touristiques en s'appuyant notamment sur la richesse de son patrimoine bâti et naturel, mais aussi sur la présence de centres équestres et de nombreux chemins de randonnées.

#### **f) Objectif de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles**

Les évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique et contre la consommation des espaces agricoles et naturels conduisent à adopter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires. Dans ce cadre, il est envisagé sur la commune un développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

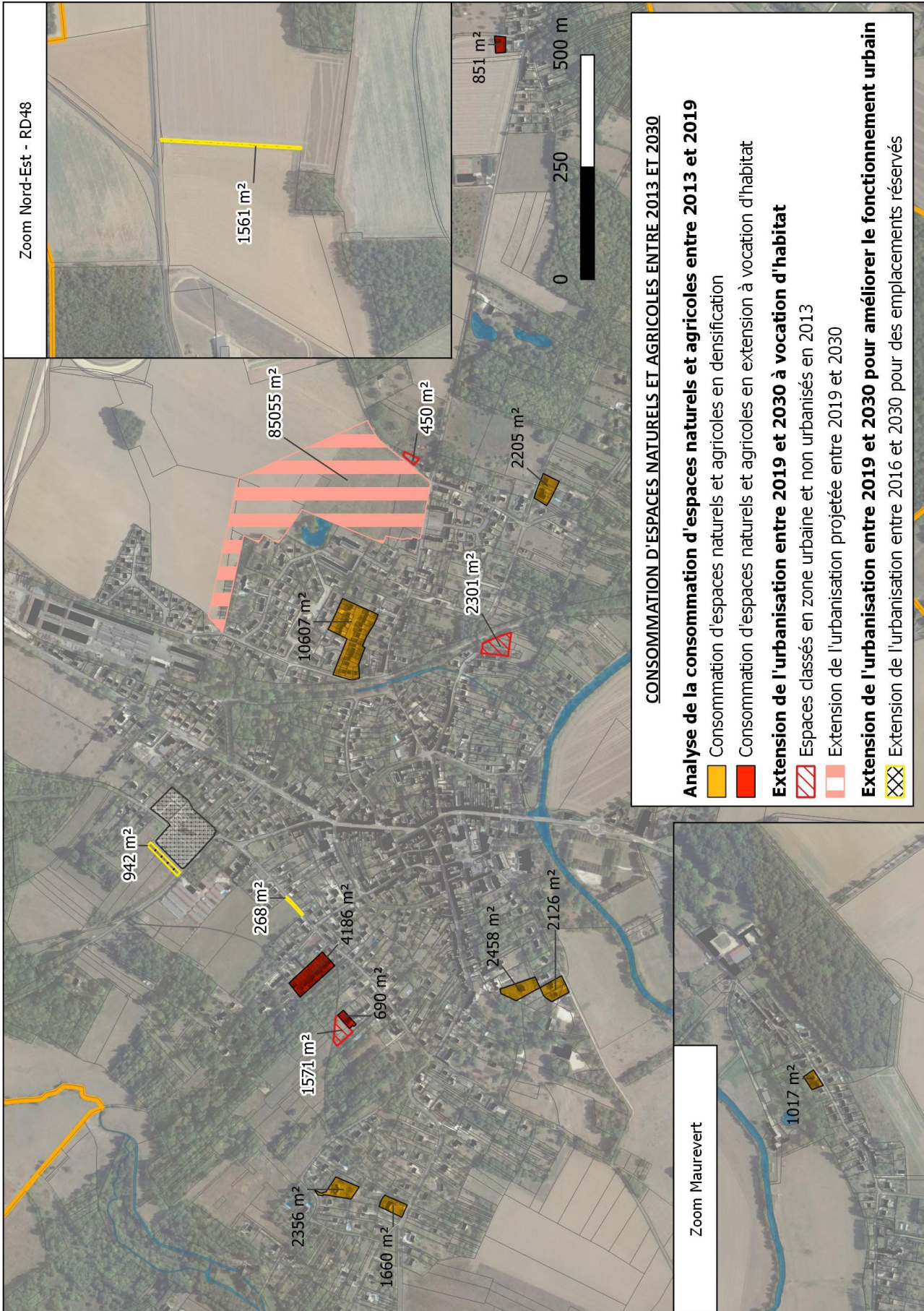
Cependant, l'objectif démographique défini par la commune de 4300 habitants à l'horizon 2030 induit une consommation d'espaces naturels et agricoles.

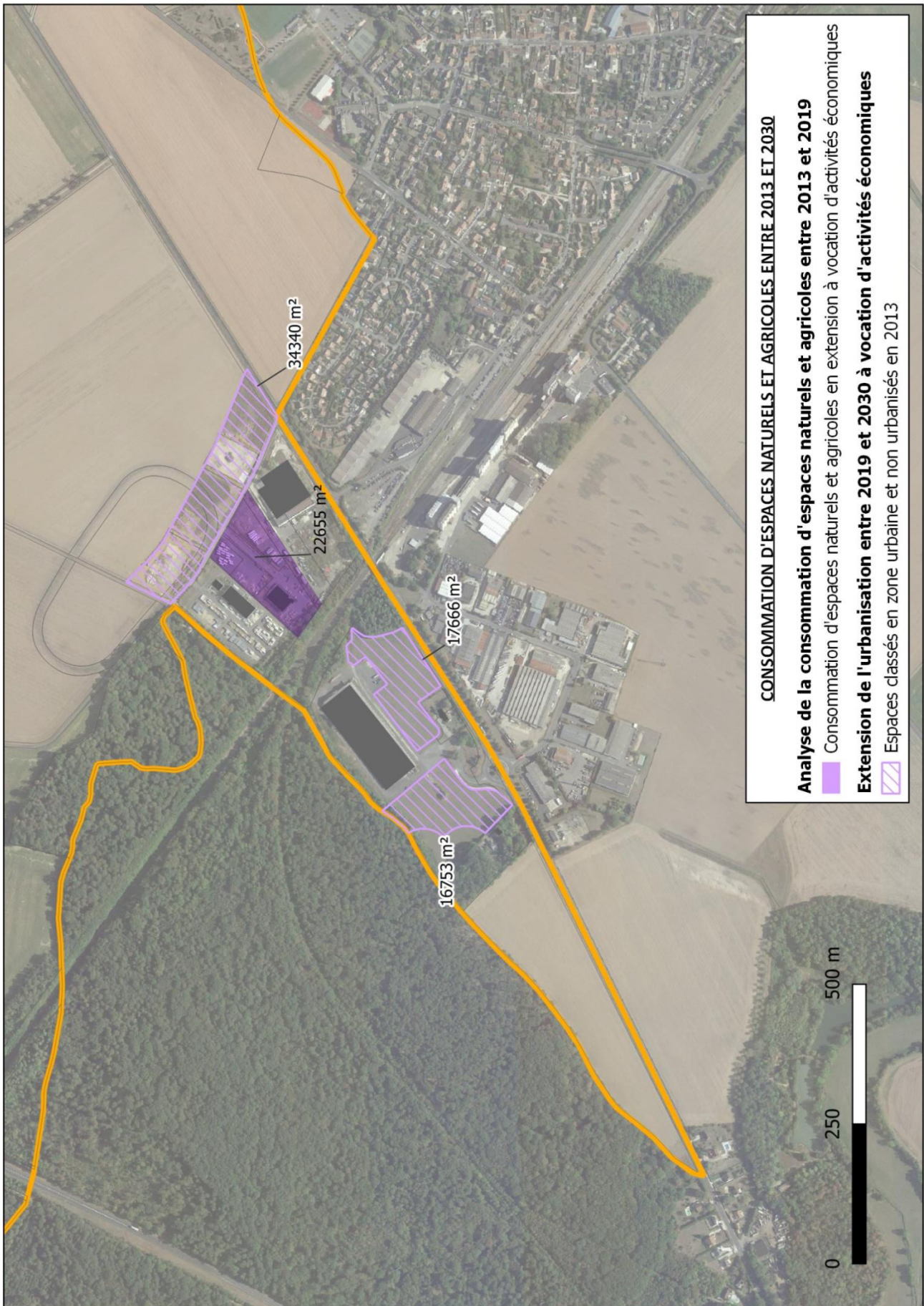
La consommation d'espaces agricoles et naturels réalisée depuis 2013 et programmée par le présent PLU est ainsi estimée à 18,86 ha. Elle comprend :

- Les consommations réalisées depuis 2013 en continuité du bourg et de la zone d'activités économiques,
- Les espaces non urbanisés en 2013 classés en zone urbaine,
- L'urbanisation à l'Est du bourg à vocation d'habitat,
- Les emplacements réservés pour l'amélioration du fonctionnement urbain.

Toutefois, le potentiel de densification de l'espace urbanisé est également mobilisé à hauteur de 40 % de l'objectif de construction de logement total, afin de limiter au maximum la consommation d'espaces naturels et agricoles (voir ci-avant le détail de la programmation et l'étude de densification).

De plus, l'extension envisagée est compatible avec les objectifs du SDRIF, comme nous le démontrerons plus loin.





## **2. Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain**

### **a) Valoriser le cadre de vie**

Afin de valoriser le cadre de vie de la commune de Chaumes-en-Brie, il convient :

- de préserver les perspectives visuelles remarquables existantes tant sur le patrimoine que sur les espaces agricoles.
- de préserver les entrées de qualité.
- d'améliorer l'entrée située au Sud du territoire longeant la zone d'activités économiques où les bâtiments industriels sont peu esthétiques.
- d'enrayer le phénomène de cabanisation notamment au sein des boisements situés au Sud du territoire communal.

### **b) Préserver les éléments remarquables du patrimoine**

Afin de préserver l'**identité patrimoniale de Chaumes-en-Brie**, il convient de préserver le patrimoine bâti remarquable et les caractéristiques architecturales du bâti du centre-ancien et des hameaux. Les éléments patrimoniaux participent, à des degrés divers, à la mémoire collective de la commune, à la qualité de vie et à l'identité du bourg et méritent à ce titre d'être conservés.

En outre, il s'agira d'encadrer la reconversion du château et de la ferme de Maurevert qui représentent des éléments patrimoniaux majeurs sur son territoire. Il convient donc de permettre l'évolution de ce site pour éviter sa désuétude, tout en étant particulièrement attentif au respect de l'architecture mais aussi du calme des lieux, en limitant les flux de véhicules.

### **c) Améliorer la desserte routière et l'offre de stationnement, développer l'usage des modes alternatifs de transport**

La qualité du fonctionnement urbain est un enjeu important, notamment pour les raisons suivantes :

- l'accessibilité et la traversée du bourg est un élément déterminant pour son attrait,
- la recherche d'un meilleur équilibre entre les différents modes de déplacements concourt à accroître la qualité du cadre de vie en favorisant une mobilité respectueuse de l'environnement.

#### **Créer des voies structurantes en accompagnement du développement urbain et pérenniser l'offre de stationnement**

Afin d'accompagner le développement urbain, une nouvelle voie structurante sera créée à l'Est du bourg, reliant la rue Gallier à la RD 402 au Nord. Deux carrefours seront ainsi aménagés de manière assurer la desserte des futures constructions en toute sécurité et de favoriser un fonctionnement urbain optimal. Cette nouvelle voie structurante permettra par ailleurs d'améliorer les conditions de circulation dans la partie Est du bourg.

La commune souhaite en outre préserver et développer l'offre de stationnement sur l'ensemble du territoire, afin de limiter le stationnement anarchique et de permettre une bonne desserte des équipements notamment.

Dans ce sens, les parcs de stationnement existants seront maintenus et des normes de places de stationnement à créer seront imposées au sein des futures opérations.

### **Préserver et développer le maillage de liaisons douces et améliorer la desserte en transports en commun**

Dans une optique de développement durable, il est important de favoriser les déplacements en transports en commun, les déplacements doux ainsi que les déplacements alternatifs afin de réduire la pollution de l'air et la consommation d'énergie fossile.

Pour amorcer une diminution des déplacements en voiture, il convient de favoriser la multimodalité, notamment au niveau des gares les plus proches, pour inciter à l'usage du train. Cela peut se faire grâce à l'amélioration de la desserte en bus mais aussi avec la mise en place de conditions favorables au déplacement des cycles vers les transports en commun ainsi qu'à leur stationnement.

Plusieurs orientations sont retenues pour accroître la pratique des mobilités douces :

- Préserver les liaisons douces inscrites au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées, la coulée verte ainsi que les autres itinéraires doux maillant notamment le bourg,
- Aménager une nouvelle liaison douce longeant une partie des bords de l'Yerres.

### **3. Valoriser le patrimoine paysager et environnemental**

#### **a) Maintenir les trames jaune, verte et bleue et préserver les continuités écologiques**

Le concept de trame jaune, verte et bleue repose sur les éléments naturels de la commune et sur les corridors écologiques assurant une continuité entre ces différents espaces à l'échelon supracommunal.

La trame jaune, verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en assurant la préservation et la remise en état des continuités écologiques, aussi bien terrestres (trame jaune et verte) qu'aquatiques (trame bleue). Cette démarche issue de la loi Grenelle II vise à mettre en place un réseau écologique national pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer.

La municipalité souhaite promouvoir au mieux la protection et la mise en valeur de cette trame jaune, verte et bleue identifiée sur les espaces naturels et agricoles de son territoire.

#### **Les continuités écologiques**

Afin de maintenir les continuités écologiques du territoire, plusieurs orientations ont été définies :

- Préserver les continuums humides des vallées du Bréon et de l'Yerres,
- Préserver les corridors qui traversent des prairies herbacées mais également les bois du Roi, des Parts, de Crénille pour rejoindre la ripisylve en rive de l'Yerres.

#### **Les autres éléments constitutifs de la trame jaune, verte et bleue**

De nombreux autres éléments porteurs de fonctions écologiques et paysagères majeures viennent renforcer la trame jaune, verte et bleue dans les espaces naturels et agricoles mais également au sein de l'espace urbanisé. Ainsi la commune souhaite protéger, les éléments suivants :

- La trame verte :
  - Les espaces boisés
  - Les alignements d'arbres et les ripisylves
  - Les pépinières

- La trame bleue :
  - Les cours d'eau (l'Yerres et le ru du Bréon)
  - Les mares
  - Les cours d'eau temporaires
  
- Les espaces agricoles constitutifs de la trame jaune.

#### **b) Favoriser l'intégration paysagère des espaces à urbaniser**

La poursuite du développement de l'urbanisation doit se faire en harmonie avec l'environnement et le paysage. Il s'agit de dessiner les futures formes urbaines dans le sens du paysage et de se servir, autant que possible, des potentiels de chaque lieu pour tout projet de construction.

Il convient aussi d'assurer un traitement paysager des futures franges urbaines, en particulier au droit des extensions dans le bourg de Chaumes-en-Brie. Il s'agira ainsi de créer des espaces tampons par rapport aux quartiers existants, et de prévoir un traitement paysager apte à intégrer les futurs espaces urbanisés dans l'environnement communal, vis-à-vis des espaces naturels et agricoles.

#### **c) Optimiser les réseaux d'énergie**

Dans une optique d'application des principes du développement durable et la volonté de réduire les émissions de gaz à effet de serre, la commune souhaite optimiser les réseaux d'énergie notamment :

- En réduisant les besoins énergétiques de la commune (réduction de la consommation énergétique des bâtiments...)
  
- En augmentant la part des énergies renouvelables injectées dans ces-dit réseaux. Un tel objectif nécessite notamment une action sur les bâtiments pour accueillir des systèmes de production d'énergie directs et des procédés techniques de construction permettant de réduire la consommation énergétique des bâtiments.

## **B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

---

### **1. Objectifs et enjeux**

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été conçues sur le territoire ainsi que sur plusieurs secteurs afin de répondre aux objectifs suivants, dans la continuité des orientations fixées par le PADD, visant notamment à :

- Développer l'habitat dans le respect de l'environnement,
- Préserver le cadre de vie et le patrimoine bâti,
- Favoriser la qualité du fonctionnement urbain et les modes de déplacements alternatifs,
- Préserver la trame verte et bleue communale.

### **2. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

#### **a) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques**

2 OAP thématiques ont été définies sur l'ensemble du territoire :

- L'une pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets urbains et de constructions sur la commune.
- La seconde pour la préservation et la prise en compte de la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement ainsi que pour le renforcement du maillage doux sur le territoire.

#### **OAP thématique pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions**

Cette OAP thématique concerne l'ensemble de la commune de Chaumes-en-Brie et définit des orientations à l'échelle du quartier, comme à l'échelle de la construction, pour une prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets.

Ces orientations concernent notamment la préservation des espaces naturels et paysagers, la gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets, ainsi que les problématiques de santé et de confort. Enfin, un volet particulier a été rédigé sur « l'écoconstruction » afin que l'ensemble des nouveaux bâtiments édifiés sur la commune prenne en compte ce nouveau mode de construction.

Ces orientations permettent donc de généraliser les principes de préservation de l'environnement et des ressources et d'assurer des bonnes conditions de vie aux futurs usagers et habitants.

#### **OAP thématique « Trame verte et bleue » et « maillage doux »**

Cette OAP thématique concerne l'ensemble du territoire de la commune de Chaumes-en-Brie et définit des orientations permettant :

- La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue identifiés sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- La prise en compte de la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement en imposant une réflexion sur l'intégration de la nature dans ces aménagements et de la connectivité entre celle-ci et la trame verte et bleue existante.
- Le renforcement du maillage doux sur le territoire et le fait de favoriser ses usages en lien avec la trame verte et bleue.

Cette OAP vise ainsi à encadrer l'ensemble des opérations qui pourront être effectuées à l'avenir en densification (notamment par opérations de renouvellement urbain, qui sont peu prévisibles en amont). Ainsi, elle permettra le maintien voire même le renforcement des continuités écologiques et du maillage doux au fur et à mesure de l'évolution interne au tissu urbain.

### **b) Les Orientations d'Aménagement et de programmation sectorielles**

Ces OAP permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement et de programmation sur les secteurs spécifiques suivants :

- SECTEUR « RUE DE VERDUN »
- SECTEUR « CENTRE-VILLE »
- ZONE A URBANISER EN EXTENSION « RUE GALLIER »

Ces espaces ont été retenus en raison de leur caractère stratégique pour le développement de l'habitat et leurs enjeux en matière d'accessibilité et/ou de paysagement.

#### **SECTEUR « RUE DE VERDUN »**

Afin de garantir la préservation de l'identité patrimoniale, les orientations suivantes sont imposées :

- Préserver le mur des remparts situé le long du boulevard des Barres.
- Préserver le mur en pierre situé le long de la rue de Verdun en y permettant une unique percée afin de réaliser un accès automobile au secteur.

Pour garantir la qualité du fonctionnement urbain, les éléments suivants sont imposés :

- Le secteur est bordé par la rue de Verdun. Un seul accès automobile sécurisé et paysagé au secteur se fera donc à partir de cette voie.
- Aménager une liaison douce reliant la rue de Verdun et le boulevard des Barres en utilisant l'accès piéton existant sur ce dernier.

Afin de garantir une qualité paysagère et le maintien de la biodiversité, l'orientation suivante est imposée : réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes et en conservant dès que possible les plantations existantes.

#### **SECTEUR « CENTRE-VILLE »**

Afin de favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine, les orientations suivantes sont imposées :

- L'ensemble des bâtiments identifiés sur le schéma ci-contre peuvent faire l'objet d'une démolition.
- Les nouveaux bâtiments devront s'implanter à l'alignement de la rue Louis Quinton et de la RD 402, afin de conserver la morphologie urbaine traditionnelle de ces rues.
- Les nouvelles constructions devront présenter une hauteur maximale équivalente à R+2+combles, soit une hauteur équivalente à celle existant dans le quartier.
- Rechercher une cohérence architecturale entre l'ensemble des nouvelles constructions réalisées sur le périmètre et la Mairie (exemples : encadrement des ouvertures en brique, chaînage d'angle, modénatures, soubassement en meulière...).

Pour garantir la qualité du fonctionnement urbain, les éléments suivants sont imposés :

- Aménager un espace de stationnement paysagé, composé d'une strate arbustive d'essences locales et fleuries, à durée limitée le long de la rue du Président Carnot pour faciliter l'accès aux commerces ainsi qu'aux équipements et services publics.
- Réaliser un parc de stationnement en souterrain. Ce parking doit être équipé d'une pompe de relevage suffisamment dimensionnée suite à la réalisation d'une étude de sol.
- Préserver et conforter l'itinéraire doux le long de la rue du Président Carnot devant présenter une largeur minimale de 2 mètres.

Afin de garantir une qualité paysagère et le maintien de la biodiversité, l'orientation suivante est imposée : aménager un espace paysagé et végétalisé, composé d'essences locales, permettant le retour de la nature en ville et la mise en perspective de la Mairie.

#### **ZONE A URBANISER EN EXTENSION « RUE GALLIER »**

Afin de favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine, les orientations suivantes sont imposées :

- Valoriser le front de la rue Gallier par un traitement architectural et/ou paysager.
- Créer un effet de porte d'entrée au secteur au droit de la rue Gallier par l'aménagement d'une placette.

Pour garantir la qualité du fonctionnement urbain, les éléments suivants sont imposés :

- Le secteur est bordé par la rue Gallier au Sud et le chemin des Prés Gallier à l'Ouest. Un accès automobile sécurisé et paysagé au secteur se fera à partir de la rue Gallier. En outre, il conviendra d'aménager une ou plusieurs entrées et/ou sorties permettant une desserte traversante du secteur : leur localisation sera définie par l'aménageur, en collaboration avec le gestionnaire de voirie.
- Aménager des liaisons douces permettant le lien entre le nouveau quartier et les espaces d'habitation riverains : relier la rue Gallier et le chemin des Prés Gallier ainsi que la future voie de desserte à la rue René Michel.
- Prévoir une liaison viaire au Nord du secteur en vue d'une urbanisation ultérieure (localisation de principe).

Afin de garantir une qualité paysagère et le maintien de la biodiversité, l'orientation suivante est imposée :

- Paysager les voies de desserte à l'aide d'arbres d'essences locales,
- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes.
- Réaliser une insertion paysagère dense, d'essences locales, vis-à-vis des espaces naturels et agricoles.
- Aménager une zone tampon non traitée de 2,5 m de part et d'autre de la limite du secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**Programmation sur les secteurs soumis aux OAP pour le développement de l'habitat**

| Secteurs   | Densité à respecter   | Mixité sociale et fonctionnelle  |
|--|---|--|
| « RUE DE VERDUN »                                    | Entre 50 et 60 lgts/ha<br>(soit environ 14 logements)   | -  |
| « CENTRE-VILLE »                                     | Entre 200 et 250 lgts/ha<br>(soit environ 27 logements)   | La création de surfaces commerciales ou à vocation d'équipements et/ou de services publics sur au moins 50 % de la surface de plancher totale des rez-de-chaussée.   |
| <b>ZONE A URBANISER EN EXTENSION « RUE GALLIER »</b> | La création de 10 à 20 % de logements collectifs, avec une majorité de T2 et de T3, présentant une densité comprise entre 60 et 70 logements/ha.<br><br>Une densité comprise entre 30 et 40 logements/ha pour l'habitat individuel. | Une mixité fonctionnelle aux abords de la rue Gallier afin de créer une vie de quartier : habitat, commerces, services, équipements...<br><br>Une mixité de l'habitat (10 à 20 % de logements collectifs), pour permettre à tous types de populations de se loger plus facilement. |

Le secteur « Rue de Verdun » se situe au droit d'une rue en sens unique au sein de l'enceinte des anciens remparts. Ainsi, la densité imposée sur ce secteur est plus faible que celle imposée sur le secteur « centre-ville » qui se situe au droit de la RD402, pour des raisons évidentes de facilité d'accès et de desserte.

En outre, les densités imposées sur ces deux espaces visent un respect des morphologies urbaines existantes à leurs abords tout en assurant une optimisation des espaces mobilisés.

L'OAP relative à la zone à urbaniser impose des densités relativement élevées afin d'assurer une optimisation des espaces agricoles et naturels consommés :

- La création de 10 à 20 % de logements collectifs, avec une majorité de T2 et T3, présentant une densité comprise entre 60 et 70 logements/ha.
- Une densité comprise entre 30 et 40 logements/ha pour l'habitat individuel.

En outre, elle a pour objectif d'assurer sur cet espace une mixité sociale et fonctionnelle en imposant :

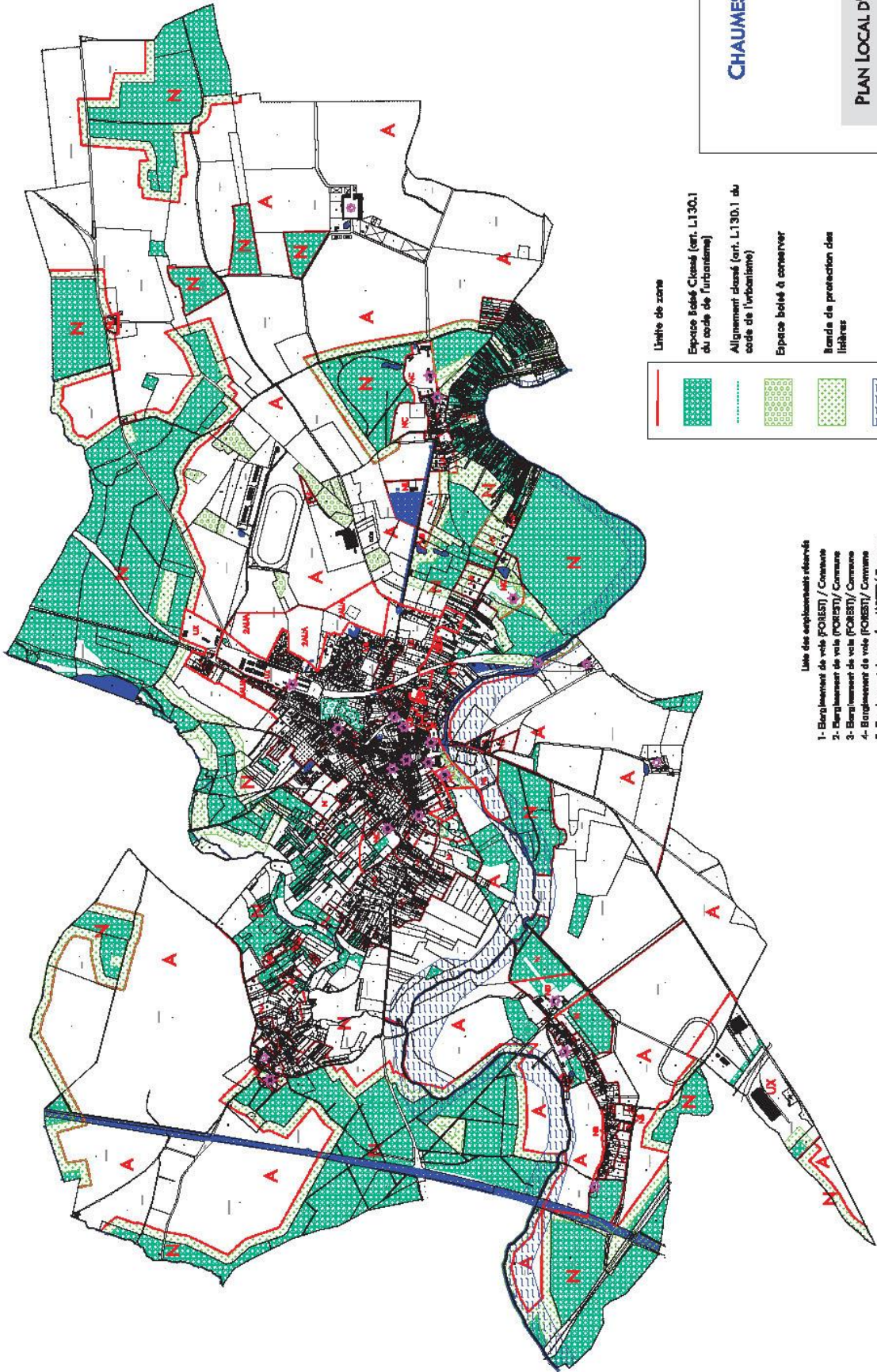
- une part de logements collectifs adapté notamment aux jeunes ménages,
- une mixité fonctionnelle au droit de la rue Gallier.

Enfin l'aménagement de ce secteur se fera selon l'échéancier présenté ci-après :

- Une 1<sup>ère</sup> phase située le long de la rue Gallier, réalisable dès l'approbation du présent PLU. Lors de cette première phase, l'intégralité de la voie desservant le secteur doit être réalisée.
- Une 2<sup>e</sup> phase, qui comprendra un maximum de 50% de la superficie résiduelle de la zone, et qui pourra débuter dès lors que la phase précédente sera réalisée,
- Une 3<sup>e</sup> phase, terminant l'aménagement du secteur, qui pourra débuter dès lors que la 2<sup>e</sup> phase sera réalisée.

Cet échancier a pour objectif de permettre un échelonnement de l'arrivée des nouvelles populations pour permettre à la commune d'adapter au fur et à mesure l'offre en matière d'équipements, de commerces et de services.

La réalisation de l'intégralité de la voie lors de la première phase du projet a pour objectif de s'assurer d'un fonctionnement urbain optimal du futur quartier et de limiter les nuisances pour les quartiers riverains dès l'arrivée des premiers habitants.



# CHAUMES-EN-BRIE

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
Territoire communal  
Document Graphique - Echelle 1/7500



Mars 2015

**Limite de zone**

Espace boisé Classé (art. L130.1 du code de l'urbanisme)

Alignement classé (art. L130.1 du code de l'urbanisme)

Espace boisé à conserver

Bande de protection des lisières

Zone inondable

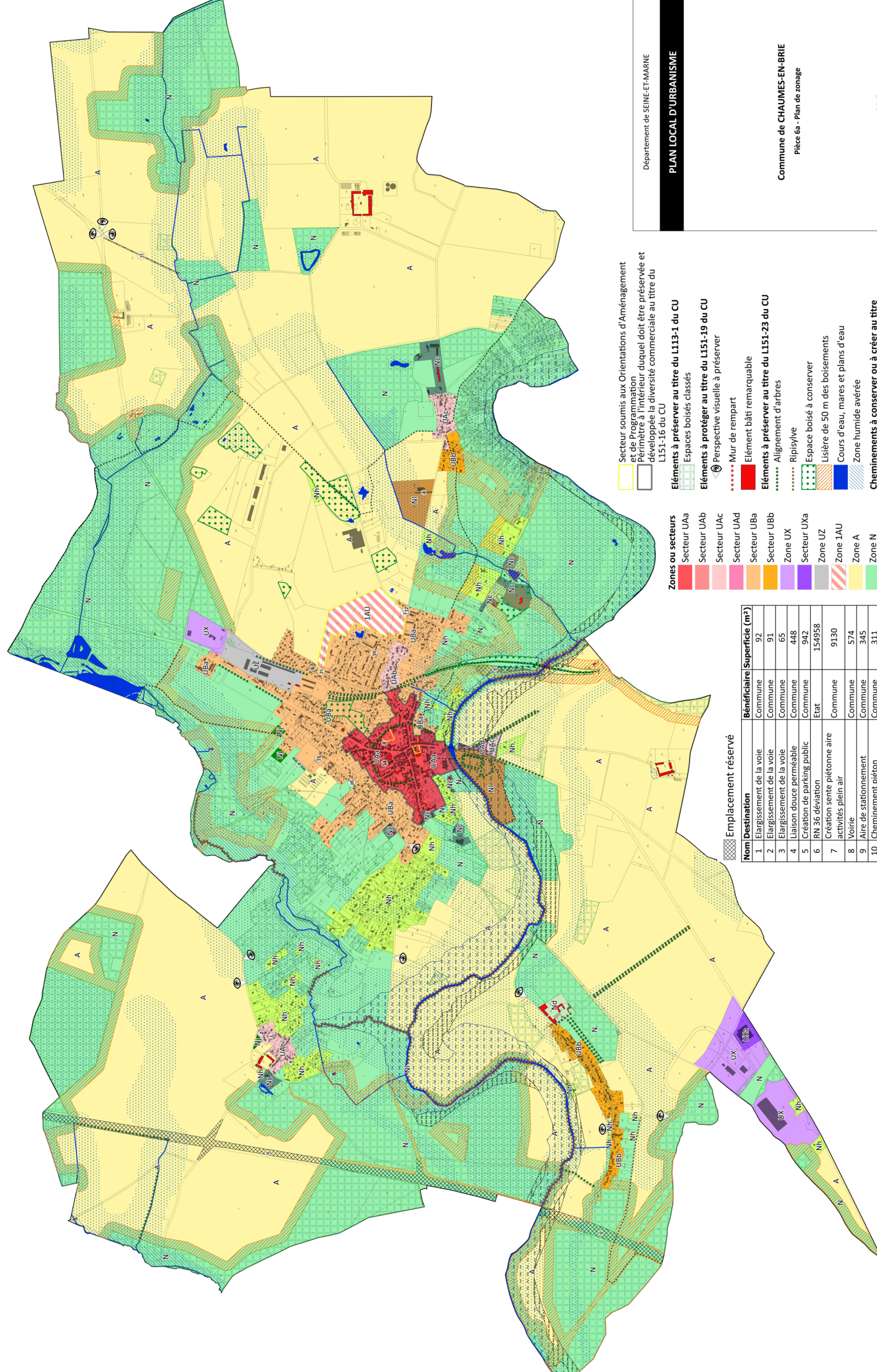
Emplacement réservé

Servitude d'urbanisme

Bâtiments agricoles d'intérêt architectural

Immeuble d'intérêt architectural

- Liste des emplacements réservés**
- 1- Emplacement de voie (FORÊT) / Commune
  - 2- Emplacement de voie (FORÊT) / Commune
  - 3- Emplacement de voie (FORÊT) / Commune
  - 4- Emplacement de voie (FORÊT) / Commune
  - 5- Emplacement de carrefour (ARCS) / Commune
  - 6- Création de parking public (PARKING) / Commune
  - 7- RN 35 - Déviation / Etat
  - 8- Création sans planisme d'activités plein air (FOURCE) / Commune
  - 9- Voies / Commune
  - 10- Aire de stationnement / Commune
  - 11- Cheminement piéton / Commune
  - 12- Jardins familiaux / Commune
  - 13- Aménagement de carrefour / Commune
  - 14- Aire de stationnement / Commune



- Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation  
 Périmètre à l'intérieur duquel doit être préservée et développée la diversité commerciale au titre du L151-16 du CU  
 L151-16 du CU  
 Espaces boisés classés  
 Perspectives visuelles à préserver  
 Mur de rempart  
 Elément bâti remarquable  
 Eléments à préserver au titre du L151-23 du CU  
 Alignement d'arbres  
 Ripisylve  
 Espace boisé à conserver  
 Lisière de 50 m des boisements  
 Cours d'eau, mares et plans d'eau  
 Zone humide avérée  
 Cheminement à conserver ou à créer au titre du L151-38 du CU  
 Cheminement à préserver  
**Informations**  
 Zone humide potentielle  
 Zone inondable  
 Zone inondable soumise au PPRI de la vallée de l'Yerres

- Zones ou secteurs**  
 Secteur UAa  
 Secteur UAb  
 Secteur UAc  
 Secteur UAd  
 Secteur UBa  
 Secteur UBb  
 Zone UX  
 Secteur Uxa  
 Zone Uz  
 Zone 1AU  
 Zone A  
 Zone N  
 Secteur Nc  
 Secteur Nd  
 Secteur Nh  
 Secteur Nj  
 Secteur Ni

**Emplacement réservé**

| Nom | Destination  | Bénéficiaire | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
|-----|--|--------------|------------------------------|
| 1   | Elargissement de la voie                               | Commune      | 92                           |
| 2   | Elargissement de la voie                               | Commune      | 91                           |
| 3   | Elargissement de la voie                               | Commune      | 65                           |
| 4   | Liaison douce perméable                                | Commune      | 448                          |
| 5   | Création de parking public                             | Commune      | 942                          |
| 6   | RN 36 déviation  | Etat         | 154958                       |
| 7   | Création sente piétonne aire activités plein air       | Commune      | 9130                         |
| 8   | Voirie   | Commune      | 574                          |
| 9   | Aire de stationnement                                  | Commune      | 345                          |
| 10  | Cheminement piéton                                     | Commune      | 311                          |
| 11  | Création d'un accès                                    | Commune      | 2296                         |
| 12  | Aménagement de carrefour                               | Commune      | 577                          |
| 13  | Aménagement de voirie                                  | Commune      | 402                          |
| 14  | Aménagement des abords de l'Eglise et de liaison douce | Commune      | 2583                         |
| 15  | Création d'un accès                                    | Commune      | 70                           |
| 16  | Création d'un parking public                           | Commune      | 268                          |

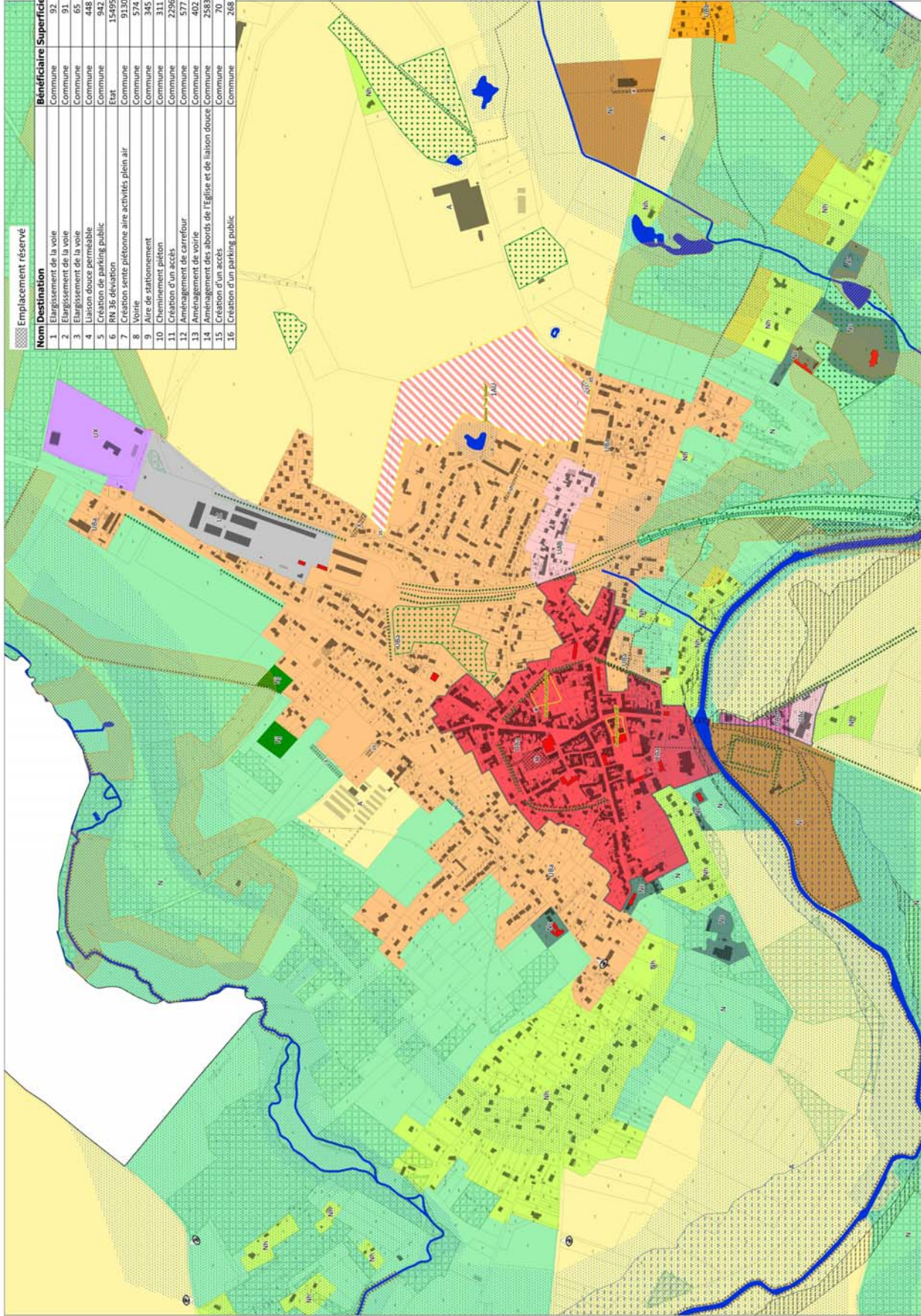
| Emplacement réservé |  | Bénéficiaire | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------|--|--------------|------------------------------|
| 1                   | Elargissement de la voie                               | Commune      | 92                           |
| 2                   | Elargissement de la voie                               | Commune      | 91                           |
| 3                   | Elargissement de la voie                               | Commune      | 65                           |
| 4                   | Liaison douce perméable                                | Commune      | 448                          |
| 5                   | Création de parking public                             | Commune      | 942                          |
| 6                   | RN 36 déviation  | Etat         | 154958                       |
| 7                   | Création sente piétonne aire activités plein air       | Commune      | 9130                         |
| 8                   | Voie   | Commune      | 574                          |
| 9                   | Aire de stationnement                                  | Commune      | 345                          |
| 10                  | Cheminement piéton                                     | Commune      | 311                          |
| 11                  | Création d'un accès                                    | Commune      | 2296                         |
| 12                  | Aménagement de carrefour                               | Commune      | 577                          |
| 13                  | Aménagement de voirie                                  | Commune      | 402                          |
| 14                  | Aménagement des abords de l'église et de liaison douce | Commune      | 2583                         |
| 15                  | Création d'un accès                                    | Commune      | 70                           |
| 16                  | Création d'un parking public                           | Commune      | 268                          |

**ZONE OU SECTEURS**

- Secteur U4a
- Secteur U4b
- Secteur U4c
- Secteur U4d
- Secteur U4a
- Secteur U4b
- Secteur U4c
- Secteur U4d
- Secteur U4e
- Secteur U4f
- Secteur U4g
- Secteur U4h
- Secteur U4i
- Secteur U4j
- Secteur U4k
- Secteur U4l
- Secteur U4m
- Secteur U4n
- Secteur U4o
- Secteur U4p
- Secteur U4q
- Secteur U4r
- Secteur U4s
- Secteur U4t
- Secteur U4u
- Secteur U4v
- Secteur U4w
- Secteur U4x
- Secteur U4y
- Secteur U4z

- Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre à l'intérieur duquel doit être préservée et développée la diversité commerciale au titre du L151-16 du CU
- Eléments à préserver au titre du L113-1 du CU
- Espaces boisés classés
- Eléments à protéger au titre du L151-19 du CU
- Perspective visuelle à préserver
- Mur de rempart
- Elément bâti remarquable
- Eléments à préserver au titre du L151-23 du CU
- Alignement d'arbres
- Ripioislye
- Espace boisé à conserver
- Lisière de 50 m des boisements
- Cours d'eau, mares et plans d'eau
- Zone humide avérée
- Cheminements à conserver ou à créer au titre du L151-36 du CU
- Cheminement à préserver

- Informations
- Zone humide potentielle
- Zone inondable
- Zone inondable soumise au PPRI de la vallée de l'Yerres



## **V. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES**

### **A. LE ZONAGE**

---

Les cartes ci-avant montrent les plans de zonage du précédent PLU et de sa révision sur l'ensemble du territoire et sur le village. Les orientations générales du PADD se traduisent par un découpage du territoire communal en différentes zones :

- les zones urbaines, dites zones « U »,
- les zones à urbaniser, dites zones « AU »
- la zone agricole, dite zone « A »,
- la zone naturelle, dite zone « N ».

#### ➤ **ZONE UA**

##### Affectation au PLU

Cette zone correspond aux parties anciennes de Chaumes-en-Brie, au sein du bourg et des hameaux, affectées à l'habitation, aux équipements collectifs, services, commerces et aux activités compatibles avec l'habitat.

Elle comprend 4 secteurs :

- Un secteur UAa correspondant au centre-bourg
- Un secteur UAb prenant en compte les spécificités morphologiques de la rue Gallier,
- Un secteur UAc correspondant aux parties anciennes des hameaux
- Un secteur UAd prenant en compte le risque d'inondation

##### Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013

- Création d'un secteur UAc afin de prendre en compte les spécificités des parties anciennes des hameaux. Ces terrains étaient initialement classés en secteur UAb au PLU approuvé en 2013.
- Création d'un secteur UAd afin de prendre en compte le risque inondation de la partie du bourg située au Sud de l'Yerres. Ce secteur était initialement en secteur UAa.

#### ➤ **ZONE UB**

##### Affectation au PLU

Cette zone correspond aux espaces d'habitat individuel qui se sont progressivement développés autour du tissu ancien, soit par des opérations d'aménagement d'ensemble soit au coup par coup.

Elle comprend 2 secteurs :

- un secteur UBa situé en continuité du centre-bourg
- un secteur UBb qui correspond aux hameaux

##### Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013

- Création de secteurs UBa et UBb afin de distinguer les espaces en continuité du bourg de ceux en continuité des hameaux afin de préserver leur spécificité.
- En outre, la zone UB a été réduite au profit de la zone naturelle (N ou Nj) sur certaines parcelles afin de limiter l'étalement urbain sur de vastes fonds de jardin.

- Enfin, la zone UB a été réduite au profit de la zone à urbaniser 1AU au droit de la rue Gallier afin d'assurer une cohérence urbaine, architecturale et fonctionnelle à l'opération.

➤ **ZONE UX**

Affectation au PLU

La zone urbaine UX est vouée aux activités économiques. Elle comporte un secteur UXa permettant la prise en compte d'un secteur d'information sur les sols (pollution des sols).

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013

- Création d'un secteur UXa permettant la prise en compte d'un secteur d'information sur les sols (pollution des sols) au sein de la zone d'activités économiques en continuité de Verneuil l'Etang.
- Réduction de la zone urbaine UX au profit de la zone naturelle N (N ou Nh) afin de préserver les espaces naturels existants aux abords de la ZAE en continuité de Verneuil l'Etang et de permettre les évolutions des constructions d'habitation existante isolée (non liée à de l'activité).

➤ **ZONE UZ**

Affectation au PLU

La zone urbaine UZ permet la prise en compte des spécificités liées au Centre National des Ponts de Secours.

La délimitation de cette zone n'a pas été modifiée par rapport au PLU approuvé en 2013.

➤ **ZONE 1AU**

Affectation au PLU

Cette zone correspond au secteur permettant le développement de l'habitat, des commerces, des services et des équipements.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013

Le PLU de 2013 comportait de vastes espaces en zone à urbaniser 2AU (non ouverte à l'urbanisation). Le présent PLU a reclassé une partie de cette zone en zone 1AU afin de permettre le développement de l'habitat, des commerces, des services et des équipements.

Les autres parties de la zone 2AU du PLU de 2013 ont fait l'objet d'un reclassement en zone agricole ou naturelle afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. Il a été fait le choix de privilégier un développement cohérent de l'urbanisation en continuité du bourg à l'Est, plutôt qu'en entrée de ville le long d'un axe à grande circulation, pour des raisons évidentes de préservation du paysage et de limitation des nuisances pour les futurs habitants.

➤ **ZONE A**

Affectation au PLU

La zone A regroupe les terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013

La zone agricole a été étendue au détriment de la zone 2AU du PLU de 2013 afin de préserver plus largement les espaces de culture. En outre, le périmètre de la zone agricole a fait l'objet

d'ajustements au regard de la redéfinition des lisières de 50 mètres des boisements de plus de 100 ha.

➤ **ZONE N**

Affectation au PLU

La zone N regroupe les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone N comprend 5 secteurs :

- Le secteur Nc permettant notamment les activités d'hébergement hôtelier et de bureaux ainsi que l'évolution des constructions existantes,
- Le secteur Nd encadrant la reconversion de la ferme de Maurevert,
- Le secteur Nh permettant l'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes,
- Le secteur Nj correspondant aux vastes jardins particuliers en limite de la zone urbaine,
- Le secteur NI à vocation d'équipements publics.

La volonté communale a été de définir un zonage naturel répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

Ainsi la zone naturelle « N » porte essentiellement sur les espaces dont la dimension écologique (biodiversité intrinsèque, fonction de continuité écologique) est prédominante.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013

- L'ensemble des secteurs Nc considérés comme des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) ont été réduits au profit de la zone N afin de limiter les potentiels impacts sur les espaces naturels.
- Le secteur Nd a été réduit au profit de la zone N afin de restreindre le périmètre au château et à la ferme de Maurevert.
- Création d'un secteur Nh afin de permettre les évolutions des constructions d'habitations existantes. Ce secteur vient couvrir les anciennes zones NA du PLU de 2013 qui permettaient la construction d'habitations et NB du PLU de 2013 qui permettaient l'évolution des constructions d'habitation existantes. Au vu des évolutions réglementaires, notamment en matière de protection des espaces naturels, le secteur Nh a été défini afin de permettre les évolutions des constructions existantes tout en interdisant les nouvelles constructions dans ces espaces de faible densité bâtie et présentant un caractère naturel dominant.
- Création d'un secteur Nj afin de préserver de vastes jardins particuliers d'une potentielle densification anarchique pouvant nuire à l'espace naturel et au fonctionnement urbain.
- En outre, le périmètre de la zone naturelle a fait l'objet d'ajustements au regard de la redéfinition des lisières de 50 mètres des boisements de plus de 100 ha (réduction au profit de la zone agricole).

**BILAN DE LA SURFACE DES ZONES**

|                              | <b>PLU approuvé en 2013</b> | <b>Présent PLU</b> |
|------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Zone urbaine (U)</b>      | 139                         | 131,98             |
| <b>Zone à urbaniser (AU)</b> | 22                          | 8,50               |
| <b>Zone agricole (A)</b>     | 994                         | 990,46             |
| <b>Zone naturelle (N)</b>    | 846                         | 870,76             |
| <b>TOTAL</b>                 | 2001                        | 2001,7             |

|                              | <b>Zone ou secteur</b> | <b>Surface (ha)</b> |
|------------------------------|------------------------|---------------------|
| <b>Zone urbaine (U)</b>      | UAa                    | 20,70               |
|                              | UAc                    | 8,92                |
|                              | UAd                    | 0,47                |
|                              | UBa                    | 63,28               |
|                              | UBb                    | 10,32               |
|                              | UX                     | 20,62               |
|                              | UXa                    | 1,69                |
|                              | UZ                     | 5,98                |
| <b>Zone à urbaniser (AU)</b> | 1AU                    | 8,50                |
| <b>Zone agricole (A)</b>     | A                      | 990,46              |
| <b>Zone naturelle (N)</b>    | N                      | 803,87              |
|                              | Nc                     | 8,14                |
|                              | Nd                     | 1,88                |
|                              | Nh                     | 45,2                |
|                              | Nj                     | 0,85                |
|                              | NI                     | 10,82               |
|                              | <b>Total général</b>   | <b>2001,7</b>       |

Au regard des différentes surfaces, le présent PLU préserve globalement davantage les espaces naturels et agricoles avec une augmentation des surfaces classées en zone A et N au détriment principalement des zones urbaines et à urbaniser.

En outre, on observe une augmentation des espaces classés en zone naturelle au détriment des espaces classés en zone agricole du fait du reclassement en zone naturelle des lisières des espaces boisés actuellement cultivées.

## B. LE REGLEMENT

A chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement de chaque zone est décomposé de la manière suivante :

### Section 1 – destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Interdiction de certains usages et affectations de sols, constructions et activités

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Stationnement

### Section 3- équipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Desserte par les réseaux

Les chapitres suivants exposent synthétiquement les principales dispositions réglementaires retenues ainsi que leurs justifications.

#### 1. Justifications des règles édictées à la section 1

##### a) Les zones à vocation dominante d'habitat : UA, UB et 1AU

Sont notamment interdits :

|  | UA | UB | 1AU |
|--|----|----|-----|
| Exploitation forestière  | X  | X  | X   |
| Exploitation agricole  | X  | X  | X   |
| Industrie  | X  | X  | X   |
| Entrepôt   |    |    | X   |
| Bureau   |    |    |     |
| Centre de congrès et d'exposition  |    |    |     |
| Artisanat et commerce de détail  |    |    |     |
| Restauration   |    |    |     |
| Commerces de gros  | X  | X  | X   |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  |    |    |     |
| Hébergement hôtelier et touristique  |    |    |     |
| Cinéma   |    |    |     |
| Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur | X  | X  | X   |
| Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre   | X  | X  | X   |

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs | X | X | X |
| Les terrains de sports ou de loisirs motorisés   | X | X | X |

### Objectifs et justifications des règles édictées à la section 1

Au sein des zones UA, UB et 1AU, il s'agit de permettre la mixité des fonctions dans les zones à vocation dominante d'habitat et la pérennité des activités existantes tout en limitant l'installation d'établissements susceptibles de générer des nuisances ou de nuire au paysage et au fonctionnement urbain.

Dans la zone 1AU, outre le logement, il s'agira de permettre la création d'une offre commerciale et de services complémentaire à celle du centre-bourg et l'extension d'activités présentes sur le territoire (maison médicale, extension de la crèche, déplacement du boulanger...).

En effet, de par la vétusté de certains bâtis en centre-bourg, certaines activités économiques cherchent de nouveaux locaux sur la commune (accessibilité PMR...)

Au sein du secteur UAd, seules sont autorisées les extensions d'une construction existante, ainsi que les annexes, à condition que l'ensemble n'induisse pas une augmentation de plus de 20 % de l'emprise au sol totale de l'unité foncière. De plus les sous-sols sont interdits. En effet, ce secteur se situe en zone inondable, il convient donc de limiter au maximum le nombre de constructions et de personnes exposées au risque, mais aussi de limiter l'imperméabilisation des sols, ayant pour conséquence une aggravation des phénomènes d'inondation.

Limitier les exhaussements de sols pour limiter l'impact des constructions sur le paysage urbain.

Imposer la compatibilité des opérations avec les Orientations d'Aménagement de Programmation afin de garantir une densification raisonnée de l'espace urbanisé, le développement des continuités écologiques et du maillage doux et une bonne insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions.

Au sein du secteur UAc (hameaux) et de la zone UB, imposer des densités maximales afin d'assurer, en dehors des secteurs soumis à OAP, une bonne insertion des nouvelles constructions et un fonctionnement urbain de qualité (circulation, stationnement,...). Les densités imposées ont été définies en cohérence avec le tissu urbain environnant, pour favoriser l'intensification urbaine, tout en restant dans une morphologie apte à conserver la qualité paysagère et fonctionnelle du tissu.

Au sein de la zone UA, des prescriptions ont été définies afin d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée de locaux à vocation de commerce et activité de service vers toute autre destination afin de maintenir l'offre en commerces et services de proximité.

### b) La zone urbaine : UX

**Objectifs et justifications**

La zone urbaine UX a pour objectif de permettre le maintien et le développement des activités économiques sur le territoire. Ainsi, les prescriptions ont pour objectif d'autoriser uniquement les constructions dont la destination est compatible avec la proximité d'activités économiques.

Afin de limiter l'implantation de construction d'habitation dans les zones d'activités économiques, l'habitat est fortement encadré et est autorisé uniquement au sein des bâtiments d'activités.

Limiter les exhaussements de sols pour limiter l'impact des constructions sur le paysage urbain.

**c) La zone urbaine : UZ**

**Objectifs et justifications**

La zone urbaine UZ a pour objectif de permettre le maintien et le développement éventuels des Ponts et Secours. Ainsi, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition qu'ils soient compatibles avec la proximité d'activités économiques et de l'habitat.

**d) La zone agricole : A**

**Objectifs et justifications**

Dans l'ensemble de la zone A, assurer la pérennisation des activités agricoles en permettant son maintien, son développement et sa diversification. En outre, sous condition, les constructions à destination d'habitation sont autorisées afin de permettre la présence de l'exploitant si cela s'avère nécessaire.

Limiter les exhaussements de sols pour limiter l'impact des constructions sur le paysage urbain.

**e) La zone naturelle : N**

**Objectifs et justifications**

Le règlement de la zone N a été édicté dans le souci de la préservation de l'environnement, la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages en limitant la constructibilité.

Dans les secteurs Nh et Nj, la construction est limitée afin de permettre le maintien de vastes jardins particuliers d'intérêt paysager et environnemental.

Dans le secteur de Taille et de Capacité Limitées Nc, la constructibilité est encadrée conformément au code de l'urbanisme afin de permettre l'aménagement, la réhabilitation et des extensions limitées des constructions existantes pour de l'hébergement hôtelier et touristique, hors hébergement léger ou de loisirs, de bureaux et/ou de logements (sans création de logement supplémentaire). Ceci dans le but également de préserver les vastes domaines d'intérêt paysager et environnemental.

Dans le secteur Nd, correspondant au château de Maurevert, la construction est encadrée afin de permettre la reconversion des bâtiments existants tout en prenant en compte les difficultés en matière d'accessibilité du hameau. Il s'agit ainsi de limiter les nuisances en termes de bruit, de pollution, de sécurité routière et de dysfonctionnements urbains (stationnement, circulation accrue) au sein de ce hameau desservi par une voie étroite et par ailleurs, excentré du bourg, de ses commerces et de ses équipements.

Dans le secteur NI, sont autorisées les constructions et installations ainsi que le changement de destination des bâtiments existant nécessaires aux services publics afin de répondre aux besoins futurs des habitants.

## 2. Justifications des règles édictées à la section 2 : volumétrie et implantation des constructions

Synthèse des prescriptions concernant l'emprise au sol des constructions :

| Zones | Principales prescriptions   |
|-------|---|
| UA    | Dans les zones inondables (hors PPRI), maximum de 20%   |
| UB    | Maximum de 40%  |
| UX    | Maximum de 60%  |
| UZ    | Maximum de 15%  |
| 1AU   | -   |
| A     | -   |
| N     | Nc, Nh et Nj : extensions max de 20 m <sup>2</sup> de SdP OU max de 20% de SdP supplémentaire sans toutefois excéder 50 m <sup>2</sup> de SdP - annexes de moins de 20 m <sup>2</sup> ou extensions d'annexes limitées à 25 % supplémentaires.<br>NI : emprise au sol maximale de 20 % de la superficie du terrain. |

### Objectifs et justifications – Emprise au sol

Dans la zone UA, il n'est pas fixé de règle en dehors des zones inondables afin de permettre une densification des espaces urbanisés et de tenir compte de la compacité déjà existante de cette zone.

Au sein des zones inondables, une emprise maximale au sol est fixée afin de maintenir suffisamment d'espaces libres pour permettre l'infiltration des eaux de ruissellement et ne pas faire obstacle aux écoulements des eaux.

Dans la zone UB, les prescriptions permettent d'assurer une densification des espaces à urbaniser en cohérence avec les espaces urbanisés existants.

Dans les zones UX et UZ, l'emprise au sol maximale a été définie afin de maintenir les morphologies urbaines existantes.

Dans les secteurs de la zone naturelle, les emprises au sol maximales des extensions sont relativement faibles afin de préserver les espaces naturels tout en permettant une mutation des espaces bâtis existants.

Dans le secteur NI, l'emprise au sol des constructions est limitée afin de limiter l'impact des constructions sur les milieux naturels et l'imperméabilisation des sols.

### Synthèse des prescriptions concernant la hauteur des constructions :

| Zones | Principales prescriptions   |
|-------|---|
| UA    | 15 m au faîtage<br>12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère<br>Exemptions existantes dans certains cas pour assurer une insertion des constructions dans leur environnement bâti.   |
| UB    | 11 m au faîtage<br>7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère  |
| UX    | 12 m au faîtage ou à l'acrotère   |
| UZ    | 12 m  |
| 1AU   | 11 m au faîtage<br>7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère  |
| A     | 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les constructions à destination d'habitation.<br>12 m au faîtage pour les bâtiments d'exploitation agricole.<br>17 m pour les antennes, pylônes et mâts  |
| N     | Annexes isolées : 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère<br>Secteur Nh : 7 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage<br>Secteurs Nc et Nd : aucune surélévation des constructions existantes.<br>Dans l'ensemble de la zone N (hors secteurs listés ci-dessus : 5 m au faîtage ou à l'acrotère.<br>Secteur NI : 12 m au faîtage ou à l'acrotère |

### Objectifs et justifications concernant les hauteurs

En zone UA, UB, UX et UZ, les prescriptions retenues permettent d'assurer une insertion optimale des nouvelles constructions dans leur environnement en maintenant les caractéristiques architecturales existantes de Chaumes-en-Brie.

En zone 1AU, jouxtant la zone UB, les hauteurs maximales imposées sont identiques à celles de la zone UB afin d'assurer une harmonie entre ces 2 zones.

La hauteur des annexes isolées est limitée afin de garantir une bonne insertion de ces constructions dans l'environnement bâti.

En zone A, permettre une hauteur suffisante des constructions à destination agricole afin de répondre aux besoins inhérents à ce type d'activités ou de fonctions.

En outre, en zones A et N, maîtriser la hauteur des constructions existantes et futures et des annexes aux habitations afin de minimiser leur impact visuel sur le paysage.

A l'exception de la zone UZ, la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans la mesure où il s'agit de constructions ponctuelles et singulières, qui marquent le tissu urbain ou qui nécessitent des prescriptions particulières dues aux besoins inhérents à ce type d'activités ou de fonctions.

### Synthèse des prescriptions concernant l'implantation par rapport aux voies :

| Zones | Principales prescriptions   |
|-------|---|
| UA    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer,</li> <li>- soit en prolongement d'une construction existante [...] à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par une construction ou une clôture.</li> </ul> <p>Dans tous les cas, les constructions doivent s'implanter, en totalité, dans d'une bande de 30 m depuis l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.</p> <p><b>Dans les secteurs soumis à OAP :</b> à l'alignement des voies ou en recul au moins égal à 5 m.</p> <p>En recul d'au moins 8 m des murs de remparts existants</p> |
| UB    | En retrait, dans une bande comprise entre 5 et 40 m de l'alignement des voies (à l'exception des annexes de moins de 20 m <sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,50m)   |
| UX    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20 m de l'alignement des routes départementales</li> <li>- 10 m des autres voies et emprises publiques</li> </ul>  |
| UZ    | au moins 20 m des voies et emprises publiques   |
| 1AU   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies,</li> <li>- soit en recul de 5 m minimum de l'alignement des voies.</li> </ul> <p><u>Construction d'habitat individuel</u> : en recul de 5 m minimum de l'alignement</p>   |
| A     | en recul d'au moins 10 m  |
| N     | <p><u>Dans la zone N</u> : au moins 100 m de la RN 36</p> <p><u>Dans les secteurs Nh et Nc</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes doivent respecter a minima le recul existant par rapport à l'alignement de la voie publique ou la limite d'emprise des voies privées.</li> <li>- Les installations sportives et les annexes autorisées doivent s'implanter à l'arrière des constructions principales</li> </ul>  |

**Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux voies :**

En zone UA, UB, UX et UZ maintenir la morphologie urbaine existante en laissant une plus grande souplesse d'implantation pour la réalisation des nouvelles zones d'habitat (secteurs soumis aux OAP). En particulier, une bande de constructibilité est imposée en zone UB afin de limiter la densification anarchique en fond de terrain, néfaste au fonctionnement urbain. La commune souhaite plutôt privilégier les opérations d'ensemble qui auront moins d'impacts négatifs sur le fonctionnement urbain et favoriseront le développement des continuités écologiques et du maillage doux. Pour ce faire, des OAP sont définies sur des secteurs stratégiques de développement, et par ailleurs, la bande de constructibilité est comprise entre 5 m et 40 m des limites d'une voie publique ou **privée, existante ou à créer**, ce qui autorise d'autres opérations d'ensemble.

En outre, afin de maintenir le patrimoine remarquable, un recul est imposé vis-à-vis des remparts existant dans le centre-bourg.

Au sein de la zone 1AU, les règles sont similaires à celles imposées pour l'ensemble des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces prescriptions ont pour objectif de permettre une plus grande compacité du tissu urbain tout en assurant un fonctionnement urbain de qualité (permettre à minima le stationnement des véhicules lorsque les constructions sont implantées en retrait de la voie, notamment pour les constructions individuelles).

En zone A et N, un recul est imposé par rapport aux voies afin d'assurer une bonne fonctionnalité des constructions vis-à-vis des voies publiques et d'assurer un niveau de sécurité et des bonnes conditions de circulation sur les voies.

Synthèse des prescriptions concernant l'implantation par aux limites séparatives :

| Zones | Principales prescriptions  |
|-------|--|
| UA    | - Sur au moins une limite séparative latérale,<br>- En cas de retrait : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m minimum si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle,</li> <li>• 5 m minimum, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues</li> </ul> |
| UB    | - Soit en limite séparative, soit en recul d'au moins : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m minimum si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle,</li> <li>• 8 m minimum, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues</li> </ul>                 |
| UX    | - sur au plus une limite séparative<br>- En cas de recul : au moins 8 m.   |
| UZ    | - soit sur une limite séparative<br>- soit en recul d'au moins 8 m   |
| 1AU   | - sur au plus une limite séparative.<br>- En cas de retrait : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m minimum si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle,</li> <li>• 5 m minimum, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues.</li> </ul>          |

|   |   |
|---|---|
| A | en recul d'au moins 8 m   |
| N | <u>Dans les secteurs Nh et Nc</u> : Les extensions doivent être implantées en recul d'au moins 3 m des limites séparatives. Le recul face à une baie doit être d'au moins 8 m.<br><u>Dans les secteurs Nh, Nc et Nj</u> : Les annexes et installations sportives autorisées peuvent s'implanter soit en limites soit en recul d'au moins 1 m. |

**Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Dans l'ensemble des zones, respecter le mode d'implantation actuel des constructions.

Dans l'ensemble des zones, en cas de retrait par rapport aux limites séparatives, permettre alors un accès de largeur suffisante à l'arrière du bâti, éviter les délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir), et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes.

Au sein de la zone à urbaniser 1AU, permettre une implantation des constructions similaire à celle de la zone UA afin d'optimiser les espaces agricoles et naturels mobilisés pour le développement de l'habitat.

Synthèse des prescriptions concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

| Zones | Principales prescriptions |
|-------|---------------------------|
| UA    | au moins égale à 6 m      |
| UB    | au moins égale à 8 m      |
| UX    | /                         |
| UZ    | au moins égale à 8 m      |
| 1AU   | /                         |
| A     | /                         |
| N     | /                         |

**Objectifs et justifications de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété:**

Dans les zones bâties à vocation d'habitat et d'équipements publics, garantir le maintien d'espaces libres suffisants entre les constructions pour en assurer l'entretien et la gestion, et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes.

**3. Justifications des règles édictées à la section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### Objectifs et justifications concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère

Dans les zones urbaines bâties, il s'agit de créer une cohérence architecturale et urbaine entre les constructions existantes et futures à vocation d'habitat. En outre, dans la zone urbaine UA, à caractère patrimonial, le règlement vise à encadrer les interventions sur le bâti ancien de qualité afin de préserver l'identité patrimoniale et architecturale du centre bourg de Chaumes-en-Brie.

Dans la zone 1AU, les prescriptions retenues permettent d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans la continuité du tissu urbain de Chaumes-en-Brie.

Dans la zone A, le règlement laisse de la souplesse pour l'édification des constructions agricoles tout en assurant une bonne insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

Sur l'ensemble du territoire communal, le règlement vise à :

- Préserver les constructions d'intérêt patrimonial identifiées sur les documents graphiques.
- Respecter l'architecture existante.
- Intégrer des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et paysager.

### Objectifs et justifications concernant la qualité environnementale

Sur l'ensemble du territoire communal, le règlement vise à :

- Favoriser la qualité environnementale des constructions et la transition énergétique des bâtiments.
- Limiter l'impact sur le paysage des lieux de stockage des déchets et faciliter leur ramassage.

## 4. Justifications des règles édictées à la section 2 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Synthèse des prescriptions concernant les surfaces éco-aménageables :

| Zones | Principales prescriptions  |
|-------|--|
| UA    | /  |
| UB    | A minima 30 %  |
| UX    | /  |
| UZ    | /  |
| 1AU   | A minima 30 %  |
| A     | /  |
| N     | A minima 30 %<br>Dans le secteur NI : il n'est pas fixé de règle |

**Objectifs et justifications concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Dans les zones UB et 1AU des ratios concernant les surfaces éco-aménageables ont été établis afin de limiter l'imperméabilisation des propriétés et de favoriser la biodiversité en milieu urbain et la qualité du cadre de vie. Ces ratios ont été établis en cohérence avec les morphologies urbaines existantes.

Dans la zone A, le règlement favorise l'insertion paysagère des constructions non maçonnées en imposant des plantations aux abords des bâtiments.

Dans la zone N, le règlement a pour vocation de maintenir la biodiversité dans les espaces naturels. Au sein du secteur NI, il n'est pas fixé de règle afin de laisser de la souplesse pour les constructions et installations ainsi que le changement de destination des bâtiments existant nécessaires aux services publics.

Ainsi, le règlement vise à :

- Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations.
- Lutter contre le réchauffement climatique et le phénomène des îlots de chaleur (plantations).
- Permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour permettre de recharger les nappes d'eau souterraines.
- Cela permet aussi de limiter la vitesse d'écoulement de l'eau pluviale et donc son arrivée dans les réseaux et les cours d'eau, limitant ainsi les risques de saturation des réseaux et les inondations par ruissellement urbain.

**5. Justifications des règles édictées à la section 2 : stationnement****Stationnement des véhicules motorisés**

Les normes de places de stationnement à réaliser ont été définies par type de destination des constructions :

| Destination | Principales prescriptions  |
|-------------|--|
| Habitation  | <p>Il est créé au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places par logement,</li> <li>- 2,3 places par logement collectif,</li> <li>- 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.</li> </ul> <p>Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est créé une place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 5 logements à l'usage des visiteurs.</p> |
| Bureaux     | 1 place par tranche entière de 55 m <sup>2</sup> de SdP.   |

| Destination  | Principales prescriptions   |
|--|---|
| Commerce de détail et/ou artisanat de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et/ou restauration | <p><u>Dans les zones à vocation principale d'habitation</u></p> <p>Pour les établissements présentant une SdP inférieure à 50 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Pour les établissements présentant une SdP supérieure ou égale à 50m<sup>2</sup> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de SdP.</li> <li>- Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> </ul> <p><u>Dans les zones à vocation principale d'activités économiques</u></p> <p>En fonction des besoins</p> |
| Industrie et commerces de gros   | 1 place par tranche entamée de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher.   |
| Entrepôt   | au moins 1 place par tranche entamée de 200 m <sup>2</sup> de SdP   |
| Hôtels et autres hébergements touristiques   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 1 place de stationnement par chambre.</li> <li>- 1 aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 50 chambres.</li> </ul>   |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics  | en fonction des besoins   |

#### Objectifs et justifications du stationnement des véhicules motorisés

Pour **les constructions à destination d'habitation, d'hébergement (hôtelier, touristique ou étudiant) et de restauration**, il s'agit de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places sur le terrain d'assiette des opérations en évitant ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile.

Les normes de places de stationnement pour **les constructions à destination de bureaux** ont été définies conformément au Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France.

Pour **les constructions à destination d'activités économiques**, les normes sont imposées afin d'éviter les difficultés de stationnement aux abords des secteurs d'activités tout en favorisant le maintien et le développement des commerces et services de proximité (hors ZAE) de moins de 50 m<sup>2</sup> en les exemptant des normes de stationnement.

**Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics**, il s'agit de permettre l'adaptation des normes de stationnement en fonction des besoins réels de chacun des équipements.

Afin d'accompagner la transition du parc automobile vers un parc automobile électrique, le règlement impose des normes en matière d'électrification des parcs de stationnement.

## Stationnement des véhicules non motorisés

### **Objectifs et justifications du stationnement des véhicules non motorisés**

Des normes en matière de stationnement des véhicules non motorisés sont imposées dans l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser afin de promouvoir et de faciliter les déplacements à vélo sur la commune et de ce fait limiter les déplacements automobiles dans une optique de développement durable.

Il est également imposé des locaux poussettes pour l'habitat collectif afin de faciliter la vie des habitants.

## **6. Justifications des règles édictées à la section 3 : desserte par les voies publiques ou privées**

### **Objectifs et justifications**

Des règles générales sont définies afin que les accès et voiries présentent les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

## **7. Justifications des règles édictées à la section 3 : desserte par les réseaux**

### **Objectifs et justifications**

Des règles générales sont définies afin que chaque construction nouvelle soit raccordée aux réseaux en conformité avec les normes en vigueur et pour imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les risques d'inondation par ruissellement.

### C. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU définit 16 emplacements réservés, localisés sur le plan de zonage. Leur destination, leur bénéficiaire et leur surface figurent dans le tableau ci-dessous.

**Tableau des emplacements réservés**

| <b>Nom</b> | <b>Destination</b>                                     | <b>Bénéficiaire</b> | <b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b> |
|------------|--|---------------------|-----------------------------------|
| 1          | Elargissement de la voie                               | Commune             | 92                                |
| 2          | Elargissement de la voie                               | Commune             | 91                                |
| 3          | Elargissement de la voie                               | Commune             | 65                                |
| 4          | Liaison douce perméable                                | Commune             | 448                               |
| 5          | Création de parking public                             | Commune             | 942                               |
| 6          | RN 36 déviation  | Etat                | 154958                            |
| 7          | Création sente piétonne aire activités plein air       | Commune             | 9130                              |
| 8          | Voirie   | Commune             | 574                               |
| 9          | Aire de stationnement                                  | Commune             | 345                               |
| 10         | Cheminement piéton                                     | Commune             | 311                               |
| 11         | Création d'un accès                                    | Commune             | 2296                              |
| 12         | Aménagement de carrefour                               | Commune             | 577                               |
| 13         | Aménagement de voirie                                  | Commune             | 402                               |
| 14         | Aménagement des abords de l'Eglise et de liaison douce | Commune             | 2583                              |
| 15         | Création d'un accès                                    | Commune             | 70                                |
| 16         | Création d'un parking public                           | Commune             | 268                               |

L'ensemble des emplacements réservés, à l'exception de l'emplacement réservé n°14, ont été définis afin d'améliorer le fonctionnement urbain et d'encourager les mobilités douces sur l'ensemble du territoire communal en cohérence avec l'orientation du PADD « Améliorer la desserte routière et l'offre en stationnement, développer l'usage des modes alternatifs de transport ».

L'emplacement réservé n°14 a été défini afin de permettre la réalisation de l'aménagement des abords de l'Eglise. L'aménagement du secteur de l'église Saint-Pierre est l'opportunité de compléter l'offre de la ville en termes d'espaces publics et de créer un véritable endroit de pause, actuellement absent au sein de la ville.

L'aménagement du Square Foix et ses alentours est l'opportunité de l'intégrer à la vie événementielle de la ville. Enfin, l'aménagement des abords de l'église Saint-Pierre doit permettre une mise en valeur de ce monument majeur du patrimoine de la ville.

## **D. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES**

---

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objectif de consolider l'entité urbaine principale à vocation d'habitat en développant prioritairement l'habitat à l'intérieur de l'espace urbanisé existant. Environ 40 % des logements prévus dans le cadre du présent PLU, soit environ 204 logements se trouvent en densification de l'espace urbanisé existant.

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Plusieurs secteurs ont été identifiés au sein du tissu urbain dans l'optique de réaliser des opérations permettant de programmer un nombre de logements conséquents dans l'entité urbaine constituée. A ce titre, ces opérations font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans ce cadre, une densité de logements/ha est imposée sur chacun de ces secteurs afin de favoriser une augmentation de la densité moyenne de l'espace urbanisé existant. Cette densification permet notamment de répondre aux objectifs de densification du SDRIF.

Par ailleurs, les densités imposées dans le cadre de ces OAP sont largement supérieures à la densité moyenne observée sur le territoire communal à fin 2013 (9,9 lgts/ha, source référentiel IAURIF) :

- Secteur « Centre-ville » : entre 200 et 250 lgts/ha,
- Secteur « rue de Verdun » : entre 50 et 60 lgts/ha.

### Le règlement et le zonage

Dans les sous-sections 1-2 du règlement des zones à vocation dominante d'habitat, il est imposé de respecter la densité de logements/ha indiquée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Au sein du secteur UAc (hameaux) et de la zone UB, sont imposées des densités maximales afin d'assurer, en dehors des secteurs soumis à OAP, une bonne insertion des nouvelles constructions et un fonctionnement urbain de qualité (circulation, stationnement,...). Les densités imposées ont été définies en cohérence avec le tissu urbain environnant, pour favoriser l'intensification urbaine, tout en restant dans une morphologie apte à conserver la qualité paysagère et fonctionnelle du tissu.

- Dans le secteur UBa, pour toute opération créant deux logements et plus, la densité ne dépassera pas 30 logements/ha.
- Dans les secteurs UBb et UAc (hameaux), pour toute opération créant deux logements et plus, la densité ne dépassera pas 12 logements/ha.

Ces densités maximales sont ainsi supérieures à la densité moyenne observée sur le territoire communal à fin 2013 (9,9 lgts/ha, source référentiel IAURIF), et même très largement supérieures en ce qui concerne la zone UB.

De plus, les règles d'implantation sont en cohérence avec cet objectif d'intensification urbaine puisque les constructions peuvent être implantées :

- En zone UA, à l'alignement de la voie de desserte et **sur au moins** une limite séparative latérales,
- En zone UB, dans une bande comprise entre 5 m et 40 m des limites d'une voie publique ou privée, **existante ou à créer**, et en limite séparative.

Ces règles permettent une densification de l'espace urbanisé tout en assurant un fonctionnement urbain de qualité (réalisation de voies suffisamment dimensionnées en zone UB).

Enfin, le règlement des zones urbaines permet la densification du tissu existant avec un potentiel d'environ 204 logements disséminés dans les zones urbaines existante.

## **E. JUSTIFICATIONS DU DECOUPAGE DU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) A L'INTERIEUR DE LA ZONE NATURELLE**

---

Sont considérés comme des STECAL, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées situés en zones agricoles et naturelles qui autorisent des constructions autres que liées à l'agriculture et à la gestion forestière, aux équipements ou aux extensions et annexes des habitations existantes.

### ➤ **Le secteur Nc**

#### ***Objectifs du STECAL Nc***

Le secteur naturel Nc est considéré comme un STECAL au présent PLU. L'objectif de ce secteur est de permettre l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes, à destination d'hébergement hôtelier et touristique (hors hébergement léger ou de loisirs), de bureaux et/ou de logements (sans création de logement supplémentaire).

Ce secteur permet à terme le développement des activités économiques liées au tourisme sur le territoire communal, tout en préservant et valorisant le patrimoine bâti.

#### ***Règlementation particulière***

Dans le secteur Nc, secteur de taille et de capacité limitée, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes, à destination : d'hébergement hôtelier et touristique hors hébergement léger ou de loisirs, de bureaux et/ou de logements (sans création de logement supplémentaire) :
  - dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire,
  - Ou dans la limite de 20 % de surface de plancher supplémentaire sans toutefois excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.
- L'extension des annexes existantes, dans la limite de 25 % d'emprise au sol supplémentaire sans création de logement.
- Les annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,5 m sans création de logement.

Dans le secteur Nc, l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes ne peuvent induire aucune surélévation.

La surface de ces secteurs a été fortement réduite par rapport au PLU précédent afin de respecter la définition d'un STECAL et de favoriser la préservation des espaces naturels.

Ils englobent donc du bâti d'intérêt patrimonial ainsi qu'une petite partie de leur parc afin de permettre de légères extensions qui pourraient être nécessaires au fonctionnement futur des activités (mise aux normes PMR, sanitaires...).

**Extraits de la photo aérienne présentant les secteurs Nc**



*Secteurs Nc – Ouest du bourg*



*Secteurs Nc – Sud-Est du bourg et hameau d'Arcy*



*Secteur Nc – Hameau de Forest*

## **VI. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL AINSI QUE LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES**

### **A. Objectifs de protection de l'environnement pris en considération dans le contexte international et national**

Pour mémoire, les enjeux environnementaux globaux sont exposés au III de l'article L. 110-1 du code de l'environnement :

*« L'objectif de développement durable [...] est recherché, de façon concomitante et cohérente, grâce aux cinq engagements suivants :*

- 1° La lutte contre le changement climatique ;*
- 2° La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;*
- 3° La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;*
- 4° L'épanouissement de tous les êtres humains ;*
- 5° La transition vers une économie circulaire. »*

La révision du PLU de Chaumes-en-Brie doit participer à la réponse globale à ces objectifs. En outre, elle doit concourir à la réponse aux enjeux de développement durable, dont l'application à l'urbanisme est précisée à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités 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, la lutte contre l'étalement urbain ;*

*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. »*

## **B. Une réponse équilibrée aux objectifs de protection de l'environnement établis aux niveaux international, communautaire et national.**

---

Le territoire communal fait la jonction entre trois entités paysagères de Seine-et-Marne : la Brie Boisée, le Val d'Yerres et la Brie de Mormant. Il est fortement marqué par la vallée de l'Yerres qui traverse le territoire d'Est en Ouest.

La commune de Chaumes-en-Brie est notamment concernée par :

- La zone Natura 2000 de « L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie »,
- La ZNIEFF « La basse vallée du Bréon »,
- Un espace naturel sensible « Les coteaux de l'Yerres à Chaumes-en-Brie ».

Dans le cadre du PADD du territoire communal et du projet de PLU dans son ensemble, il est affirmé la volonté de protéger ces différents espaces indispensables à la préservation de la biodiversité, des écosystèmes et continuités écologiques, des paysages, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, à la lutte contre le changement climatique.

Cela se traduit notamment par le fait de prévoir prioritairement le développement urbain en densification et en renouvellement des espaces bâtis du bourg et des hameaux. En outre, la zone dévolue au développement de l'habitat est située en dehors des espaces naturels remarquables et des mesures sont prises afin de réduire ses éventuels impacts sur les milieux naturels.

C'est globalement l'ambition d'un développement durable du territoire qui a guidé la révision du PLU, en veillant à répondre de façon équilibrée aux enjeux environnementaux, sociaux et

économiques. Les raisons des choix retenus sont détaillées ci-après. Les incidences en matière d'environnement sont particulièrement détaillées dans le chapitre IX du présent rapport de présentation.

### **C. Raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables**

---

Sur la base de l'étude de densification du territoire qui a été réalisée à partir de photos aériennes et d'investigations de terrain, il a été déterminé les secteurs les plus adaptés à faire l'objet d'une programmation encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'urbanisation des espaces soumis à OAP pour le développement de l'habitat à l'intérieur du bourg a donc été privilégiée pour les raisons suivantes :

- une accessibilité satisfaisante et garantissant la sécurité des usagers via la RD402 et la rue de Verdun,
- une proximité des équipements et des services,
- ces espaces ne présentent pas d'intérêt écologique et ne sont pas soumis à des risques naturels particuliers.

La zone à urbaniser a été localisée afin de réduire les impacts éventuels sur les milieux naturels et agricoles tout en privilégiant un cadre de vie et un fonctionnement urbain de qualité pour les futurs habitants. Ainsi, elle est située :

- en dehors des espaces naturels remarquables et en est relativement éloignée (Natura 2000, ZNIEFF et Espace Naturel Sensible),
- en dehors de la zone inondable due à la présence de l'Yerres (hors PPRI),
- en dehors des zones humides potentielles,
- en continuité du bourg de Chaumes-en-Brie regroupant l'ensemble des équipements, des services et des commerces,
- le long de la rue Gallier facilitant la desserte de la zone.

**VII. COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX**

| Besoins communaux   | Orientations du PADD   | Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)   | Zonage et règlement  |
|---|--|---|--|
| <p>Répondre aux objectifs de densité humaine et d'habitat définis par le SDRIF.</p> <p>Accueillir de nouvelles populations afin d'enrayer le vieillissement de population et afin de permettre le maintien de ses équipements et commerces.</p> <p>Envisager un développement urbain respectueux du cadre de vie et de l'environnement.</p> <p>Poursuivre la diversification du parc de logements en termes de typologie et de taille de logements.</p> | <p><b>Envisager un développement urbain pour soutenir le dynamisme démographique et économique</b></p> <p>Favoriser le renouvellement de l'habitat et le diversifier</p> <p>Envisager une extension échelonnée dans le temps</p> | <p>3 secteurs sont soumis aux OAP pour le développement de l'habitat.</p> <p>Ces OAP définissent des densités de logements à respecter afin d'optimiser le foncier utilisé en fonction des contraintes présentes sur le site.</p> | <p>Les secteurs soumis à OAP font l'objet d'une identification sur les documents graphiques du règlement.</p> <p>De plus, le règlement permet une densification des espaces urbanisés existants grâce notamment à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'absence d'emprise au sol en zones UA et 1AU,</li> <li>- une implantation possible à l'alignement des voies en zone UA et 1AU</li> <li>- une implantation possible en limites séparatives en zone UA.</li> </ul> |

| Besoins communaux  | Orientations du PADD   | Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)   | Zonage et règlement  |
|--|--|---|--|
| <p>Maintenir et conforter les emplois présents sur le territoire (zone d'activités, commerces, emplois à domicile, emplois agricoles...).</p> <p>Préserver les terres agricoles afin de pérenniser cette activité sur le territoire.</p> <p>Maintenir voire développer les commerces de proximité et les services qui y sont liés.</p> <p>Maintenir le bon niveau et la diversité des équipements et des services.</p> <p>Maintenir les équipements scolaires existants et les développer si nécessaire au regard du développement urbain.</p> <p>Poursuivre le développement des communications numériques.</p> | <p><b>Développer l'activité économique et de loisirs et pérenniser l'offre d'équipements</b></p> <p>Conforter les zones d'activités existantes</p> <p>Pérenniser et l'offre d'équipements et développer l'offre de commerces et services</p> <p>Maintenir et développer un bon niveau d'accès aux communications numériques</p> <p>Préserver l'espace agricole pour pérenniser cette activité économique</p> <p>Valoriser les activités commerciales, touristiques et de loisirs</p> | <p>Au sein des secteurs « Centre-ville » et « rue Gallier », assurer une mixité fonctionnelle afin d'accroître l'offre en commerce et service et d'ainsi permettre l'augmentation du nombre d'emplois sur le territoire communal.</p> | <p>Mixité dans les zones urbaines</p> <p>Zones particulières UX et UZ permettant le maintien et le développement des activités économiques avec la mise en place d'une réglementation adaptée</p> <p>Préservation des espaces agricoles et possible diversification des activités agricoles au sein de la zone A</p> <p>Présence d'un secteur Nc pour le développement des hébergements hôteliers au sein de bâtiments existants.</p> <p>Préservation des cheminements sur le territoire</p> <p>Afin de maintenir et développer les équipements collectifs, ceux-ci sont autorisés dans l'ensemble des zones identifiées sur le plan de zonage.</p> <p>La sous-section 3-2 du règlement impose que dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.</p> |

| Besoins communaux   | Orientations du PADD  | Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)   | Zonage et règlement  |
|---|---|---|--|
| <p><b>L'aménagement de l'espace communal doit prendre en compte :</b></p> <p>la préservation de l'identité patrimoniale de Chaumes-en-Brie, notamment, son bâti ancien, son patrimoine et les éléments constitutifs du paysage</p> <p>le respect des formes urbaines existantes afin de ne pas dénaturer le village</p> | <p><b>Valoriser le cadre de vie</b></p> <p>Préserver les perspectives visuelles</p> <p>Préserver et améliorer la qualité des entrées de ville</p> <p>Enrayer le phénomène de cabanisation</p> | <p>Afin de préserver l'identité de Chaumes-en-Brie, les OAP s'attachent à préserver le cadre de vie des habitants en favorisant une bonne insertion des nouvelles habitations dans leur environnement notamment grâce à un paysagement des secteurs.</p> <p>Des orientations en matière d'insertion urbaine et architecturale sont prises dans les OAP afin de ne pas dénaturer le village.</p> | <p>Afin de préserver l'identité de Chaumes-en-Brie, dans chacune des zones, ont été définies des prescriptions dans le respect de la morphologie urbaine et l'architecture existante.</p>  |
| <p>Préserver l'identité patrimoniale de Chaumes en Brie, notamment, son centre ancien, ses hameaux et les éléments constitutifs du paysage</p> <p>Respecter les formes urbaines existantes afin de ne pas dénaturer le village et les hameaux</p>   | <p><b>Préserver les éléments remarquables du patrimoine</b></p>   | <p>L'OAP « rue de Verdun », assure le maintien du mur de rempart bordant le secteur.</p>  | <p>Le patrimoine remarquable a été répertorié sur les documents graphiques du règlement au titre du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Des prescriptions sont présentes dans les dispositions générales du règlement. Enfin, le règlement est accompagné par des fiches patrimoniales présentant l'ensemble de ces éléments patrimoniaux.</p> |

| Besoins communaux   | Orientations du PADD  | Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)   | Zonage et règlement  |
|---|---|---|--|
| <p>Favoriser les déplacements doux et en transport en commun afin de réduire l'utilisation de véhicules particuliers.</p> <p>Prévoir des conditions satisfaisantes de circulation et de stationnement au sein du village et des espaces à développer.</p> | <p><b>Préserver et améliorer le fonctionnement urbain.</b></p> <p>Créer des voies structurantes en accompagnement du développement urbain et pérenniser l'offre de stationnement</p> <p>Préserver et développer le maillage de liaisons douces et améliorer la desserte en transports en commun</p> | <p>Les OAP définissent des prescriptions en matière d'accessibilité et de déplacements sur chacun des secteurs : aménagement d'accès aux secteurs, maintien ou création de liaisons douces existantes, offre en stationnement, voie de desserte...</p> <p>En outre, une OAP thématique a été définie afin d'assurer la préservation et le développement du maillage doux sur l'ensemble du territoire communal.</p> | <p>La sous-section 3-1 de l'ensemble des zones permet d'imposer un aménagement de voirie qui évite toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.</p> <p>De plus, pour l'ensemble des secteurs soumis aux OAP, le règlement impose que les prescriptions définies dans les OAP soient respectées.</p> <p>Enfin, l'ensemble des cheminements et sentes sont identifiés sur le plan de zonage et protégés au titre du Code de l'urbanisme afin de favoriser les déplacements doux.</p> <p>Plusieurs emplacements réservés ont été inscrits sur le plan de zonage pour l'amélioration de voies de circulation, de trottoirs et du stationnement sur le territoire.</p> |

| Besoins communaux  | Orientations du PADD   | Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)  | Zonage et règlement  |
|--|--|--|--|
| <p>Préserver les boisements présents sur le territoire communal</p> <p><b>Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale, notamment en :</b></p> <p>Préservant les petits éléments de nature (alignement d'arbres, ravines,...)</p> <p>Préservant la fonctionnalité des espaces d'intérêt écologique présents sur le territoire : les espaces agricoles, les zones humides...</p> <p>Préservant les continuités écologiques locales nécessaires au maintien de la biodiversité.</p> <p>Préservant le réseau hydrographique communal</p> <p>Prendre en compte les objectifs de préservation et de restauration des milieux naturels du SRCE.</p> <p>Préserver une qualité de l'air satisfaisante</p> | <p><b>Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental</b></p> | <p>Afin de préserver la trame verte, sur l'ensemble des secteurs, des orientations ont été définies afin de préserver la biodiversité et de valoriser la nature dans le tissu urbain par la réalisation de traitements paysagers ou par l'utilisation de clôtures poreuses pour la faune.</p> <p>De plus l'OAP thématique a pour objectif de préserver aux mieux les espaces naturels et les paysages lors de la mise en œuvre des nouvelles opérations.</p> | <p>Afin de préserver la trame verte et bleue, divers éléments sont répertoriés sur le plan de zonage et protégés au titre du code de l'urbanisme.</p> <p>Le règlement du PLU, dans les zones UB et 1AU, impose une superficie minimale à consacrer à des espaces végétales en pleine terre.</p> <p>Enfin, les zones A et N permettent la préservation des espaces agricoles et naturels.</p> |
| <p>Promouvoir les énergies renouvelables</p> <p>Promouvoir une réduction de la consommation énergétique des bâtiments</p> <p>Réduire l'utilisation des énergies fossiles liée aux déplacements</p>   | <p><b>Optimiser les réseaux d'énergie</b></p>                                  | <p>Afin d'optimiser les réseaux d'énergie, l'OAP thématique relative à la prise en compte du développement durable a pour objectif de limiter la consommation énergétique des nouvelles constructions à travers l'éco-construction.</p>  | <p>-</p>   |

## VIII. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES

### A. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

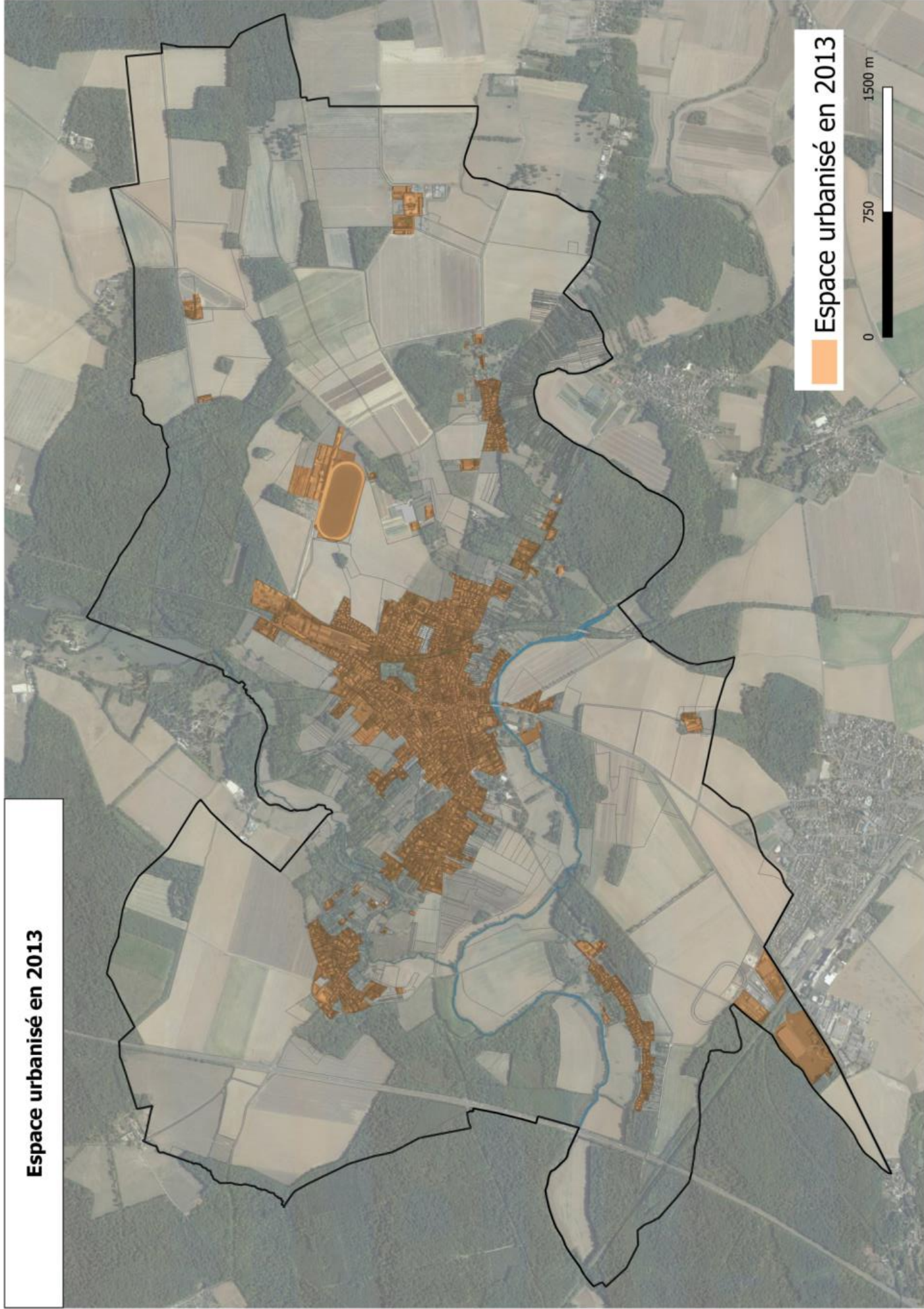
| Objectif du SDRIF  | Orientations et mesures envisagées dans le PLU  |
|--|---|
| <p>La commune fait partie des « bourgs villages et hameaux ». A ce titre, à l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal des bourgs, des villages et des hameaux est possible.</p>                        | <p>La commune de Chaumes-en-Brie peut envisager une extension de son urbanisation de l'ordre de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 9,8 ha à répartir sur le territoire communal,</li> <li>• 9,8 ha en continuité de la gare de de Verneuil l'Etang.</li> </ul> <p>Entre 2013 et 2019, les extensions suivantes ont été réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,57 ha en extension pour la création de 13 logements.</li> <li>• 2,2 ha pour le comblement de la zone d'activités en continuité de Verneuil l'Etang.</li> </ul> <p>Le présent PLU prévoit les extensions suivantes :</p> <p><u>En continuité du bourg :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,43 ha d'espaces classés en zone urbaine et non urbanisés en 2013,</li> <li>• 8,51 ha pour le développement de l'habitat (zone 1AU),</li> <li>• 0,35 ha pour la création d'emplacements réservés afin d'améliorer le fonctionnement urbain.</li> </ul> |
| <p>Les secteurs de développement à proximité des gares (gare de Verneuil l'Etang). A ce titre, à l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % en continuité de l'espace existant au sein duquel la gare est implantée est possible.</p> | <p><u>En continuité de la gare de Verneuil l'Etang</u>, 6,8 ha d'espaces classés en zone urbaine et non urbanisés en 2013.</p> <p>Ainsi, entre 2013 et 2030, le PLU de la commune de Chaumes-en-Brie permet une extension de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 9,86 ha en continuité du bourg,</li> <li>• 9,0 ha en continuité de la gare de Verneuil l'Etang.</li> </ul> <p>Ces extensions sont donc compatibles avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.</p> <p>(Voir aussi cartographie dans le chapitre sur la consommation d'espaces naturels et agricoles).</p>  |
| <p>Préservation des unités d'espaces agricoles cohérentes</p>  | <p>L'ensemble des espaces agricoles et naturels, excepté les espaces dédiés au développement de l'urbanisation à vocation d'habitat ou d'activités économiques évoquées ci-avant, a été classé en zone agricole ou naturelle au PLU afin d'assurer leur protection et de garantir leur bonne fonctionnalité.</p>  |

| Objectif du SDRIF  | Orientations et mesures envisagées dans le PLU   |
|--|--|
| Préservation des espaces boisés et des espaces naturels                                      | <p>De plus, les boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (L. 113-1 du CU) ou du code de l'urbanisme (L151-23 du CU).</p> <p>Enfin, les lisières de 50 mètres des boisements de plus de 100 ha sont repérées sur les documents graphiques du règlement.</p> |
| Préservation de la continuité écologique située à l'Ouest du territoire le long de l'Yerres. | La continuité le long de l'Yerres est préservée par un classement en zone naturelle de ce cours d'eau et de ces abords.  |

En outre, la commune est concernée par l'objectif d'optimisation des espaces urbanisés. A ce titre, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :

- de la densité humaine à l'intérieur de l'espace urbanisé à fin 2013,
- de la densité moyenne des espaces d'habitat à fin 2013.

**Espace urbanisé en 2013**



**Espace urbanisé en 2013**

0 750 1500 m

**La densité humaine**

La **densité humaine** correspond à la somme des habitants et des emplois présents à fin 2013 dans la commune divisée par la surface urbanisée à fin 2013.

**Densité humaine fin 2013**

|  |             |
|--|-------------|
| Nombre d'habitants au 1er janvier 2014 (INSEE)   | 2996        |
| Nombre d'emplois au 1er janvier 2014 (INSEE)     | 450         |
| Superficie des espaces urbanisés à fin 2013 (ha) | 196,7       |
| <b>Densité humaine (pers/ha)</b>                 | <b>17,5</b> |

La densité humaine est estimée à 17,5 pers/ha fin 2013 sur la commune de Chaumes-en-Brie. A l'horizon 2030, dans le cadre du SDRIF, est attendue une augmentation de cette densité de 10 %.

**Densité humaine à l'horizon 2030**

| <b>Densité humaine fin 2013</b> | <b>Nombre d'habitants et/ou d'emplois nécessaires pour atteindre l'objectif du SDRIF</b> |
|---------------------------------|--|
| 17,5                            | 345  |

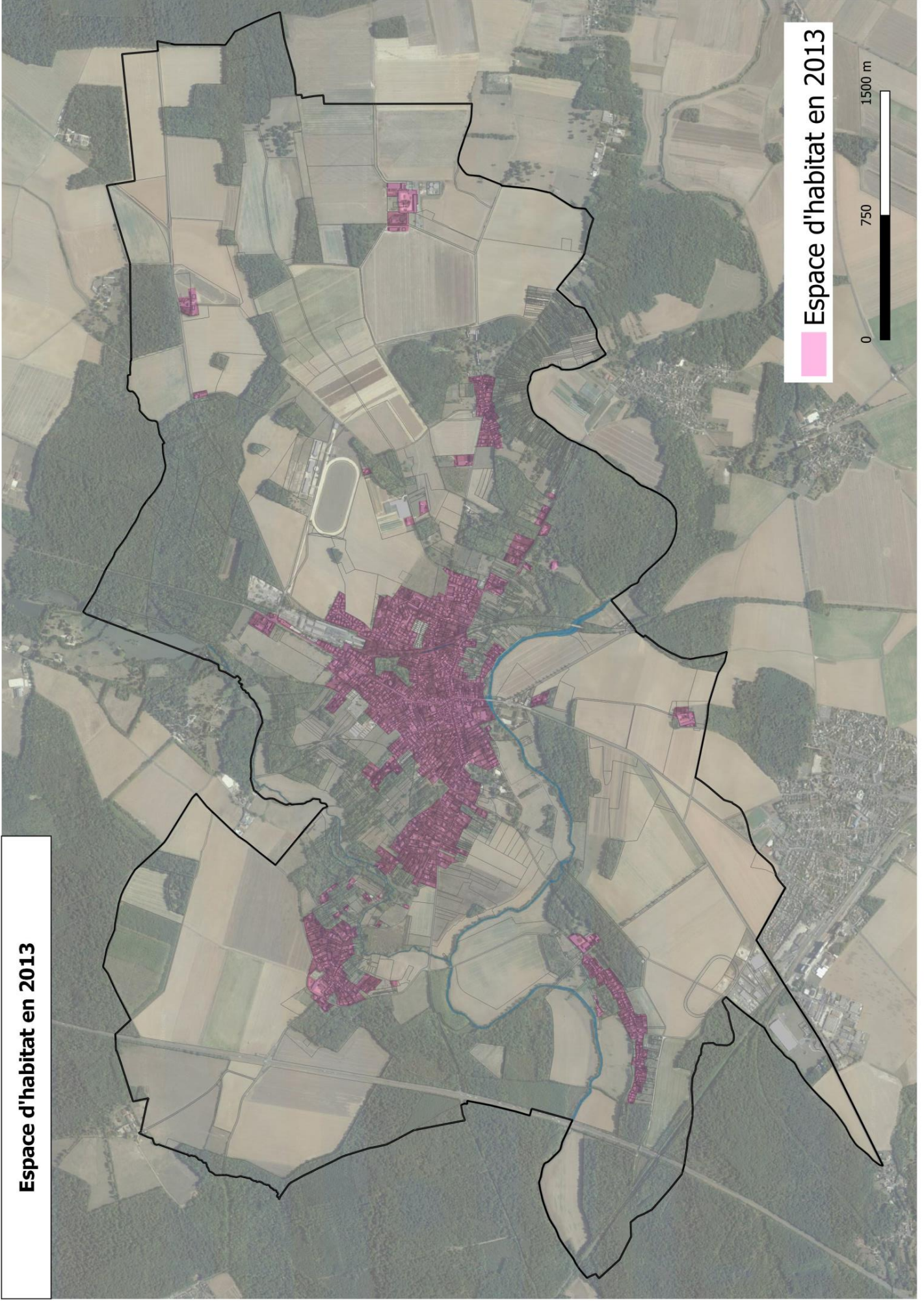
Pour atteindre l'objectif à l'horizon 2030, la commune de Chaumes-en-Brie doit accueillir 345 habitants et/ou emplois sur la surface urbanisée actuelle pour atteindre une densité de 19,2 pers/ha.

Entre 2013 et 2018, 90 logements ont été mis en œuvre dont 77 logements ont été réalisés au sein de l'espace urbanisé de référence à fin 2013 (source PC de la commune de Chaumes-en-Brie).

En outre, en prenant en compte un taux de rétention de 30% sur le potentiel de densification, le présent PLU prévoit la réalisation de 160 logements en densification au sein de l'espace urbanisé de référence à fin 2013 (cf. chapitre I.B).

Ainsi, en prenant pour hypothèse une taille des ménages de 2,35 personnes/ménage, **la commune de Chaumes-en-Brie peut accueillir environ 587 personnes au sein de son espace urbanisé existant en 2013. Ces 587 habitants supplémentaires permettent largement de répondre à l'objectif de d'augmentation de la densité humaine (+17 %).**

**Espace d'habitat en 2013**



**Espace d'habitat en 2013**

0 750 1500 m

**La densité d'habitat**

La **densité moyenne des espaces d'habitat** correspond au nombre de logements ramené aux surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs).

**Densité moyenne des espaces d'habitat fin 2013**

|   |            |
|---|------------|
| Nombre de logements au 1er janvier 2014 (INSEE)                   | 1468       |
| Superficie de l'espace urbanisé à vocation d'habitat en 2013 (ha) | 147,6      |
| <b>Densité des espaces d'habitat (lgts / ha)</b>                  | <b>9,9</b> |

La densité des espaces d'habitat est de 9,9 logements/ha fin 2013 sur la commune de Chaumes-en-Brie. A l'horizon 2030, dans le cadre du SDRIF, est attendue une augmentation de cette densité de 10 %.

**Densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030**

| <b>Densité des espaces d'habitat fin 2013</b> | <b>Nombre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif du SDRIF</b> |
|---|---|
| 9,9   | 147   |

Pour atteindre l'objectif à l'horizon 2030, la commune de Chaumes-en-Brie doit accueillir 147 logements supplémentaires sur les espaces d'habitat soit 10,9 logements/ha.

**D'après l'analyse du potentiel de densification, 77 logements ont été autorisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et 160 logements sont réalisables au sein de l'espace d'habitat à fin 2013. Ces 237 logements permettent largement de répondre à l'objectif de densification du SDRIF (+ 16 %).**

**Respect de l'augmentation de la capacité d'accueil**

Les documents d'urbanisme doivent permettre d'accroître, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire.

Cet accroissement des capacités d'accueil se mesure par l'augmentation de la densité humaine à l'horizon 2030, obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

**Capacité d'accueil à l'horizon 2030**

|   |             |
|---|-------------|
| Nombre d'habitants au 1er janvier 2014 (INSEE)                        | 2996        |
| Nombre d'emplois au 1er janvier 2014 (INSEE)                          | 450         |
| Surface de l'espace urbanisé en 2013 (ha)                             | 196,7       |
| <b>Densité humaine fin 2013 (pers/ha)</b>                             | <b>17,5</b> |
| Nombre d'habitants supplémentaires en 2030 (Objectif démographique)   | 1068        |
| Nombre d'emplois supplémentaires en 2030                              | 200         |
| Extensions de l'urbanisation prévues à l'horizon 2030                 | 18,86       |
| <b>Densité humaine à l'horizon 2030 sur l'espace urbanisé de 2030</b> | <b>21,9</b> |
| <b>Augmentation de la capacité d'accueil à l'horizon 2030</b>         | <b>24,8</b> |

Entre 2013 et 2030, conformément aux orientations du SDRIF, la capacité d'accueil va s'accroître d'environ 24,8% passant ainsi de 17,5 personnes/ha à 21,9 personnes/ha sur la commune de Chaumes-en-Brie.

## B. Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France

### Constructions à usage d'habitation

*Le taux de motorisation des ménages sur la commune de Chaumes-en-Brie*

|  | 2016                        |
|--|-----------------------------|
| Nombre de ménages  | 1268                        |
| Ménages possédant une voiture  | 527                         |
| Ménages possédant 2 voitures ou plus   | 652                         |
| Nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés dans les bourgs, villages et hameaux | 2,3 véhicules/ménage        |
| <b>Taux de motorisation des ménages</b>  | <b>1,59 véhicule/ménage</b> |

Le PDUIF préconise que les règlements des zones du PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune soit 2,3 places par logement.

Ainsi, le règlement de la commune de Chaumes-en-Brie est compatible avec le PDUIF dans la mesure où il impose :

- 2 places de stationnement par logement,
- 2,3 places de stationnement par logement collectifs.

### Construction à usage de bureaux

Dans les bourgs, villages et hameaux, d'après le PDUIF, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau.

Ainsi, le règlement de la commune de Chaumes-en-Brie est compatible avec les orientations du PDUIF dans la mesure où la prescription suivante a été retenue pour les constructions à usage de bureaux : « Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher. »

### Stationnement vélos

Le PDUIF prévoit l'introduction de normes plancher concernant la réalisation de places de stationnement vélo dans les règlements de PLU.

Le règlement de la commune de Chaumes-en-Brie est compatible avec le PDUIF dans la mesure où le règlement établit les prescriptions suivantes en matière de cycles :

- **Construction à destination d'habitation collective** : a minima 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- **Construction à destination de bureaux** : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **Construction à destination de commerce** (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- **Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics** : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

### **C. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**

---

Le PLU de la commune de Chaumes-en-Brie est compatible avec le SDAGE dans la mesure où il prend en compte les orientations suivantes :

- **Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain / Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées**

Le présent PLU renforce la prise en compte des eaux pluviales. Des orientations ont été prises à travers le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de développement afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales avec notamment le maintien des éléments de paysage naturel existants et la réalisation d'insertions paysagères ou d'espaces paysagers.

Une OAP thématique développe notamment la façon de traiter le rejet des eaux de ruissellement à la parcelle.

Une OAP thématique pour la préservation de la trame verte et bleue concourt également à la gestion des eaux pluviales et au ralentissement des eaux de ruissellement par le maintien des éléments naturels que sont les boisements, les alignements d'arbres, les ripisylves et les milieux humides.

Dans le règlement du PLU, il est prévu diverses prescriptions pour gérer et ralentir le ruissellement des eaux pluviales :

- La sous-section 2-3 des zones à dominante d'habitat UB et 1AU impose une végétalisation des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement,
- La sous-section 3-2 de chacune des zones impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives (collecte, rétention, infiltration...).

Enfin, le PLU protège les milieux naturels en milieu urbain et notamment des espaces paysagers et les alignements d'arbres au titre du L151-23 du CU qui contribuent à l'absorption des eaux pluviales et diminuent la vitesse d'écoulement des eaux de ruissellement.

- Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques

La commune de Chaumes-en-Brie préserve ses vastes boisements, ses terres agricoles ainsi que les éléments fixes naturels du paysage freinant ainsi les ruissellements, l'érosion et le transfert des polluants vers les milieux aquatiques.

- Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

Le PLU préserve les zones humides avérées définies par la DRIEE et par le SAGE de l'Yerres. Celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage et préservées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Dans ses dispositions générales, le règlement intègre les dispositions suivantes :

*« Au sein des zones humides avérées, sont seuls autorisés :*

- *Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,*

- *les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers ou cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.) »*

De plus, dans le règlement de chacune des zones concernées par des zones humides potentielles, identifiées également sur le plan de zonage, il est indiqué que « *Pour tout projet impactant plus de 1000 m<sup>2</sup> de zone potentiellement humide, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone selon les modalités en vigueur. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable* ».

#### **D. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres**

---

Le PLU de la commune de Chaumes-en-Brie est compatible avec le SAGE dans la mesure où il fait apparaître un certain nombre d'éléments dans son diagnostic :

- Les problématiques de ruissellement et d'inondation,
- L'aléa retrait gonflement des argiles.

Les projets rendus possibles par le règlement du PLU sont compatibles avec la quantité de ressource disponible sur la commune (Cf. chapitre A.1.a).

Le « déplacement » de la station d'épuration du bourg est prévu puisqu'elle se situe en zone inondable. Les études liées à ce projet permettront de dimensionner les capacités de la nouvelle station (environ 5000 EH) au développement de la commune tel que prévu dans le cadre du présent PLU (Cf. chapitre A.1.b).

En outre, le PLU tient compte des dispositions fortes du SAGE, ainsi :

- les espaces de mobilité des cours d'eau sont préservés de tout aménagement ainsi que le lit majeur des cours d'eau par le règlement puisque le règlement intègre les dispositions suivantes :
  - « *Les constructions, aménagements et imperméabilisation des sols sont interdits :*
  - *à moins de 6 m des rives des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques du règlement en zone urbaine.*
  - *A moins de 10 m des rives des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques du règlement en zone agricole ou naturelle.* »
- Les ripisylves sont identifiées sur le document graphique et préservées au titre du L151-23 du CU.
- Les vastes espaces boisés sont préservés au titre des articles L113-1 du CU et L151-23 du CU.
- Les zones humides sont préservées (voir ci-avant).
- La gestion des eaux pluviales est prise en compte dans le règlement.

#### **E. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**

---

Des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sont identifiés sur la commune de Chaumes-en-Brie par le SRCE :

- Le réservoir de biodiversité que représente la ZNIEFF de « la basse vallée du Bréon »,
- Plusieurs corridors d'intérêt régional :
  - Les continuums humides des vallées du Bréon et de l'Yerres malgré les nombreux obstacles au libre écoulement des eaux et des sédiments sur l'Yerres,
  - Deux corridors herbacés fonctionnels qui passent par les prairies, friches relictuelles non retournées depuis longtemps et les dépendances vertes – l'un sur l'axe Nord/Sud qui suit la vallée du Bréon et effleure le bois de Vitry (commune d'Ozouer-le-Voulgis) et l'autre sur un axe Est-Ouest qui permet de connecter les prairies du Bréon à celles situées en rive droite de l'Yerres (commune de Courtomer).
  - Un corridor boisé fonctionnel qui traverse les bois du Roi, des Parts, de Crénille pour rejoindre la ripisylve en rive de l'Yerres.
- Un secteur de concentration de mares et mouillères,
- Des lisières agricoles de boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés.

En conséquence, le PLU, par son PADD, son zonage et son règlement, a prévu des dispositions pour protéger ces espaces qui assurent un équilibre écologique :

- La très grande majorité de ces espaces est classée au plan de zonage en zone naturelle ou agricole,
- Les boisements font l'objet soit d'une protection « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L113-1 du CU, soit d'une protection au titre de l'article L151.23 du CU,
- les alignements d'arbres, qui favorisent la biodiversité urbaine et les liaisons écologiques, font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU,
- Les cours d'eau, mares et plans d'eau ainsi que leur ripisylve sont protégés afin de favoriser la préservation de la trame bleue et les continuités écologiques associées au titre de l'article L151-23 du CU,
- Les milieux humides sont préservés au titre de l'article L151-23 du CU permettant uniquement la préservation et la gestion de ces milieux.
- Les lisières de 50 mètres des boisements sont repérées sur les documents graphiques du règlement.»

## **F. Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)**

---

La commune de Chaumes-en-Brie est compatible avec le Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Seine-Normandie dans la mesure où :

- Le PLU préserve les zones humides avérées définies par la DRIEE et par le SAGE de l'Yerres. Celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage et préservées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Dans ses dispositions générales, le règlement intègre les dispositions suivantes :

« *Au sein des zones humides avérées, sont seuls autorisés :*

- *Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,*
- *les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas*

*atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers ou cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.) »*

De plus, dans le règlement de chacune des zones concernées par des zones humides potentielles, identifiées également sur le plan de zonage, il est indiqué que « *Pour tout projet impactant plus de 1000 m<sup>2</sup> de zone potentiellement humide, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone selon les modalités en vigueur. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable* ».

- les espaces de mobilité des cours d'eau sont préservés de tout aménagement ainsi que le lit majeur des cours d'eau par le règlement puisque le règlement intègre les dispositions suivantes :

*« Les constructions, aménagements et imperméabilisation des sols sont interdits :*

- *à moins de 6 m des rives des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques du règlement en zone urbaine.*
- *A moins de 10 m des rives des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques du règlement en zone agricole ou naturelle. »*

- La commune n'est pas identifiée comme territoire à risques importants (TRI).

## **G. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**

---

Le Conseil Départemental de Seine-et-Marne a approuvé son PCAET en septembre 2010. Ce Plan Climat Énergie oriente l'action du Département vers 4 grands objectifs :

- Réduire ses émissions de gaz à effet de serre (ou mitigation),
- Lutter contre sa vulnérabilité énergétique,
- Faire évoluer ses services et politiques pour renforcer le territoire et l'adapter aux impacts du changement climatique pour en atténuer les effets néfastes,
- Partager ces objectifs avec les parties prenantes du territoire afin de les mobiliser et de les inciter à agir.

Une OAP « thématique » a été définie pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions afin notamment de :

- Réduire la consommation d'énergie,
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables,
- Réduire la consommation d'eau,
- Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique pour les nouvelles constructions,
- Privilégier les matériaux à forte inertie,
- Choisir les bonnes techniques d'isolation...

Le règlement du PLU, dans ses dispositions générales, définit des dispositions favorables à l'isolation par l'extérieur des bâtiments existant en permettant qu'elle soit réalisée dans les reculs imposés au présent règlement.

Dans chacune des zones, le règlement définit dans les sous-sections 2.2 des dispositions afin d'assurer une qualité environnementale des constructions. Ainsi, « *les constructions nouvelles*

*doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :*

- *Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.*
- *Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.*
- *Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.*
- *Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.*
- *Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie. »*

**IX. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

**A. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE**

---

**1. RESSOURCE EN EAU**

**a) Alimentation en eau potable**

La gestion de l'eau potable sur la commune est assurée par la CC Brie des Rivières et Châteaux et le SMIAEP : à savoir le syndicat mixte intercommunal d'alimentation en eau potable de la région de Tournan en Brie.

Jusqu'en 2013, l'alimentation était assurée par deux captages situés l'un à côté de l'autre en limite d'agglomération. Ces captages n'ont pas fait l'objet d'une servitude d'utilité publique pour assurer leur protection. Ils sont aujourd'hui abandonnés.

L'alimentation en eau potable est aujourd'hui assurée via l'interconnexion Brie centrale qui fournit de l'eau de Seine traitée à l'usine de Morsang sur Seine (source PAC du Département).

En 2017, on recense 979 abonnés sur la commune. La commune est alimentée par de l'eau provenant du réseau interconnecté de la région parisienne sud. 76027 m<sup>3</sup> d'eau ont été traités en 2017. La gestion est assurée par la Nantaise des Eaux Services, rachetée par Suez en 2018.

Le stockage est effectué dans le château d'eau de Chaumes-en-Brie, d'une capacité de 500 m<sup>3</sup> (Source : eau.Seine-et-marne)

Etat du réseau

La longueur du réseau d'eau potable est de 23,5 km. Le rendement en 2017 est de 70.1% (mauvais) avec un indice de perte du réseau d'eau potable également mauvais.

La qualité de l'eau distribuée

Afin de s'assurer de la qualité de l'eau, il existe de nombreux organismes et agences de protections. C'est notamment le cas de l'Agence Régionale de Santé de l'Île-de-France. A ce titre, l'ARS procède régulièrement à des tests de l'eau. Dans la commune, le dernier prélèvement datant de 2017 a ainsi pu déterminer que l'eau distribuée « a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques analysés, compte tenu des connaissances scientifiques actuelles. ».

Incidences du PLU sur l'alimentation en eau potable

L'augmentation prévisible de la consommation future liée au développement du tissu urbain existant (4310 habitants environ sur la commune soit environ 1068 habitants supplémentaires à l'horizon 2030) apparaît compatible avec les capacités actuelles d'alimentation.

Mesures d'accompagnement et de réduction

Les orientations prises par la commune de Chaumes-en-Brie dans le cadre du PLU pour la préservation des ressources en eau potable sont les suivantes :

- Définition d'une OAP thématique pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions promouvant la réduction de la consommation d'eau.
- Développement d'espaces paysagers et végétalisés à travers la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (secteur centre-ville,...)
- Préserver les espaces naturels et agricoles. Il s'agit entre autres du classement en zone naturelle notamment des espaces verts et boisés. Ces écosystèmes ont, en effet, une fonction de barrière biogéochimique qui épure les eaux de ruissellement et favorise leur infiltration. La préservation de ces fonctions naturelles limite les phénomènes de pollution des eaux, protégeant ainsi l'ensemble des milieux aquatiques.

### **b) L'assainissement des eaux usées**

L'assainissement est géré par la Communauté de communes tandis que la gestion est déléguée à Suez. Selon le rapport du délégataire, 979 raccordements étaient comptabilisés en 2017.

Le bourg est en grande partie desservi par un assainissement collectif datant de 1939. Il possède une longueur totale de 21.8 km, dont 9,3 km de réseau unitaire, 7,9 km de réseau d'eaux usées et 4,6 km d'eaux pluviales.

Le schéma directeur d'assainissement a été adopté par la commune en 1999. Concernant le zonage pluvial, une délibération de principe a été prise par la communauté de communes pour sa révision. 102 constructions sont en assainissement autonome, contrôlées par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Les eaux usées sont traitées par deux stations d'épuration situées sur la commune :

- L'une située au Sud du bourg le long de l'Yerres (en zone inondable),
- La seconde située à l'Ouest le long de la route d'Ozouer le Voulgis.

#### La station d'épuration du Bourg

Elle a été mise en service en 1989 avec une capacité nominale de 2300 équivalents habitants et une capacité journalière de 480 m<sup>3</sup>.

De type filière boue, elle fonctionne en dessous de sa charge hydraulique, à 55% de sa capacité nominale hydraulique et en moyenne, à 33% de sa charge organique.<sup>2</sup>

Le rejet est conforme à la réglementation en vigueur.

Cette station est cependant appelée à être déplacée car située en zone inondable.

La communauté de communes envisage la révision du Schéma Directeur d'Assainissement et la réalisation d'une nouvelle station à Chaumes-en-Brie fait partie des priorités de l'intercommunalité. Des études sont actuellement en cours notamment sur la localisation de la future station.

#### La station d'épuration de Forest

Elle a été mise en service en 1983 avec une capacité nominale de 300 équivalents habitants et une capacité journalière de 45 m<sup>3</sup>. La station fonctionne en dessous de sa charge hydraulique, elle est à 73 % de sa capacité nominale hydraulique et à 64 % de sa charge organique.<sup>1</sup>

Le rejet est conforme à la réglementation en vigueur.

---

<sup>2</sup> Source : [assainissement.developpement-durable.gouv.fr](http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr)



### Incidences du PLU sur l'assainissement

Ainsi, l'augmentation prévisible de la consommation future liée au développement du tissu urbain existant (4310 habitants environ sur la commune soit environ 1068 habitants supplémentaires à l'horizon 2030) n'apparaît pas compatible avec les capacités actuelles des stations d'épuration. Toutefois, la création d'une nouvelle station d'épuration est en projet. Des études sont en cours notamment sur la localisation de cette future station.

### Mesures d'accompagnement et de réduction

En amont de l'actuelle STEP du bourg, un bassin de rétention de 300 m<sup>3</sup> a été créé afin de réguler le flux des eaux entrant dans la station.

En outre, des études vont être lancées afin de « déplacer » la station d'épuration du bourg puisqu'elle se situe en zone inondable. Ces études viseront également à redimensionner les capacités de la nouvelle station en adéquation avec le développement envisagé sur la commune (environ 5000 EH).

### **c) La gestion des eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement peuvent être à l'origine d'une pollution des cours d'eau par les matières et substances chimiques qu'elles transportent. Par ailleurs, elles augmentent le risque d'inondation notamment en cas de pluies orageuses. Il est donc important de veiller à maîtriser l'imperméabilisation des sols et à limiter à la source le ruissellement, tant en zone urbanisée que sur les secteurs agricoles.

Dans cet objectif, le SDAGE préconise notamment de :

- Réduire les volumes collectés par temps de pluie,
- Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements,
- Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets.

### Incidences du PLU sur la gestion des eaux pluviales

Le développement de l'habitat ainsi que des activités économiques vont conduire à l'augmentation des surfaces imperméabilisées sur la commune de Chaumes-en-Brie induisant ainsi une augmentation des eaux de ruissellement sur le territoire.

### Mesures de réduction

La gestion des eaux pluviales est encadrée dans le règlement et le document des OAP.

Ainsi, dans le règlement, il est imposé que pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés. Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoit, au sein des secteurs à vocation d'habitat, la préservation et la réalisation d'aménagement paysager qui vont contribuer à freiner les ruissellements des eaux pluviales.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique pour la prise en compte du développement durable développe également la thématique de gestion des eaux pluviales de la façon suivante :

**« Traiter le rejet des eaux de ruissellement et adopter une gestion alternative des eaux pluviales:**

- *Limiter les surfaces imperméabilisées :*
  - *Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,*
  - *Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très surfaciques),*
  - *Limiter le recul de la construction par rapport à la voie, les espaces situés entre la limite d'emprise publique et la maison étant généralement fortement minéralisés.*
- *Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.*
- *Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).*
- *Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).*
- *Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...)*
- *En complément, prévoir des dispositifs de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation (arrosage, entretien des espaces collectifs...).* »

Ces principes de gestion des eaux pluviales permettent de réalimenter les nappes (ce qui contribue largement au soutien de la masse d'eau et donc à son bon état écologique) et de réduire les risques d'inondation.

## 2. LES RISQUES NATURELS

### a) Le risque inondation

La commune de Chaumes-en-Brie est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Yerres approuvé en 2012 qui a pour objectif de caractériser ce risque et de préconiser les mesures visant à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes.

En outre, la commune a souhaité étendre cette zone à risque (nommée « zone inondable » sur les documents graphiques) afin de prendre en compte les plus hautes eaux connues allant au-delà des espaces soumis au respect du PPRI de l'Yerres.

#### Mesures d'évitement et de réduction

Les secteurs de développement urbain soumis au respect des OAP sont situés en dehors des zones inondables.

Des mesures de réduction des eaux de ruissellement ont été établies dans le cadre de la présente révision du PLU contribuant ainsi à la réduction des incidences en matière de risque inondation.

La constructibilité dans les zones inondables (hors PPRI) a été encadrée par le règlement du présent PLU. Ainsi, dans les zones inondables (hors PPRI) figurant au document graphique, seuls sont autorisés :

- Les travaux en rapport avec la gestion de l'eau,
- Les extensions d'une construction existante, ainsi que les annexes, à condition que l'ensemble n'induit pas une augmentation de plus de 20 % de l'emprise au sol en zone inondable
- Les aménagements au sol s'ils ne réduisent pas l'expansion des crues, ni n'aggravent les risques d'inondation.

En outre, la création de sous-sols est interdite.

#### Mesures d'accompagnement

Présentation du risque inondation dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU

Reprise en annexe du présent dossier du Plan de Prévention du Risque Inondation et de la réglementation s'y rapportant (Servitude d'utilité publique).

Report sur le règlement graphique de la zone impactée par ce risque.

Définition d'un nouveau secteur en zone UA, le secteur UAd, afin de prendre en compte la présence du risque inondation en zone urbaine et d'interdire toute nouvelle construction pour ne pas augmenter la population soumise au risque.



**b) Le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

La commune de Chaumes-en-Brie est touchée par ce phénomène de retrait / gonflement des sols argileux :

- Un aléa fort sur la majeure partie du territoire et notamment aux abords de l'Yerres et du Bréon ainsi que sur la quasi-totalité du bourg et l'intégralité des hameaux de Forest et de Maurevert,
- Un aléa moyen principalement sur l'Est du bourg, le hameau d'Arcy et les espaces agricoles à l'Est du territoire.

**Mesures de réduction**

Dans le règlement, il est indiqué qu' « *il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « construire en terrain argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs. »*

En outre, un rappel de l'arrêté du 22 juillet 2020 est présenté à la suite de ce paragraphe.

**Mesures d'accompagnement**

Présentation de ce risque dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU.

Localisation du risque et fiches d'information présentés en annexe du présent dossier de PLU.

**c) Le risque sismique**

La commune est située dans une zone de sismicité de niveau 1, où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible). Ce risque est néanmoins présenté à titre d'information dans le rapport de présentation 2.1.

**d) Le risque de remontées de nappes**

La commune de Chaumes-en-Brie est impactée par le risque de remontées de nappe principalement le long de l'Yerres et du Bréon, ainsi que sur les coteaux entourant ces derniers.

La partie Est du bourg de Chaumes (Nord et Sud de la rue Gallier) est également concernée à la fois par le risque d'inondations par remontées de nappe et par celui d'inondations de caves.

**Mesures de réduction**

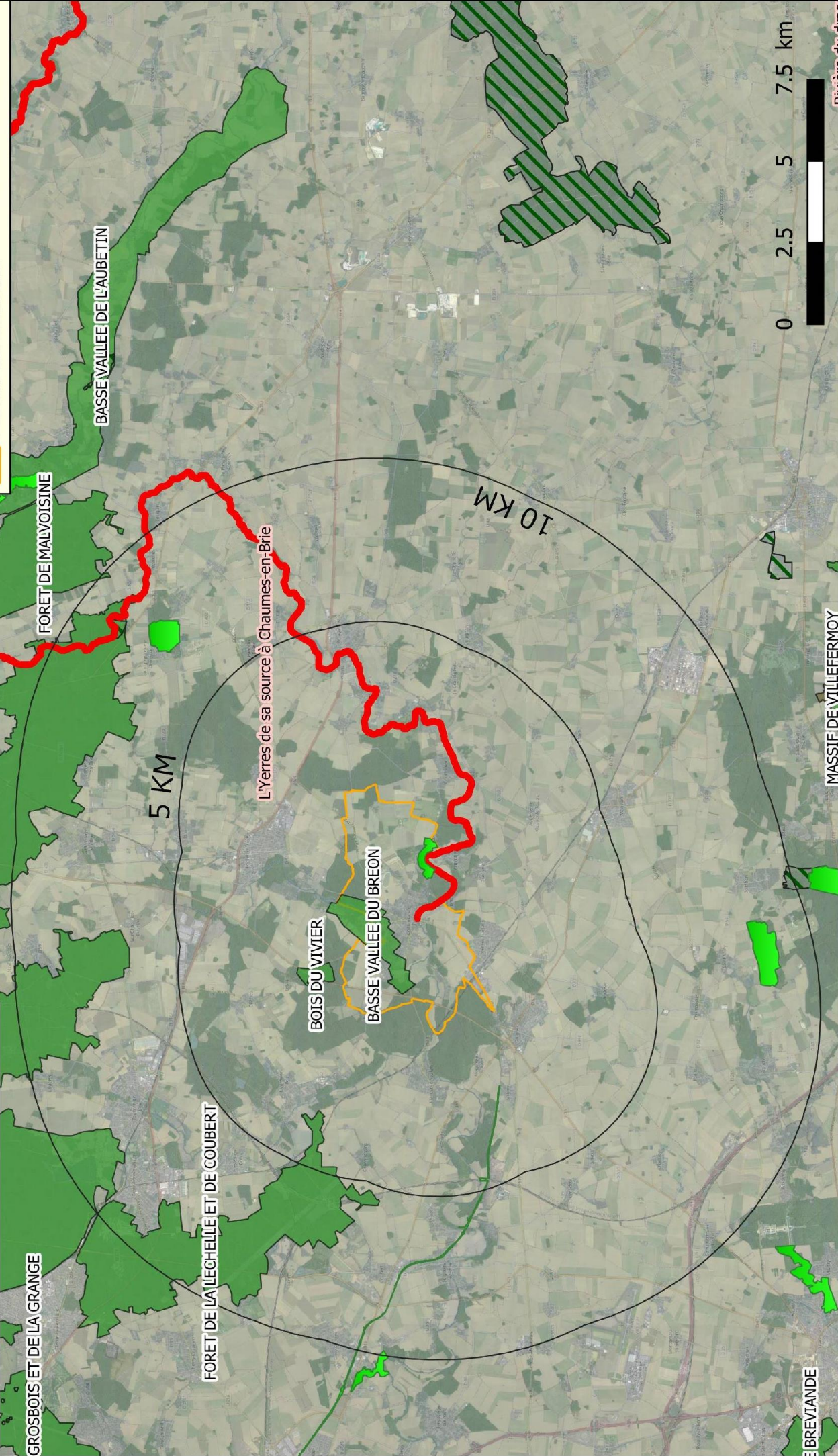
Dans le règlement, il est recommandé, pour toute construction, de réaliser une étude de sol afin de caractériser le risque et d'ainsi prévoir les aménagements nécessaires.

**Mesures d'accompagnement**

Présentation de ce risque dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU.

*Chaumes-en-Brie  
Inventaire du Patrimoine naturel  
dans un rayon de 10 km*

- Site classé directive "Habitat" (Natura 2000)
- ZNIEFF type 1
- ZNIEFF type 2
- Espace Naturel Sensible
- Limite communale



BREVYANDE

MASSIF DE VILLEFERMOY

10 KM

5 KM

L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie

FORET DE MALVOISINE

BASSE VALLEE DE L'AUBETIN

FORET DE GREGY

BOIS DU VIVIER

BASSE VALLEE DU BREON

FORET DE LA LECHELLE ET DE COUBERT

GROSBOIS ET DE LA GRANGE

## B. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL

### 1. Evaluation des incidences prévisibles sur NATURA 2000

#### a) État des lieux et enjeux environnementaux du site Natura 2000

**Principales caractéristiques de la zone Natura 2000 de « l'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie »**  
Source : DOCOB « l'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie »

La zone Natura 2000 « l'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie » se situe en partie sur le territoire communal de Chaumes-en-Brie. Il s'agit de l'unique zone NATURA 2000 à moins de 10 km du territoire étudié.

Le site est inscrit au titre de la directive « Habitats » (code Natura 2000 : FR1100812). Cette directive est l'une des deux bases réglementaires (directive "oiseaux" et "habitats faune flore") du réseau écologique européen. Cet outil établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat.

Le site concerne un tronçon du lit de la rivière incluant une part du territoire de Chaumes-en-Brie, localisée en limite Sud-Est du bourg et s'étendant en amont jusqu'à La Celle-sur-Morin. Cette zone est constituée de 18 hectares d'eaux douces intérieures. Le débit moyen de la rivière est de 15 à 30 m<sup>3</sup>/s, mais celle-ci a un régime torrentiel et les débits peuvent atteindre jusqu'à 130m<sup>3</sup>/s à sa confluence en période de crue.



Le site « L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie » se situe au centre de la Seine-et-Marne. Seule la partie amont de l'Yerres est classée comme Site d'Intérêt Communautaire. Le site traverse 13 communes, de l'amont vers l'aval : La Celle-sur-Morin, Guerard, Hautefeuille, Pezarches, Touquin, Le Plessis-Feu-Aussoux, Lumigny-Nesles-Ormeaux, Voinsles, Rozay-en-Brie, Bernay-Vilbert, Courtomer, Argentieres et Chaumes-en-Brie sur un linéaire de 40 km et une superficie de l'ordre de 18 ha. La partie amont du site se situe sur la commune de Guérard au lieu-dit « Courbon » au niveau de la source de l'Yerres a une altitude de 132 m.

Le site a été désigné pour deux espèces de poissons figurant à l'Annexe II de la Directive « Habitat-Faune-Flore » :

- Le Chabot (*Cottus gobio*) ;
- La Lamproie de planer (*Lampetra planeri*) ;

Et pour l'habitat figurant à l'Annexe I de la Directive « Habitat-Faune-Flore » :

- Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion* (3260).
- Les eaux oligomesotrophes calcaires avec végétation benthique à chara spp (3140),
- Les sources pétrifiantes avec formation de travertins (7220).

Présentation de l'état de conservation des habitats d'espèces (part relative)

| ÉTAT DE CONSERVATION | CHABOT | LAMPROIE DE PLANER |
|----------------------|--------|--------------------|
| BON                  | 8 %    | 17 %               |
| MOYEN                | 3 %    | 18 %               |
| MAUVAIS              | 89 %   | 65 %               |

#### Le Chabot

Toutes les prospections effectuées sur le cours de l'Yerres n'ont pas permis, à ce jour, de mettre en évidence la présence du Chabot dans le périmètre du site Natura 2000. Au vu de l'état de conservation des habitats ainsi que de l'état des populations et des exigences écologiques de cette espèce, son état de conservation est défavorable.

#### La Lamproie du planer

Toutes les prospections effectuées sur le cours de l'Yerres n'ont pas permis, à ce jour, de mettre en évidence la présence de la Lamproie de planer dans le périmètre du site Natura 2000. Au vu de l'état de conservation des habitats ainsi que de l'état des populations et des exigences écologiques de cette espèce, son état de conservation est défavorable.

#### Rivières des étages planitaires à montagnard

L'état de conservation a été évalué à partir des données disponibles, c'est-à-dire sur la base des stations identifiées sur le site de manière ponctuelle et non exhaustive. Il a été évalué pour les seuls habitats 3260 et 7220. En effet, les habitats 3140 et 3150 sont présents sous des formes dont la valeur de conservation est peu élevée.

#### Eaux oligomesotrophes calcaires avec végétation benthique a chara spp

Il s'agit d'herbiers aquatiques immergés et pérennes constitués d'algues vertes à ramifications verticillées de la famille des Characées, fixées au substrat. Sur le site, ils forment des peuplements monospécifiques ponctuels de *Nitella mucronata* en tapis continu. Le développement optimal de cette végétation est estival à automnal.

Cet habitat, principalement caractéristique de plans d'eau, occupe des eaux mésotrophes, neutres, claires et faiblement polluées en phosphates. Dans la vallée de l'Yerres, 2 stations ont été identifiées sur des parties stagnantes ou très légèrement courantes du cours d'eau, en amont d'ouvrages humains, dans des secteurs moyennement profonds (environ 1 mètre).

#### Sources pétrifiantes avec formation de travertins

Il s'agit de formations bryophytiques rases, en tapis continu, généralement dominées par des hépatiques à thalle et quelques mousses pleurocarpes. Celles-ci sont fixées au substrat et plus ou moins incrustées de calcaire leur donnant un aspect rigide. Sur le site, cet habitat forme des peuplements ponctuels visibles toute l'année où la constitution de tufs et de travertins calcaires est peu importante.

Cet habitat occupe des suintements et des sources sur substrat minéral ou rocheux voire sur du bâti (fontaine, lavoir...). Il est dépendant d'eaux courantes, claires, non polluées, pauvres en nutriments

et très riches en carbonate de calcium. On le rencontre le plus souvent en ambiance hygrosclaphile bien qu'il puisse également se développer en situation éclairée.

#### Synthèse de l'état de conservation de chaque habitat d'intérêt communautaire

| CODE NATURA 2000 | INTITULE NATURA 2000   | SUPERFICIE (HA) | RECOUVREMENT SUR LE SITE (%) | ÉTAT DE CONSERVATION |
|------------------|--|-----------------|------------------------------|----------------------|
| 3260             | Rivières des étages planitiaires à montagnard avec végétation du <i>Ranunculion fluitantis</i> et du <i>Callitricho-Batrachion</i> | Non évaluée     | Non évalué                   | Défavorable          |
| 7220             | Sources pétrifiantes avec formation de Travertins ( <i>Cratoneurion</i> )  | Non évaluée     | Non évalué                   | Moyen                |

L'habitat « Rivières des étages planitaires à montagnard » est dans un état de conservation défavorable sur le site en raison de la limitation de ses possibilités d'expression actuelles par les ouvrages, de la pauvreté floristique des herbiers rencontrés et de leur mauvaise structuration.

#### b) Incidences du PLU sur la zone NATURA 2000

On peut considérer que la mise en œuvre du PLU de Chaumes-en-Brie **n'aura pas d'incidences significatives sur le site Natura 2000** et ne portera pas atteinte à l'état de conservation des habitats et espèces qui ont justifié la désignation du site Natura 2000 dans la mesure où :

- le développement urbain de la commune se réalise en densification ou en continuité immédiate du bourg et en dehors du périmètre du site Natura 2000. Ainsi, une distance d'environ 500 m sépare la zone à urbaniser du site Natura 2000 et le préserve de tout impact direct. En outre, l'urbanisation existante du bourg de Chaumes-en-Brie sépare la zone Natura 2000 de la zone à urbaniser.
- La zone à urbaniser ne comprend aucun réseau hydrographique. Ainsi, les contacts entre la zone Natura 2000 et la zone de développement sont fortement limitées vis-à-vis des habitats désignés par la zone Natura 2000.

#### Mesures prises par le PLU pour préserver les deux sites NATURA 2000 et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques

- Afin de favoriser la biodiversité et les continuités écologiques sur le territoire, les éléments suivants sont prévus par le PLU :
  - Préserver et poursuivre le traitement paysager des nouveaux espaces en développement (cf. document des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
  - En zone UB et 1AU, a minima, 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité et plantée à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette superficie.
- En outre, le PLU protège les éléments de la trame verte et bleue actuellement présents sur le territoire au titre du Code de l'urbanisme. L'ensemble de ces éléments sont identifiés sur le plan de zonage.
- Pour la pérennité du site NATURA 2000, les essences choisies doivent être locales. Ainsi, le règlement du PLU, dans son article 9 des dispositions générales, impose : « *De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites ainsi que les*

*essences allergènes. La liste des espèces invasives interdites et la liste d'espèces locales recommandées figurent en annexe « Informations diverses ».*

## **2. Prise en compte et préservation de la trame jaune, verte et bleue**

Sur le territoire communal, il existe une trame jaune, verte et bleue, garante des continuités écologiques qui se développent au-delà du territoire, et qu'il convient de préserver.

Cette trame verte et bleue comprend :

- Des espaces boisés,
- Des alignements d'arbres
- Des cours d'eau, des mares et des plans d'eau accompagnés par leur ripisylve,
- Des milieux humides.

La trame jaune comprend l'ensemble des espaces agricoles du territoire communal.

En conséquence, le PLU, par son PADD, son zonage et son règlement, a prévu des dispositions pour protéger ces espaces qui assurent un équilibre écologique et animent le paysage :

- La très grande majorité de ces espaces est classée au plan de zonage en zone naturelle ou agricole,
- Les boisements font l'objet soit d'une protection « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L113-1 du CU, soit d'une protection au titre de l'article L151.23 du CU,
- Les alignements d'arbres, qui favorisent la biodiversité urbaine et les liaisons écologiques, font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU,
- Les cours d'eau, mares et plans d'eau ainsi que leur ripisylve sont protégés afin de favoriser la préservation de la trame bleue et les continuités écologiques associées au titre de l'article L151-23 du CU,
- Les milieux humides, support d'une biodiversité riche et spécifique, sont préservés au titre de l'article L151-23 du CU.

A la protection de cette trame verte et bleue identifiée sur le plan des protections, sont attachées des prescriptions adaptées figurant au règlement du PLU.

La protection de ces éléments est justifiée selon leur nature :

### ➤ **Les boisements et leur lisière**

Les boisements constituent le support de vie ou de déplacement de nombreuses espèces. Ils constituent des réservoirs de biodiversité importants aussi bien à l'échelle communale que supracommunale.

### ➤ **Les arbres remarquables**

L'intérêt des éléments bocagers n'est pas floristique mais plutôt faunistique. En effet, tous ces éléments écopaysagers, en plus de structurer le paysage, constituent le support de vie, les axes de déplacement et/ou de chasse pour beaucoup d'espèces dont certaines hautement patrimoniales (chiroptères notamment).

Les nombreuses phases de remembrement agricoles ont conduit à la destruction très importante de tous ces éléments écologiques et paysagers et c'est pourquoi il est aujourd'hui primordial de les protéger.

### ➤ **Les cours d'eau, les mares et plans d'eau ainsi que leur ripisylve**

Les cours d'eau, mares et plans d'eau constituent le support de vie ou de déplacement de nombreuses espèces. Les ripisylves représentent également un enjeu majeur de par leur fonction : protection des berges contre l'érosion, dissipation du courant, zone tampon (épuration et fixation des nitrates, des phosphates des terres agricoles), participation à l'auto-épuration de la rivière...

➤ **Les milieux humides**

Plus de la moitié des zones humides ont disparu en un siècle, en raison de leur drainage, comblement, mise en culture ou pollution de l'eau. Ce sont pourtant les milieux de vie de près de 30% des plantes menacées et de près de 50% des espèces d'oiseaux.

Les zones humides et milieux aquatiques jouent pourtant un grand rôle dans l'épuration de l'eau et la régulation des niveaux d'eau des rivières (soutien à l'étiage en été, réduction des crues en hiver). Les prairies humides sont également des zones d'expansion de crues qui permettent de réguler les inondations.

### **3. Incidences sur le milieu naturel et la trame jaune, verte et bleue**

La mise en œuvre du PLU aura peu d'incidences négatives sur l'environnement naturel et la trame verte et bleue dans la mesure où :

- le projet urbain prévoit prioritairement le renouvellement urbain et la conquête des espaces libres au sein du tissu existant,
- les extensions urbaines prévues dans le cadre du présent PLU sont situées en continuité immédiate de l'espace urbanisé existant et ne comportent pas d'éléments remarquables du paysage,
- les espaces voués au développement de l'habitat font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant une intégration paysagère optimale des sites et une préservation de certains éléments naturels existants pour les espaces en densification.
- les différents espaces naturels sont préservés et protégés (classement en zone naturelle et localement agricole, protection au titre des articles L113-1 et L151-23 du Code de l'Urbanisme pour les autres éléments constitutifs de la trame verte et bleue).
- Les espaces agricoles, hormis ceux dédiés au développement de l'habitat, sont préservés par un classement en zone agricole aux documents règlementaires du PLU.

Toutefois, le projet « rue Gallier » présente des incidences sur les espaces agricoles dans la mesure où il entraîne la consommation d'environ 4 ha zone agricole (déclarés à la Politique Agricole Commune). Le reste de la zone est constitué de friches ou de jachères.

Concernant les milieux humides, l'intégralité de la zone à urbaniser se situe en dehors des zones humides potentielles identifiées par la DRIEE ou le SAGE. Cependant l'aménageur va réaliser une étude permettant d'avérer ou non la présence de tels milieux sur le site de la future opération. Le cas échéant, la police de l'eau sera consultée pour déterminer les mesures compensatoires à mettre en œuvre.

➤ **Bilan des Espaces Boisés Classés (EBC)**

|                            | Surface au PLU approuvé en 2013 (ha) | Surface au présent PLU (ha) |
|----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Espaces boisés classés     | 479,1 ha                             | 478,2 ha                    |
| Espaces boisés à conserver | 14,4 ha                              | 17,5                        |

Les surfaces couvertes par une protection de type « Espace Boisé Classé » au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ont été globalement maintenues par le présent PLU. Des modifications ont cependant été effectuées afin de :

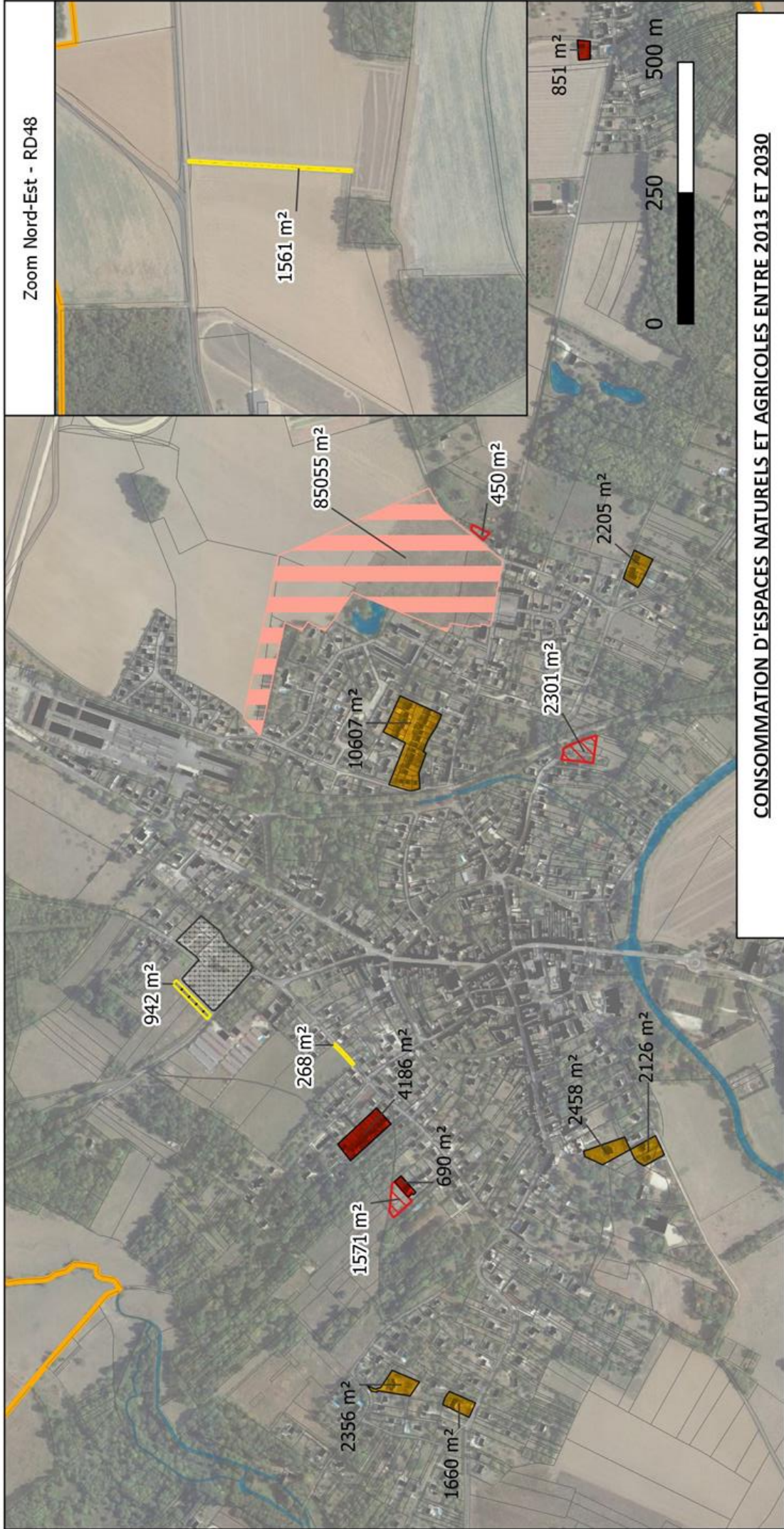
- Protéger de nouveaux boisements notamment au Nord du bourg et au sein de la zone d'activités économiques en continuité de Verneuil l'Etang,
- Supprimer la protection EBC sur les cours d'eau, mares et plans d'eau afin de faciliter leur gestion et donc la préservation de ces milieux.

Les surfaces couvertes par une protection « Espace boisé à conserver » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été étendues notamment du fait de l'ajout d'une protection couvrant la coulée verte.

#### Absence d'incidences sur les milieux naturels

Globalement le présent PLU permet le maintien des milieux naturels par la mise en œuvre de protection adaptée à chacun des milieux. En outre, les évolutions apportées vis-à-vis du PLU approuvé en 2013 ont pour objectif :

- De protéger de nouveaux milieux (coulée verte, milieux humides, nouveaux boisements...)
- D'adapter les dispositions réglementaires pour assurer la préservation de milieux spécifiques.



Zoom Nord-Est - RD48



Zoom Maurevert

**CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES ENTRE 2013 ET 2030**

**Analyse de la consommation d'espaces naturels et agricoles entre 2013 et 2019**

- Consommation d'espaces naturels et agricoles en densification
- Consommation d'espaces naturels et agricoles en extension à vocation d'habitat

**Extension de l'urbanisation entre 2019 et 2030 à vocation d'habitat**

- Espaces classés en zone urbaine et non urbanisés en 2013
- Extension de l'urbanisation projetée entre 2019 et 2030
- Extension de l'urbanisation entre 2016 et 2030 pour des emplacements réservés

### C. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES – INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE

Entre 2013 et 2019, 2,77 ha d'espaces naturels et agricoles en extension ont été consommés dont :

- 0,57 ha en continuité du tissu urbain de la commune pour le développement de l'habitat,
- 2,2 ha en continuité de la ZAE située en limite du territoire de Verneuil l'Etang pour le développement des activités économiques.

Le présent PLU prévoit en outre, une consommation d'espaces naturels et agricoles en extension de :

- 8,94 ha pour le développement de l'habitat en continuité du bourg afin de répondre à l'objectif démographique fixé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- 0,27 ha pour améliorer le fonctionnement urbain par l'instauration d'emplacements réservés,
- 6,8 ha afin de poursuivre le développement des activités économiques au Sud du territoire en continuité de Verneuil l'Etang.

#### **Bilan de la consommation d'espaces naturels et agricoles en extension entre 2013 et 2030 :**

Sur le territoire communal (hors ZAE en continuité de Verneuil-l'Etang)

|  |                |
|--|----------------|
| Extensions réalisées entre 2013 et 2019  | 0,57 ha        |
| Espaces classés en zone urbaine et non urbanisés en 2013 considérés en extension | 0,43 ha        |
| Extension de l'urbanisation projetée entre 2019 et 2030                          | 8,51 ha        |
| Extension de l'urbanisation pour des emplacements réservés                       | 0,35 ha        |
| <b>Extension de l'urbanisation entre 2013 et 2030</b>                            | <b>9,86 ha</b> |

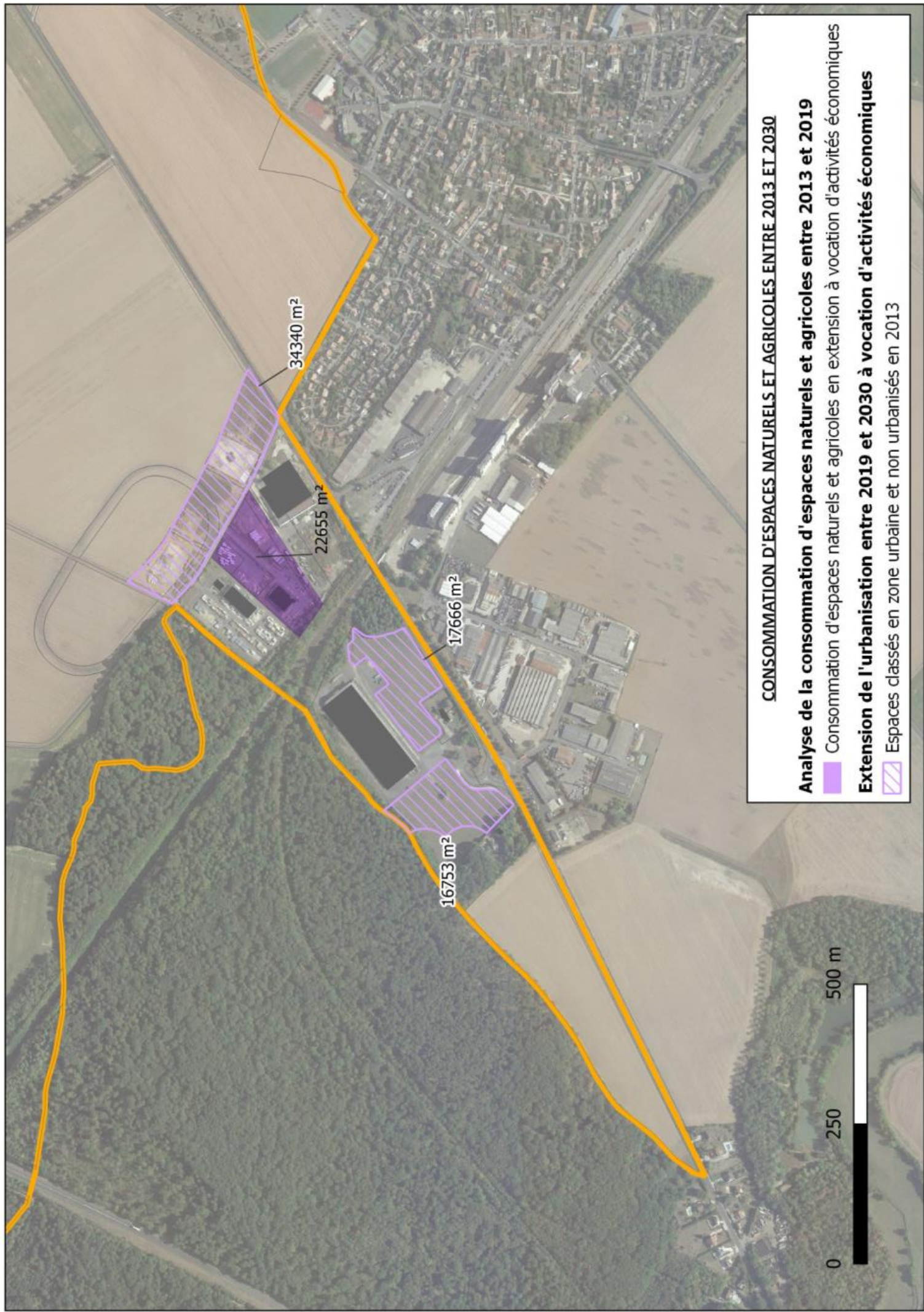
En continuité de la gare de Verneuil l'Etang

|  |               |
|--|---------------|
| Extensions réalisées entre 2013 et 2019  | 2,2 ha        |
| Espaces classés en zone urbaine et non urbanisés en 2013 considérés en extension | 6,8 ha        |
| <b>Extension de l'urbanisation entre 2013 et 2030</b>                            | <b>9,0 ha</b> |

Ainsi, la commune prévoit une consommation d'espace d'environ 18,86 ha pour atteindre son objectif démographique et concourir à un équilibre habitat/emplois sur son territoire.

Cependant, dans l'optique de concilier la préservation de l'environnement et des paysages d'une part et la pérennisation de l'activité agricole sur le territoire d'autre part, le PLU définit une zone agricole A suffisamment vaste et homogène permettant d'assurer la pérennité des exploitations agricoles et leur développement.

Pour rappel, le projet favorise par ailleurs la densification du tissu, qui représente 40 % du nombre total de logements, ainsi que l'optimisation du foncier consommé, en imposant des densités beaucoup plus fortes sur les extensions que la densité actuelle existant dans le bourg.



**CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES ENTRE 2013 ET 2030**

**Analyse de la consommation d'espaces naturels et agricoles entre 2013 et 2019**

Consommation d'espaces naturels et agricoles en extension à vocation d'activités économiques

**Extension de l'urbanisation entre 2019 et 2030 à vocation d'activités économiques**

Espaces classés en zone urbaine et non urbanisés en 2013

0 250 500 m

**Bilan des espaces naturels et agricoles**

|                           | <b>PLU approuvé en 2013</b> | <b>Présent PLU</b> |
|---------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Zone agricole (A)</b>  | 994                         | 990,46             |
| <b>Zone naturelle (N)</b> | 846                         | 870,76             |

|                           | <b>Zone ou secteur</b> | <b>Surface (ha)</b> |
|---------------------------|------------------------|---------------------|
| <b>Zone agricole (A)</b>  | A                      | 990,46              |
| <b>Zone naturelle (N)</b> | N                      | 803,87              |
|                           | Nc                     | 8,14                |
|                           | Nd                     | 1,88                |
|                           | Nh                     | 45,2                |
|                           | Nj                     | 0,85                |
|                           | NI                     | 10,82               |

## D. INCIDENCES ET MESURES SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE

---

### 1. Le patrimoine architectural et paysager

#### Patrimoine architectural

Le règlement des zones urbaines du PLU s'appuie sur une analyse des caractéristiques particulières du secteur urbain, afin d'en préserver les différents aspects. Il définit des prescriptions pour les constructions, notamment ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments.

Dans les parties anciennes de Chaumes-en-Brie (zone UA), le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques, la hauteur ainsi que l'aspect extérieur des constructions. A cet effet, des dispositions générales sont édictées concernant notamment l'aspect des toitures, des façades et des clôtures.

L'Eglise St Pierre et Paul est le seul monument classé sur la commune par arrêté du 4 décembre 1942. Un périmètre modifié de monument historique a été acté en 2013. Celui-ci est présenté en annexe du présent PLU (annexe – pièce n°8).

Par ailleurs, des **éléments remarquables du patrimoine vernaculaire et du patrimoine bâti** sont repérés sur le document graphique du règlement et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Dans les dispositions générales du règlement, il est indiqué que ces éléments « *sont soumis aux prescriptions définies aux sous-sections 2-2 des zones concernées du présent règlement et aux règles suivantes :*

- *tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;*
- *la démolition totale d'un bâtiment repéré est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable. »*

Dans les différentes sous-sections 2-2 des zones UA, UB, A et N, des prescriptions sont établies afin de préserver le caractère ou de retrouver le style originel de la construction.

Les travaux ayant pour effet de détruire un **élément de paysage** identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Le PLU de la commune de Chaumes-en-Brie aura un **impact positif** sur la préservation du patrimoine communal puisqu'il prend davantage en compte les différents éléments patrimoniaux sur la commune.

#### Patrimoine paysager

Afin de préserver la qualité paysagère de Chaumes-en-Brie, de contrôler la forme et l'intégration dans le paysage, les secteurs de développement prévus sont assortis d'orientations d'aménagement et de programmation et d'un règlement précisant les conditions d'implantation et de paysagement.

Des perspectives visuelles remarquables sont également protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont reportées sur les documents graphiques du règlement. Ces perspectives visuelles remarquables doivent être prises en compte dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction afin de les maintenir.

#### Mesures d'évitement – éléments du paysage protégés par le PLU :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les lisières des boisements de grande envergure au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations d'alignement existantes au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les perspectives visuelles au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les cours d'eau, mares et plans d'eau et leurs ripisylves au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

#### Mesures réductrices

- Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble des espaces pouvant avoir un impact sur le paysage de Chaumes-en-Brie afin de garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le paysage.
- Règlementation de la hauteur des constructions via le règlement afin de conformer la hauteur des nouvelles constructions à celle des constructions existantes aux abords.

## **2. Le patrimoine archéologique**

Il conviendra de respecter les articles suivants du Code du Patrimoine :

« En application de l'article R. 523-1 du Code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du Code du Patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.»

## **E. INCIDENCES ET MESURES SUR LES DEPLACEMENTS, LES NUISANCES ET L'ENERGIE**

---

### **1. Les voies de communications et les déplacements**

Le développement de l'habitat et des activités économiques envisagé dans le présent PLU va entraîner l'accueil de nouveaux habitants et travailleurs, lesquels vont induire une augmentation de la circulation automobile au sein du territoire.

Une évolution des déplacements est constatée sur l'ensemble du territoire national conduisant à diminuer les prévisions en matière de véhicules particuliers supplémentaires :

#### **Le covoiturage**

D'après une étude nationale sur le covoiturage de courte distance réalisée par l'Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie en 2018, près de 10% des français pratiquaient le covoiturage tous les jours pour leur trajet domicile-travail. L'économie collaborative est en plein essor. Toujours d'après cette étude, il est estimé qu'en 2028, près de 30% des français auront recours quotidien au covoiturage.

#### **L'émergence du télétravail**

D'après une étude menée par la Direction de l'animation de la recherche, des études et des statistiques (DARES) du Ministère du Travail, en 2017, près de 17% des français pratiquaient le télétravail en moyenne 2 jours par semaine et il est estimé qu'à l'horizon 2025-2030, plus de 30% des actifs français auront recours en moyenne 2 jours par semaine au télétravail, phénomène largement accentué suite à la crise sanitaire de 2020-2021.

Cela étant, afin de réduire les incidences de l'augmentation du trafic automobile, le PLU a notamment pour volonté l'adaptation des infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain et les mobilités durables.

Toutefois, pour réduire les incidences en matière de déplacement, les objectifs suivants sont poursuivis :

- Améliorer la desserte routière et l'offre de stationnement,
- Développer l'usage des modes alternatifs de transport.

#### **Mesures réductrices**

Préserver et développer le réseau de liaisons douces afin de favoriser les déplacements en mode actif et de limiter les déplacements automobiles parasites (OAP thématique relative à la mobilité et préservation des itinéraires doux au titre de l'article L151-38 du CU).

Encourager l'usage des transports en commun (amélioration de la desserte en bus et de l'accès à la gare de Verneuil l'Etang en vélo).

Encourager l'usage des véhicules électriques (automobile et vélo) en imposant la possibilité de les recharger au sein des parcs de stationnement fermés.

Les OAP définies sur le secteur de la rue Gallier imposent la réalisation, dès la première phase, de la totalité de la voie afin d'éviter la congestion de la rue Gallier et par extension du centre-bourg.

#### **Mesures d'accompagnement**

Développer le réseau routier via des orientations définies sur les secteurs en développement et notamment sur les zones à urbaniser.

Aménager des accès sécurisés aux différents secteurs en développement via les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Imposer un nombre de places de stationnement automobile et cycle adapté à la vocation des futures constructions via le règlement.

Instauration d'emplacements réservés pour améliorer le fonctionnement urbain sur la commune (élargissement et aménagement de voirie, création de liaisons douces, parcs de stationnement)

## **2. Les risques technologiques**

La commune de Chaumes-en-Brie est concernée par divers risques technologiques :

- La commune de Chaumes-en-Brie compte 2 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement toutes 2 en fonctionnement :
  - BIOENERGIE DE LA BRIE (soumis à enregistrement)
  - LE BOIS DU ROY (soumis à autorisation)
- Le territoire de Chaumes-en-Brie est impacté par un risque technologique dû à la proximité des silos exploités par la société VALFRANCE sur la commune de Verneuil l'Etang.
- La base de données BASIAS du ministère de l'écologie et du développement durable recense 20 sites à risque potentiel sur le territoire communal.
- La commune compte également sur son territoire un secteur d'information sur les sols (SIS) en cours d'étude. Il s'agit d'un site anciennement exploité par la société DUPLISTYLE entre 1975 et 2007. L'exploitant exerçait sur le site une activité d'imprimerie.

### **Mesures d'accompagnement**

Afin de prendre en compte ces différents risques technologiques, il en est fait mention dans le diagnostic territorial. En outre :

- le SIS fait l'objet d'un secteur particulier UXa sur le document graphique du règlement afin de garantir sa prise en compte et est repris à titre d'information en annexe du présent dossier de PLU.
- Le porter à connaissance des risques industriels pour l'application des préconisations d'urbanisme – VALFRANCE est repris en annexe du Plan Local d'Urbanisme (pièce 9).

## **3. Les nuisances**

La commune de Chaumes-en-Brie est d'ores et déjà impactée par des nuisances : le bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres liés à la présence de la RN 36 et la ligne SNCF « Paris Est à Mulhouse ».

L'urbanisation des espaces libres pour le développement de l'habitat, en consolidation des espaces déjà urbanisés va probablement générer une augmentation progressive de la circulation automobile comme cela a été vu au chapitre précédent, circulation limitée mais à l'origine de pollution, d'émissions de gaz à effet de serre et de nuisances sonores.

Cependant, la consolidation de l'espace urbanisé de Chaumes-en-Brie, passant principalement par la réalisation des opérations d'optimisation du tissu urbain constitué et de consolidation de l'espace urbanisé existant, entre dans la logique de la préservation de la qualité de l'air et de la minimisation des pollutions.

En effet, la volonté est notamment de conforter l'enveloppe urbaine de Chaumes-en-Brie en termes de développement urbain à vocation d'habitat et d'imposer des densités relativement importantes

dans les zones de développement futures permettent une utilisation économe et valorisante des ressources : les futures constructions, situées dans le tissu urbain existant, induisent une réduction de la mobilité et de la place de l'automobile en faveur des modes de déplacements économe en énergie (transport en commun) et « doux » (marche à pied, vélo, etc...). En effet, la présence d'équipements publics et de services, accessibles par les liaisons douces qui existent ou qui seront réalisées, limitent la prise d'un véhicule motorisé individuel pour se déplacer. Cela va dans le sens d'une moindre pollution (favorable sur le plan de la santé publique) et cela minimise le bruit d'origine routière.

### Mesures réductrices

Afin de réduire les nuisances dues au trafic automobile, notamment le bruit et la dégradation de la qualité de l'air, il est prévu au sein du territoire communal :

- La pérennisation des transports en commun existants et son développement notamment à destination de la gare de Verneuil l'Etang,
- Le développement des déplacements doux en confortant le maillage de liaisons douces existantes au droit des secteurs de développement et au sein du centre-ville (OAP thématique relative au maillage doux),
- Le développement de l'usage de véhicules électriques en imposant la mise en place de dispositifs de recharge au sein des parcs de stationnement.

En effet, le développement des véhicules électriques est en constante progression et l'AVERE (l'Association Nationale pour le développement de la mobilité électrique) estime que la barre des 100 000 véhicules 100% électriques sera franchie en 2020 puis 300 000 en 2025.

Enfin, dans le document Orientations d'Aménagement et de Programmation, une OAP thématique a été réalisée pour la prise en compte du développement durable incluant la promotion d'un habitat durable (éco-gestion, éco-construction et prise en compte du confort et de la santé des futurs habitants), des prescriptions afin de réduire la nuisance des chantiers et notamment le bruit occasionné.

### Mesures d'accompagnement

Le PLU prend en compte l'arrêté portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation qui impose un isolement acoustique pour le bâti proche des axes classés à grande circulation cités précédemment. Celui-ci est mentionné dans le rapport de présentation 2.1 et il est repris en annexe du présent PLU.

## **4. La qualité de l'air**

Le développement urbain envisagé, principalement le développement de l'habitat, va engendrer une légère augmentation des émissions de polluants de par l'augmentation du trafic routier et des besoins énergétiques. Les projets envisagés sur la commune ne sont pas de nature à augmenter de façon significative les émissions de polluants. Toutefois, des mesures réductrices sont envisagées.

### Mesures réductrices :

Réduire la part d'utilisation de la voiture particulière polluante en développant les déplacements alternatifs pour limiter les émissions de polluants,

Diminuer les besoins énergétiques des bâtiments pour limiter les besoins en production énergétique, secteur fortement émetteur de polluants (renouvellement du parc immobilier du quartier des Templiers, nouvelles constructions présentant de bonne performance thermique...).

## 5. L'énergie

L'augmentation de la circulation automobile, comme cela a été vu au chapitre précédent, sera à l'origine d'une consommation d'énergie.

### Mesures réductrices

Néanmoins, le PLU prévoit un développement de l'habitat dans le tissu existant du bourg et une optimisation des surfaces mobilisées pour le développement de l'habitat. Ce mode de développement permet de rapprocher au plus près de la centralité (équipements et services de proximité) les futures habitations et d'ainsi réduire les déplacements motorisés.

Par ailleurs, le PLU prévoit au sein du territoire communal de préserver et de développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière. Tout ceci va dans le sens d'une réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre consommation des matières premières énergétiques.

De plus, les formes urbaines plus denses prévues par l'intensification de l'espace urbanisé et le respect de la réglementation thermique en vigueur vont dans le sens d'une limitation de la consommation énergétique des bâtiments.

Cette thématique est également développée dans le PLU par une OAP thématique pour la prise en compte du développement durable en préconisant :

- L'utilisation des énergies renouvelables,
- Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique pour préserver les ressources énergétiques,
- Maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été,
- Privilégier les matériaux à forte inertie,
- Choisir une technique d'isolation adaptée.

## F. BILAN DES EFFETS DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les niveaux d'effet sont marqués par un code couleur.

- **Effet positif.** Les dispositions retenues (orientations du PADD, OAP, délimitation d'une zone, rédaction d'une règle...) contribuent à limiter ou réduire les effets de la révision du PLU sur un thème de l'environnement.
- **Effet mitigé.** Les dispositions ont des effets antagonistes et ne permettent donc pas d'assurer une réponse complète et efficiente au thème considéré. Par exemple, les dispositions retenues peuvent être consécutives à une décision croisée avec des enjeux non environnementaux, par exemple le développement de l'habitat ou la croissance de la population.
- **Effet négatif.** Résultant le plus souvent d'un choix volontariste en faveur d'un projet, les dispositions retenues ont des effets significatifs sur un ou plusieurs thèmes environnementaux.
- **Sans effet.** Les dispositions retenues n'entraînent aucun effet sur les thèmes environnementaux.

Ces 4 niveaux d'effet sont codifiés selon la convention ci-dessous :

| Niveau d'effet<br>Codification | Effet positif | Effet mitigé | Effet négatif | Sans effet |
|--------------------------------|---------------|--------------|---------------|------------|
|                                | +             | ±            | -             | ∅          |

| Thème                                 | Effet de la Révision du PLU |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| Lutte contre le changement climatique | ±                           |

| Thème                                  | Effet de la Révision du PLU   |   |
|--|---|---|
| Lutte contre le changement climatique  | ±   |   |
| Préservation des ressources naturelles | Densification urbaine   | + |
|  | Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec les corridors écologiques | ± |
|  | Eaux superficielles et souterraines (quantité & qualité)                            | + |
|  | Alimentation en eau potable (captage, volumes, réseaux)                             | ± |
|  | Assainissement et gestion des eaux usées et pluviales                               | ± |
| Biodiversité et écosystèmes            | Natura 2000 (espèces et milieux d'intérêt communautaire)                            | ∅ |
|  | Autres milieux naturels, dont zones humides   | ± |
|  | Faune / flore (espèces)   | + |

|   |  |   |
|---|--|---|
|   | remarquables, espèces protégées)           |   |
|   | Nature ordinaire                           | + |
|   | Continuités écologiques                    | + |
| <b>Paysages et patrimoine</b>                 | Paysages naturels                          | + |
|   | Paysages urbains                           | + |
|   | Patrimoine architectural                   | + |
| <b>Santé environnementale des populations</b> | Prévention des risques technologiques      | + |
|   | Prévention des risques naturels            | + |
|   | Prévention des pollutions (air, sol & eau) | ± |
|   | Prévention des nuisances (bruit & odeurs)  | ± |

## X. LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, le Conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme.

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et suivies pour déterminer si un changement est en cours. L'indicateur doit permettre de comprendre les raisons du processus de changement, pour aider le décideur à corriger le plan pour limiter ou accompagner le changement. Des indicateurs sont définis pour chaque thème. Les sources mobilisables et la fréquence de mise à jour sont déterminées le plus précisément possible. Cette fréquence est dépendante d'une part du type de données et d'autre part de l'effet plus ou moins immédiat de l'urbanisation sur cet indicateur.

Trois types d'indicateurs sont nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du présent PLU:

- **Les indicateurs d'état** : ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Exemple : taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol...
- **Les indicateurs de pression** : ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Exemple : évolution démographique, captage d'eau, déforestation.
- **Les indicateurs de réponse** : ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Exemple : développement des transports en commun, réhabilitation du réseau assainissement...

*Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU sont les suivants :*

### AXE 1: ENVISAGER UN DEVELOPPEMENT URBAIN POUR SOUTENIR LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

| Orientations du PADD   | Indicateurs                 | Référence / valeur cible                            | Source   |
|--|-----------------------------|---|--|
| Objectif démographique communal de 4300 habitants environ à l'horizon 2030 | Nombre d'habitants          | 2017 : 3242 habitants<br>2030 : 4300 habitants      | INSEE  |
|  | Densité humaine             | 1 <sup>er</sup> janvier 2014 :<br>17,5 personnes/ha | INSEE<br>Calcul selon les modalités définies par le SDRIF approuvé en 2013 |
|  | Nombre de logements         | 2017 : 1520 logements<br>2030 : 2034 logements      | INSEE  |
|  | Nombre de logements vacants | 2017 : 10,8%  | INSEE  |
|  | Densité d'habitat           | 1 <sup>er</sup> janvier 2014 :<br>9,9 logements/ha  | INSEE<br>Calcul selon les modalités définies par le SDRIF approuvé en 2013 |

| Orientations du PADD   | Indicateurs   | Référence / valeur cible  | Source  |
|--|---|---|---|
| Favoriser le renouvellement de l'habitat et diversifier l'habitat  | Nombre de logements sociaux créés   | 2019 : 50 logements sociaux   | Ministère de la Cohésion des Territoires<br>Commune |
|  | Part des logements locatifs – Logements locatifs créés                                      | 2017 : 23%  | INSEE   |
|  | Répartition par taille de logements (nombre de pièces)                                      | <b>En 2017 :</b><br>4 % de T1<br>13,4 % de T2<br>17,4 % de T3<br>21 % de T4<br>44,2 % de T5 et plus | INSEE   |
|  | Répartition par type de logements (maisons et appartements)                                 | <b>En 2017 :</b><br>1035 maisons (68,1 %)<br>461 appartements (30,3%)                               | INSEE   |
| Développer l'activité économique et de loisirs et pérenniser l'offre d'équipements   | Nombre d'enfants scolarisés   | 2018/2019 :<br>368 élèves présents<br>Réserve de capacité d'accueil d'environ 75 élèves             | Commune   |
|  | Evolution des équipements publics présents sur le territoire (équipements créés, fermés...) | /   | Commune   |
|  | Nombre d'établissement actifs   | <b>Au 31 décembre 2018 :<br/>193 établissements</b>   | INSEE   |
|  | Nombre d'emplois sur la commune   | 2017 : 528 emplois  | INSEE   |
|  | Concentration d'emploi  | 2017 : 33,7 emplois pour 100 actifs   | INSEE   |
|  | Nombre d'exploitation agricole  | 2019 : 7 exploitations  | Commune   |
|  | Superficie agricole utilisée  | 2010 : 1011 ha  | Recensement général agricole                        |
|  | Unité de travail annuel dans le secteur agricole  | 2010 : 22 unité   | Recensement général agricole                        |
| Envisager une extension urbaine échelonnée dans le temps<br><br>Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain | Consommation d'espaces naturels et agricoles  | 18,86 ha à l'horizon 2030   | Commune   |

**AXE II : PRESERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN**

| Orientations du PADD                                  | Indicateurs  | Référence  | Source  |
|---|--|--|---|
| Améliorer la desserte routière                        | Nombre d'accident  | /  | Département de Seine-et-Marne                                 |
|   | Trafic journalier moyen  | 2013 (RD 402) : 4500 veh/jour  | Département de Seine-et-Marne                                 |
| Améliorer l'offre en stationnement automobile         | Nombre de places de stationnement ouvertes au public créé                    | 2019 : 210 places de stationnement sur le territoire   | Commune   |
| Développer l'usage des modes alternatifs de transport | Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail              | <b>En 2015 :</b><br>74,6 % en voiture camion ou fourgonnette<br>16,6 % en transports en commun<br>4,1 % sans transport<br>3,3 % à pied<br>1,4 % en 2 roues | INSEE   |
|   | Taux de motorisation des ménages   | 2016 : 1,59 véhicule/ménage  | INSEE selon les modalités de calcul du PDUIF approuvé en 2014 |
|   | Nombre de places de stationnement vélos sur la commune                       | 2019 : 13 places   | Commune   |
|   | Linéaire créé de piste cyclable et/ou de cheminements inscrits au PDIPR      | /  | Commune<br>Département de Seine et Marne                      |
|   | Nombre de places de stationnement pour la recharge des véhicules électriques | 2019 : 2 places  | Commune   |

**AXE III : VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

| Orientations du PADD  | Indicateurs   | Référence   | Source                                    |
|---|---|---|---|
| Maintenir les trames jaune, verte et bleue et préserver les continuités écologiques | Nombre de sites Natura 2000   | Zone Natura 2000 de « l'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie »   | Inventaire National du Patrimoine Naturel |
|   | Nombre de ZNIEFF  | ZNIEFF de « la basse vallée du Bréon ».   | Inventaire National du Patrimoine Naturel |
|   | Nombre d'Espaces Naturels Sensibles   | ENS « Les coteaux de l'Yerres à Chaumes-en-Brie »   | Département de Seine-et-Marne             |
|   | Surface de la trame boisée  | 495,7 ha en 2021  | Commune                                   |
|   | Surface des zones humides avérées   | 100,8 ha en 2021  | Commune<br>DRIEE<br>SAGE                  |
|   | Qualité des masses d'eau souterraines   | FRHG103 « Tertiaire - Champigny - en Brie et Soissonnais » (niveau 1). Cette masse d'eau présente un bon état quantitatif et un état chimique médiocre<br><br>FRHG218 « Albien-néocomien captif » (niveau 2). Cette masse d'eau présente un bon état quantitatif et un état chimique bon. | SIGES Seine-Normandie                     |
|   | Qualité des masses d'eau superficielles   | Yerres en janvier 2014 : qualité moyenne à très bonne   | SYAGE                                     |
|   | Qualité de l'Air  | Cf. rapport de présentation 2.1 Chapitre « La climatologie et la qualité de l'air »   | Airparif                                  |
| Optimiser les réseaux d'énergie   | Combustible principal des résidences principales                                  | <b>En 2010 :</b><br>46,1 % à l'électricité<br>22,2 % au gaz de ville ou de réseau<br>19,2 % au fioul<br>4,3 % le gaz en bouteille ou en citerne<br>8,1 % avec un autre type de combustible  | INSEE 2010                                |
|   | Nombre de dispositifs mis en œuvre chez les particuliers ou entreprises (panneaux | /   | Commune (autorisation d'urbanisme)        |

|  |                                     |  |  |
|--|-------------------------------------|--|--|
|  | solaires, éoliennes domestiques...) |  |  |
|--|-------------------------------------|--|--|

**Pour suivre et mesurer les dynamiques à l'œuvre**, le territoire de Chaumes-en-Brie peut s'appuyer sur une diversité d'acteurs, notamment l'Institut Paris Région, le département de Seine-et-Marne, la Communauté de communes Brie des Rivières et Châteaux,... qui effectuent un suivi dans des domaines aussi divers que le foncier, l'habitat, l'économie, les déplacements, le tourisme... Au-delà, la commune de Chaumes-en-Brie dispose d'informations liées aux actions qu'elle met en œuvre directement ou par délégation : équipements notamment scolaires, état civil, accueil des nouveaux habitants, gestion des réseaux d'eau et d'assainissement, gestion de l'espace public, des milieux naturels... Ces informations serviront à mettre en contexte les indicateurs qui serviront plus explicitement à évaluer les effets spécifiquement liés à la mise en œuvre de la révision du plan local d'urbanisme.

## **XI. RESUME NON TECHNIQUE ET MANIERE DONT L'ÉVALUATION A ÉTÉ EFFECTUÉE**

### **A. RESUME NON TECHNIQUE**

---

#### **1. CONTEXTE SUPRACOMMUNAL**

##### **Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France**

Le PLU de Chaumes-en-Brie doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF). **La commune est concernée par les destinations et orientations règlementaires suivantes :**

- **Les espaces urbanisés à optimiser ; à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :**
  - de la densité humaine,
  - de la densité moyenne des espaces d'habitat.

- **Bourg, village et hameau**

La commune fait partie des « bourgs villages et hameaux » tels que définis par le SDRIF. Ainsi, le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification.

**À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal des bourgs, des villages et des hameaux est possible.**

La commune de Chaumes-en-Brie peut donc étendre son urbanisation de 5 % à l'horizon 2030, soit 9,8 ha. En effet, la superficie de l'espace urbanisé au sens strict en 2012 est de 196,7 hectares selon le référentiel territorial de l'IAURIF.

- **Les secteurs de développement à proximité des gares :** À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée. **La gare se trouve sur la commune de Verneuil l'Etang.**
- **Les espaces boisés et les espaces naturels sont à préserver. La commune présente sur son territoire plusieurs boisements de plus de 100 ha (Bois du Roi, Bois communal d'Ozouer-le-Voulgis, Bois de Vitry, Bois de Vilbert, Bois de Crénille).**
- **Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver.**
- **Une continuité écologique** qui désigne des continuités boisées, herbacées, agricoles et humides permettant la circulation des espèces entre des réservoirs de biodiversité ; **Cette continuité est située à l'Ouest du territoire le long de l'Yerres.**
- **Réseau routier :** Le SDRIF entend requalifier la RN 36. Actuellement à deux fois une voie, cette liaison devrait être doublée et devenir une voie rapide à chaussée séparée.

##### **Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF)**

Le PDU de la Région Ile-de-France a été arrêté par arrêté inter préfectoral du 16 février 2012. Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport des marchandises, la circulation, le stationnement.

Le document propose une stratégie autour de 9 grands défis, déclinés en 34 actions, qui permettront de répondre aux besoins de déplacements à l'horizon 2020, tout en réduisant de 20 % les émissions de gaz à effet de serre.

### **Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)**

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) réglementairement en vigueur est le SDAGE 2010-2015 suite à l'annulation de l'arrêté du 1er décembre 2015 adoptant le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021 et arrêtant le programme de mesures (PDM) 2016-2021.

### **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)**

La commune appartient au bassin versant de l'Yerres et elle est donc couverte par le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de l'Yerres. Il a été approuvé le 13 octobre 2011. Les enjeux sont les suivants :

- la protection qualitative de la ressource en eau souterraine en particulier vis-à-vis des nitrates et des phytosanitaires,
- l'incidence des prélèvements en nappe sur les débits d'étiage et la qualité des rivières,
- l'inondation en basse vallée,
- la préservation des milieux naturels et aquatiques,
- l'interdiction de combler les milieux humides,
- l'interdiction de réaliser des ouvrages hydrauliques dans le lit des cours d'eau,
- l'obligation de maintenir ou de réimplanter une ripisylve.

### **Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)**

Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement a été adopté le 20/12/2017. Le SRHH fixe pour la Communauté de communes Brie des Rivières et Châteaux dont dépend Chaumes-en-Brie, un objectif de production de 170 logements/an dont 8 logements sociaux a minima.

Le SRHH fixe également des cibles sur la précarité énergétique (300 logements/an, 30 logements privés collectif/an et 10 logements sociaux/an).

### **Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAGV)**

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Seine-et-Marne a été approuvé le 20 juillet 2020 pour la période 2020-2026.

La commune de Chaumes-en-Brie appartient à la CC Brie Rivières et Châteaux. Au sein de l'intercommunalité, une aire d'accueil d'une capacité de 30 places a été créée durant la période précédente. Ainsi, aucun objectif n'a été défini pour la période 2020-2026 en matière d'aire de grand passage.

### **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**

Le schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France a été approuvé par le Conseil Régional le 26 septembre 2013 et adopté par le préfet de la région Ile-de-France le 21 octobre 2013.

Plusieurs éléments sont identifiés par le SRCE sur la commune :

- Un réservoir de biodiversité calé sur le territoire reconnu comme ZNIEFF,
- Plusieurs corridors d'intérêt régional :
  - Les continuums humides des vallées du Bréon et de l'Yerres malgré les nombreux obstacles au libre écoulement des eaux et des sédiments sur l'Yerres,
  - Deux corridors herbacés fonctionnels qui passent par les prairies, friches relictuelles non retournées depuis longtemps et les dépendances vertes – l'un sur l'axe Nord/Sud qui suit la vallée du Bréon et effleure le bois de Vitry (commune d'Ozouer-le-Voulgis) et l'autre sur un axe Est-Ouest qui permet de connecter les prairies du Bréon à celles situées en rive droite de l'Yerres (commune de Courtomer).
  - Un corridor boisé fonctionnel qui traverse les bois du Roi, des Parts, de Crénille pour rejoindre la ripisylve en rive de l'Yerres.
- Un secteur de concentration de mares et mouillères
- Des lisières agricoles de boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés.

## **2. CONTEXTE COMMUNAL**

### **La population**

On recense 3242 habitants sur la commune au 1<sup>er</sup> janvier 2017 (population légale INSEE 2020).

Chaumes-en-Brie a connu les plus forts accroissements démographiques entre 1975 et 1990 (+ de 2% d'accroissement annuel moyen). Entre 1990 et 2012 le niveau de population stagne, avant de connaître à nouveau une croissance importante entre 2012 et 2017 (+231 habitants).

Les variations de la population sont dues en grande partie au solde migratoire jusqu'en 1999 puis au solde naturel jusqu'en 2012. La tendance s'est de nouveau inversée entre 2012 et 2017 où les soldes migratoire et naturel contribuent tous deux, à des niveaux similaires, à l'augmentation de la population.

Entre 2012 et 2017, on constate un rajeunissement de la population sur la commune. Ce rajeunissement est confirmé par l'augmentation de l'indice de jeunesse montrant également que la population communale est plus jeune que celle du département.

La taille des ménages est en baisse depuis 1968 : en 2017, la taille des ménages est de 2,4 personnes contre 2,9 personnes par ménage en 1968.

En 2017, 28,7% des foyers sont occupés par des personnes seules, taux identique à celui observé en 2012. Cela traduit une stabilité de la structure des ménages de la commune et une constance dans les besoins de taille de logements : grands logements pour les familles et notamment les familles recomposées, et plus petits logements pour les personnes seules (jeunes, personnes âgées,...).

### **Le parc immobilier et son évolution**

Le parc immobilier de Chaumes-en-Brie se compose de 1520 logements en 2017.

Le rythme de création de logements sur la commune est important entre 2007 et 2017. Environ 20 logements nouveaux sont créés en moyenne par an, contre 17 entre 1990 et 1999 et 9 entre 1999 et 2007. En effet, deux principales opérations ont été réalisées durant cette période : des logements collectifs chemin de l'abbaye et une opération d'ensemble au Sud de la rue Gallier.

Chaque logement nouveau a amené 1,8 personne supplémentaire sur la commune entre 1990 et 2017, contre 2,2 personnes par logement entre 1968 et 1990. La diminution de cet indice montre bien le desserrement des ménages, et la nécessité de construire un certain nombre de logements qui vont seulement compenser ce desserrement.

On observe depuis 1968 une augmentation globale de la part des résidences principales au détriment de celle des résidences secondaires (25,1 % en 1968 contre 4,2 % en 2017). Cela traduit une certaine pression foncière sur la commune : les résidences secondaires ont été transformées en résidences principales.

Le taux de vacance de 11 % en 2017 est dû en partie à une inadéquation du parc de logements avec la demande actuelle (parc ancien), mais ce taux est certainement surévalué du fait de la présence de 65 logements terminés mais non encore occupés en 2015 en centre-bourg et à la rotation assez importante des occupants du parc de logements locatifs.

On relève en 2017 un bon niveau de confort des logements (96,7 % avec salle de bain) et un taux en progression depuis 2012 (96,6 %). Cela montre la dynamique de réhabilitation du bâti ancien dans le centre-bourg sur cette période, ce qui devrait faire baisser la vacance à l'avenir.

On observe une prédominance de maisons individuelles sur la commune (68,1 % en 2017). Cependant, la part de logements collectifs est importante pour une commune de cette taille (presqu'un tiers du parc).

De même, on recense 23 % de locataires occupants sur la commune en 2017, ce qui représente une part non négligeable pour une commune de cette taille. Ce taux a néanmoins légèrement baissé au profit des propriétaires dont la part passe de 72,6 % à 71,6 % entre 2012 et 2017.

La commune compte 50 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2019 et 22 demandes de logements étaient en attente d'attribution au 31/12/2019. La commune n'est pas soumise à l'obligation liée à l'article 55 de la Loi SRU, modifié par la Loi ALUR.

44,2% des logements de Chaumes-en-Brie comportent 5 pièces ou plus en 2017. Ce taux a diminué de 4,3 points traduisant ainsi une diversification globale du parc de logements puisque les parts des T1, T2, T3 et T4 ont augmenté.

Près d'un tiers du parc de logements est de plus petite taille (3 pièces ou moins), ce qui demeure assez important pour une petite commune comme Chaumes-en-Brie et qui permet de répondre en partie à la demande de personnes seules ou en couple.

### **Le contexte économique de Chaumes-en-Brie**

La population totale active à Chaumes-en-Brie compte 2154 personnes en 2017.

Le taux d'activité de la commune a légèrement diminué (-0,4 point) entre 2012 et 2017. En 2017, ce taux d'activité est supérieur à celui observé sur le département.

Le taux de chômage constaté en 2017 (8,3%) est inférieur à celui constaté sur le département (11,5%). De même, le taux de chômage observé sur la commune a baissé entre 2012 et 2017 (-0,5 point).

En 2017, la catégorie socioprofessionnelle des professions intermédiaires est la plus représentée sur la commune de Chaumes-en-Brie parmi les actifs qui y résident (30,1%). Les catégories des ouvriers et des employés sont également bien représentées avec respectivement 19,2% et 22,6%.

Comparativement à la Seine-et-Marne, on note une sous-représentation des employés (22,6% à Chaumes-en-Brie contre 30,5% pour le département) et une surreprésentation des artisans, commerçants et chefs d'entreprises (9,2% dans la commune contre 4,9% pour le département).

13% des actifs occupés habitant à Chaumes-en-Brie travaillent sur le territoire communal (soit 204 personnes), chiffre non négligeable, mais qui pourrait être plus élevé compte-tenu du nombre d'emplois offerts sur ce territoire. Dès lors, 87% % des actifs occupés habitant à Chaumes-en-Brie quittent la commune quotidiennement pour se rendre sur leur lieu de travail, ce qui engendre des migrations pendulaires importantes.

La commune compte **528 emplois** sur son territoire (dont 434 emplois salariés), pour **193 établissements actifs au 31 décembre 2018**. Depuis 2012, le nombre d'emplois sur la commune a augmenté (+85 emplois entre 2012 et 2017).

L'indicateur de concentration d'emploi permet d'évaluer la situation du marché du travail au sein d'une commune. Il est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. **En 2017, l'indicateur de concentration d'emploi de la commune (33,7 emploi pour 100 actifs) est inférieur à celui observé dans le département (73,8 emplois pour 100 actifs), mais non négligeable pour une commune de cette taille.** Cependant, cela démontre la présence d'un bassin d'emplois non négligeable pour une commune de cette taille.

La commune compte 227 établissements au 31 décembre 2015. 75,3% des établissements implantés sur le territoire communal ne comportent pas de salariés (activité de vente en ligne par des particuliers,...). Un établissement compte plus de 50 salariés et 3 établissements plus de 20 salariés. **Le tissu économique communal est donc constitué majoritairement de très petites entreprises (TPE), mais quelques grandes entreprises sont néanmoins présentes : COLAS IDFN, Ponts et Secours, Batiloc, Carrosserie, Centre de tri de la Poste,...**

Le secteur du commerce, transports et services divers est le premier employeur sur la commune avec 37,8 % des emplois, suivi du secteur de la construction qui représente 30,1% des emplois.

Entre 2012 et 2017, le nombre d'emplois relatifs aux secteurs de l'industrie et de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale a baissé. En revanche, le nombre d'emplois lié au secteur du commerce, des transports et des services divers, et de l'agriculture a augmenté. Ceci s'explique par le développement du commerce en ligne mais aussi par le dynamisme commercial qui s'observe en centre-bourg ces dernières années.

Les trois catégories socio professionnelles les plus représentées en termes d'emplois offerts sur la commune sont celles des employés (28,8%), des ouvriers (25,5%) et des professions intermédiaires (18,9%). Les professions intermédiaires et les ouvriers sont également les catégories les plus représentées parmi les actifs résidant à Chaumes-en-Brie. Il y a donc une certaine adéquation entre emplois offerts et emplois recherchés par les habitants de Chaumes.

Parmi les établissements actifs présents sur le territoire communal, 29% appartiennent au secteur de commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration, 20,7% à la construction, et

17,1% aux activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien.

Deux zones d'activités sont présentes à Chaumes-en-Brie, il s'agit d'une zone d'une surface de 12 ha à vocation commerciale et industrielle au Nord du bourg, comprenant notamment les entreprises Colas et les Ponts et secours, et d'une zone imbriquée à celle de Verneuil l'Étang au Sud, où sont implantés un centre de tri de la Poste, le GIE semences de Brie et l'entreprise Batiloc.

La commune est bien dotée en matière de commerces et services, eu égard à son niveau de population. Plus d'une vingtaine de commerces et services sont offerts, principalement dans le centre-ville. Une bonne diversité est à noter, avec la présence de commerces de bouches, de restaurants, mais aussi de services (institut de beauté, coiffeur, agence immobilière, pharmacie, opticien,..). Ces dernières années, une bonne dynamique commerciale s'observe en centre-ville, avec en particulier une réelle synergie entre les commerces de bouche (caviste, boucherie, boulangerie, restaurants ...). On compte très peu de locaux commerciaux vacants au sein du centre ancien.

Le recensement général agricole (RGA) indique qu'en 2010, 7 exploitations ont leur siège dans la commune. C'est toujours le cas en 2019, où l'on compte 7 sièges d'exploitation, dont une unité de méthanisation sur la ferme d'Arcy (comprenant un élevage de 500 bovins). 1011 hectares de terres agricoles sont utilisées par les exploitations ayant leur siège sur la commune (terres situées à Chaumes ou ailleurs).

Le nombre d'exploitations a diminué fortement au fil du temps puisqu'on comptait 16 sièges d'exploitation en 1988.

Selon le MOS 2017, l'espace agricole sur la commune représentait 1137,5 hectares en 2012 contre 1141,97 hectares en 2017. 4,47 hectares d'espace agricole ont donc été recréés en 5 ans à Chaumes-en-Brie.

L'activité touristique est d'un point de vue économique, malgré la présence de restaurants et d'un hôtel, insuffisamment développée sur la commune alors que paradoxalement Chaumes-en-Brie offre de nombreux sentiers pédestres très fréquentés, un riche patrimoine bâti et naturel et que l'aspect champêtre de la Brie boisée est valorisé.

De nombreuses associations offrent la possibilité aux habitants de pratiquer des activités culturelles, sportives et de loisirs. Le foyer rural, les équipements sportifs et le conservatoire de musique implantés sur le territoire facilitent également cette pratique.

### **Le degré d'équipement et de services de la commune et sa couverture numérique**

La commune de Chaumes-en-Brie possède deux groupes scolaires :

- L'École maternelle comptant 5 classes ouvertes avec 146 élèves pour l'année 2018/2019,
- Le groupe scolaire de l'Abbaye, comptant 9 classes ouvertes avec 222 élèves pour l'année 2018/2019.

Pour l'enseignement secondaire (collèges et lycées), les élèves doivent se rendre dans des communes voisines, à savoir au collège de Verneuil-l'Étang et au lycée à Vaux.

En accompagnement du groupe scolaire, un accueil périscolaire est ouvert avant et après l'école ainsi que le mercredi et les vacances scolaires. Il est lui aussi très fréquenté.

A Chaumes-en-Brie, les classes de maternelle sont déjà bien remplies avec une moyenne de 30 enfants par classe. Les classes d'élémentaire ont une petite marge résiduelle d'accueil avec une

moyenne de 25 élèves par classe (moyenne nationale = 27 élèves). Ainsi, au total les écoles sont en capacité d'accueillir 18 élèves supplémentaires au sein des classes ouvertes.

En outre il existe 1 classe potentielle pouvant être ouverte à l'avenir dans chaque école, ce qui porte la capacité résiduelle d'accueil totale à 75 élèves, dont 45 en élémentaire et 30 en maternelle.

Enfin, la commune possède ainsi un bon degré d'équipements administratifs, culturels, culturels et sportifs, plutôt adaptés au niveau de population à desservir.

### **Les prévisions économiques et démographiques**

Les prévisions démographiques et économiques concernant la commune de Chaumes-en-Brie sont prescrites par les dispositions du Schéma Directeur de la région Ile-de-France (SDRIF).

La commune est concernée par les espaces urbanisés à optimiser ; à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :

- de la densité humaine
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

### **Relief et hydrographie**

Le territoire de Chaumes-en-Brie présente un relief relativement peu marqué. En effet, il y a 50 mètres de dénivelée entre le point culminant et le point bas du territoire.

Deux cours d'eau sont présents sur le territoire : l'Yerres et le Bréon. **Le ruisseau de la Marderon**, affluent de l'Yerres lui aussi circule dans une petite dépression qui accompagne la coulée verte dans le bourg puis traverse la rue Nicolet en serpentant au sein de terrains humides.

L'entretien des berges est géré par le SYAGE pour l'Yerres. C'est le Syndicat Intercommunal à vocation unique aménagement du Ru de Bréon qui a pour mission l'aménagement et l'entretien des berges du Ru de Bréon.

### **Géologie et hydrogéologie**

L'assise géologique du territoire communal se compose de trois grands ensembles. Ainsi, du fond de vallée au plateau, se superposent : **les fonds de vallées de l'Yerres et du Bréon** occupés par différents dépôts alluvionnaires, **les coteaux**, qui laissent quant à eux apparaître différentes couches de marnes blanches et bleues de nature calcaire (pour les marnes blanches) et argileuse (pour les marnes bleues) et en leur point supérieur affleure une couche de marnes vertes composée de bancs d'argile. Enfin, **les plateaux** sont recouverts de formations composées de calcaire et Meulière de Brie recouvertes de sables et grès de Fontainebleau. Une formation limoneuse s'étend à la surface des plateaux propice à la fertilité des sols agricoles.

D'après le Schéma Départemental des carrières de Seine-et-Marne approuvé en mai 2014, les sols de la commune de Chaumes-en-Brie présentent une source de sables et grès de Fontainebleau affleurant au Sud de la commune et lorsqu'elles sont facilement accessibles et suffisamment importantes, ces poches de sables sont prisées pour les travaux publics de voirie.

De plus le sous-sol de la Brie recèle des gisements pétrolifères. Le territoire communal est concerné par le périmètre de la concession d'hydrocarbure liquide ou gazeux dit « de Chaunoy » accordé à la

société ESSO REP jusqu'au 4 janvier 2035. À l'intérieur de ce périmètre sont applicables les articles 71 et suivants du code minier.

La commune de Chaumes-en-Brie se situe au droit de deux masses d'eau souterraine :

- La masse d'eau FRHG103 « Tertiaire - Champigny - en Brie et Soissonnais » (niveau 1). Cette masse d'eau présente un bon état quantitatif (objectif de bon état en 2015) et un état chimique médiocre (objectif de bon état en 2027).
- La masse d'eau FRHG218 « Albien-néocomien captif » (niveau 2). Cette masse d'eau présente un bon état quantitatif (objectif de bon état en 2015) et un état chimique bon (objectif de bon état en 2015).

### **Climat et qualité de l'air**

Les sites de mesure de la qualité de l'air les plus proches de la commune de Chaumes-en-Brie indiquent que les niveaux de pollution (concentration des polluants) sont en moyenne inférieurs aux valeurs limites de la réglementation française et européenne.

### **Milieux Naturels**

La commune est concernée par le site dit de l'Yerres inscrit au titre de la directive Habitats (code Natura 2000 : IR1100812).

Une ZNIEFF couvre « **la basse vallée du Bréon** ». Y sont déterminants les milieux d'étangs en amont de Chaumes-en-Brie, le cours d'eau, les pâturages mésophiles, les roselières, les vergers, les haies et bosquets et les chênaies-charmaies.

Une zone de préemption Espace Naturel Sensible a été inscrite sur Chaumes-en-Brie par délibération du Conseil Général du 6 avril 2001. Cet ENS couvre les coteaux en appui de l'Yerres et du site Natura 2000 au Sud du hameau d'Arcy. La gestion de cet ENS est désormais confiée à la commune.

La trame verte et bleue sur le territoire communal est composée de boisements, bosquets, alignements d'arbres, haies, ripisylve, cours d'eau, étang et mares. Il s'agit de relais de continuités écologiques à préserver.

Des zones humides avérées et potentielles sont présentes sur le territoire communal, identifiées par la DRIEE et par le SYAGE (unités fonctionnelles).

Sur la commune de Chaumes en Brie, le SRCE identifie 4 corridors fonctionnels et 1 réservoir de biodiversité (ZNIEFF), ainsi qu'un secteur de concentration de mares et de mouillères.

L'Inventaire National du Patrimoine Naturel recense un certain nombre d'espèces protégées (faune et flore) sur le territoire, notamment plusieurs espèces d'oiseaux de rivières.

### **Energie**

Le parc immobilier sur la commune de Chaumes-en-Brie est majoritairement composé d'habitat individuel favorisant la consommation énergétique du bâti. Cependant l'habitat postérieur à 1975 possède des caractéristiques permettant une consommation énergétique moindre.

Sur la commune, les installations des résidences principales fonctionnent majoritairement grâce à l'électricité (46,09 %) et au gaz de ville ou de réseau (22,19%).

Une usine de méthanisation s'est installée dans la ferme d'Arcy, à l'Est du territoire communal à partir des excréments de bovins. Cette usine de méthanisation permet à l'heure actuelle d'alimenter environ 680 foyers en gaz via le réseau GRDF.

### **Nuisances et risques technologiques**

La commune de Chaumes-en-Brie a fait l'objet de 8 arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle depuis 1982.

La commune est ainsi soumise à divers risques notamment les inondations et les mouvements de terrain.

Chaumes-en-Brie est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Yerres approuvé en 2012.

La commune est concernée par les zones rouge et orange aux abords de l'Yerres. Cela impacte les équipements sportifs de la commune et la station d'épuration. Une partie du bourg est classée en zone bleu ciel (chemin du Pré Saint Martin). Les autres espaces urbanisés ne sont pas touchés par le plan de prévention des risques d'inondation.

La commune de Chaumes-en-Brie est touchée par le phénomène de retrait / gonflement des sols argileux et notamment par :

- Un aléa fort sur la majeure partie du territoire : notamment aux abords de l'Yerres et du Bréon ainsi que sur la quasi-totalité du bourg et l'intégralité des hameaux de Forest et de Maurevert
- Un aléa moyen principalement sur l'Est du bourg, le hameau d'Arcy et les espaces agricoles à l'Est du territoire.

D'après la carte réalisée par le BRGM, la commune de Chaumes en Brie est susceptible d'être impactée par les remontées de nappes, principalement le long de l'Yerres et du Bréon, ainsi que sur les coteaux entourant ces derniers. La partie Est du bourg de Chaumes (Nord et Sud de la rue Gallier) est également concernée à la fois par le risque d'inondations par remontées de nappe et par celui d'inondations de caves. Ce risque est donc assez présent à l'échelle communale.

Chaumes en Brie est concernée par les bruits du réseau routier non concédé, routes nationales et routes départementales. La RN 36, passant à l'Ouest du territoire est classée en catégorie 3. Un isolement acoustique spécifique est donc requis aux abords de cet axe sur une bande de 100 m. Les hameaux de Forest et Maurevert ne sont cependant pas impactés par cette mesure.

La commune est également concernée par le bruit ferroviaire. La ligne Noisy le Sec – Mulhouse ville par Troyes et Chaumont traverse l'extrême Sud-Ouest de la commune. Elle n'impacte qu'une zone industrielle sans habitants.

La commune de Chaumes-en-Brie compte deux installations soumises à autorisation au titre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). En outre, le territoire est impacté par un risque technologique dû à la proximité des silos exploités par la société VALFRANCE sur la commune de Verneuil l'Etang. Ces silos sont soumis à déclaration conformément à la législation sur les installations classées.

La DRIEE ne recense pas de sols pollués sur la base de données BASOL ; cette base présente les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

La base de données BASIAS, permettant de fournir un historique des sites industriels et d'activités de service, recense 20 entreprises ou sites potentiellement pollués sur la commune.

Un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) est en cours d'étude sur la commune. Il s'agit d'un site anciennement exploité par la société DUPLISTYLE entre 1975 et 2007 (activité d'imprimerie). En octobre 2018, l'inspection des installations classées a effectué une visite sur le site. Elle a constaté que la sécurisation du site a été effective et que des travaux de réhabilitation du site ont été effectués. Toutefois, des risques de pollution résiduelle subsistent. Aussi l'usage préconisé sur le site au regard des pollutions résiduelles est un usage industriel.

### **Paysage**

La commune de Chaumes-en-Brie fait la jonction entre trois entités paysagères de Seine-et-Marne : la Brie Boisée, le Val d'Yerres et la Brie de Mormant.

Plusieurs entités paysagères distinctes sont présentes sur le territoire communal :

- l'entité agricole
- l'entité urbaine
- l'entité naturelle

Le patrimoine remarquable, très présent sur l'ensemble du territoire joue un rôle important dans le paysage Calmétien.

Les hameaux présentent un paysage plus rural que l'entité urbaine principale.

Parmi les entités bâties, le bourg et les hameaux anciens présentent une densité assez importante, tandis que les extensions plus récentes, en particulier à l'Ouest du bourg et aux abords du hameau de Forest ont une densité très faible, et se sont développés sans cohérence, sous la forme de village-rue (route d'Ozouer le Voulgis, chemin de Thiou, chemin du Gué de Thiou,...).

Le château d'eau (surmonté d'une toiture rappelant les pigeonniers anciens, afin de l'intégrer au mieux dans le paysage) est un point de repère, visible depuis de nombreux points du territoire.

De nombreuses perspectives visuelles sont remarquables, notamment vers le bourg, vers la vallée de l'Yerres et vers les espaces agricoles et boisés environnants.

Les entrées dans le bourg sont globalement de bonne qualité paysagère, même si l'entrée Sud au niveau de la zone d'activités en limite avec Verneuil manque particulièrement de traitement urbain et paysager aussi bien au niveau des parcelles dédiées à l'activité qu'aux espaces publics qui la borde.

### **Evolution urbaine**

Une abbaye bénédictine au XIIe donne naissance au bourg. Elle sera démolie peu après la révolution. Au Moyen-âge Chaumes est une ville fortifiée, dont en témoignent quelques boulevards ayant remplacé les remparts aujourd'hui : boulevard des barres, A. Briand, Paul Quinton.

Au XIXème siècle la commune est essentiellement agricole, tournée vers la polyculture et le polyélevage. En 1893, l'arrivée du chemin de fer a facilité l'envoi des productions agricoles de la région.

La constitution du bourg actuel s'est faite progressivement à partir du noyau ancien par vagues successives d'urbanisation, par un étalement linéaire le long de la rue Couperin en direction du hameau de Forest mais aussi par opérations d'ensemble (clos Gallier, comprenant des logements

collectifs, Villa Alexandre, puis dernièrement à l'intérieur du tissu, chemin de l'abbaye, au sud de la rue Gallier...).

### **Morphologie urbaine et éléments remarquables**

Le tissu ancien est constitué d'anciennes maisons de ville et de corps de ferme.

Les trois hameaux sont marqués par un caractère rural affirmé et la présence de quelques petites extensions pavillonnaires.

La commune possède un patrimoine bâti fort intéressant et notamment 4 châteaux, des fermes briardes typiques, d'anciennes tours médiévales, des demeures bourgeoises, des ponts et viaduc...

### **Déplacements**

La commune bénéficie d'une bonne desserte routière. La route nationale 36 permet de desservir rapidement la ville et de rejoindre la nationale 4 au Nord ainsi que l'autoroute 5 au Sud.

210 places sont disponibles sur les parcs de stationnement ouverts au public. Ces parcs sont situés principalement dans le centre-bourg, aux abords des écoles et de la mairie, mais aussi, aux abords des équipements sportifs, avenue Paul Doumer et devant l'ancienne gare. Il existe en outre deux places pour le rechargement des véhicules électriques en centre-ville, et des places de stationnement pour les vélos devant la mairie et au sein de l'école primaire.

De nombreux circuits de randonnées sillonnent Chaumes-en-Brie offrant des itinéraires de promenade et de randonnée, dont la plupart sont inscrit au PDIPR, et/ou sont des chemins de grande randonnée (GR) ou de petite randonnée (PR).

### **Transports en commun**

La ville de Chaumes-en-Brie est desservie par sept lignes de bus.

La commune n'a pas de gare sur son territoire. Les habitants de Chaumes-en-Brie peuvent se rendre aux gares de Verneuil-l'Étang, Tournan-en-Brie (RER E) ou Lieusaint (RER D).

### **Réseaux et gestion des déchets**

La gestion des réseaux sur la commune, notamment l'eau potable, est assurée par la CC Brie des Rivières et Châteaux et le SMIAEP.

Il existe deux captages d'eau potable abandonnés sur le territoire. L'alimentation en eau potable est aujourd'hui assurée via l'interconnexion Brie centrale qui fournit de l'eau de Seine traitée à l'usine de Morsang sur Seine (source PAC du Département).

Dans la commune, le dernier prélèvement datant de 2017 a ainsi pu déterminer que l'eau distribuée *« a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques analysés, compte tenu des connaissances scientifiques actuelles. »*

Deux stations d'épuration sont situées sur le territoire communal. Il s'agit de la station d'épuration du bourg et celle de Forest. Des études vont être lancées pour déplacer et augmenter la capacité de la station d'épuration du bourg.

Le réseau d'Assainissement non collectif est géré par un SPANC (service public d'assainissement non collectif). Ce dernier s'assure notamment du contrôle de conception et de réalisation des dites infrastructures.

La gestion des déchets au sein de la commune de Chaumes en Brie est réalisée par le SIETOM.

## **B. RESUME DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux environnementaux définis dans le diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Chaumes-en-Brie s'articule autour de trois grandes orientations suivantes :

- Envisager un développement urbain pour soutenir le dynamisme démographique et économique,
- Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain,
- Valoriser le patrimoine paysager et environnemental.

### Envisager un développement urbain pour soutenir le dynamisme démographique et économique

Cette orientation implique de :

- Favoriser le renouvellement urbain et diversifier l'habitat
- Envisager une extension urbaine échelonnée dans le temps
- Tenir compte des risques et des contraintes dans le cadre du développement urbain
- Développer l'activité économique et de loisirs et pérenniser l'offre d'équipements

### Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain,

Cette orientation implique de :

- Valoriser le cadre de vie
- Préserver les éléments remarquables du patrimoine
- Améliorer la desserte routière et l'offre de stationnement, développer l'usage des modes alternatifs de transport

### Valoriser le patrimoine paysager et environnemental.

Cette orientation implique de :

- Maintenir les trames jaune, verte et bleue et préserver les continuités écologiques
- Favoriser l'intégration paysagère des espaces à urbaniser
- Optimiser les réseaux d'énergie

## **C. RESUME DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE**

### **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été conçues sur le territoire ainsi que sur plusieurs secteurs afin de répondre aux objectifs suivants, dans la continuité des orientations fixées par le PADD, visant notamment à :

- Développer l'habitat dans le respect de l'environnement,
- Préserver le cadre de vie et le patrimoine bâti,
- Favoriser la qualité du fonctionnement urbain et les modes de déplacements alternatifs,
- Préserver la trame verte et bleue communale.

2 OAP thématiques ont été définies sur l'ensemble du territoire :

- L'une pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets urbains et de constructions sur la commune.
- La seconde pour la préservation et la prise en compte de la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement ainsi que pour le renforcement du maillage doux sur le territoire.

En outre, 3 OAP permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement et de programmation sur les secteurs spécifiques suivants :

- SECTEUR « RUE DE VERDUN »
- SECTEUR « CENTRE-VILLE »
- ZONE A URBANISER EN EXTENSION « RUE GALLIER »

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à :

- Assurer la préservation de l'identité patrimoniale de la commune de Chaumes-en-Brie,
- Favoriser l'insertion architecturale et urbaine,
- Garantir la qualité du fonctionnement urbain en déterminant notamment les conditions d'accessibilité,
- Garantir la qualité paysagère et le maintien de la biodiversité.

Programmation sur les secteurs soumis aux OAP pour le développement de l'habitat

| Secteurs   | Densité à respecter  | Mixité sociale et fonctionnelle  |
|--|--|--|
| « RUE DE VERDUN »                                    | Entre 50 et 60 lgts/ha<br>(soit environ 14 logements)  | -  |
| « CENTRE-VILLE »                                     | Entre 200 et 250 lgts/ha<br>(soit environ 27 logements)  | La création de surfaces commerciales ou à vocation d'équipements et/ou de services publics sur au moins 50 % de la surface de plancher totale des rez-de-chaussée.   |
| <b>ZONE A URBANISER EN EXTENSION « RUE GALLIER »</b> | La création de 10 à 20 % de logements collectifs, avec une majorité de T2 et T3, présentant une densité comprise entre 60 et 70 logements/ha.<br><br>Une densité comprise entre 30 et 40 logements/ha pour l'habitat individuel. | Une mixité fonctionnelle aux abords de la rue Gallier afin de créer une vie de quartier : habitat, commerces, services, équipements...<br><br>Une mixité de l'habitat (10 à 20 % de logements collectifs), pour permettre à tous types de populations de se loger plus facilement. |

### Règlement et documents graphiques

Dans le règlement et ses documents graphiques associés, les orientations générales du PADD se traduisent par un découpage du territoire communal en différentes zones :

- les zones urbaines, dites zones « U »,
- les zones à urbaniser, dites zones « AU »
- la zone agricole, dite zone « A »,
- la zone naturelle, dite zone « N ».

Ces documents définissent les zones et secteurs suivants :

➤ **ZONE UA**

Cette zone correspond aux parties anciennes de Chaumes-en-Brie, au sein du bourg et des hameaux, affectées à l'habitation, aux équipements collectifs, services, commerces et aux activités compatibles avec l'habitat.

Elle comprend 4 secteurs :

- Un secteur UAa correspondant au centre-bourg
- Un secteur UAb prenant en compte les spécificités morphologiques de la rue Gallier,
- Un secteur UAc correspondant aux parties anciennes des hameaux
- Un secteur UAd prenant en compte le risque d'inondation

➤ **ZONE UB**

Cette zone correspond aux espaces d'habitat individuel qui se sont progressivement développés autour du tissu ancien, soit par des opérations d'aménagement d'ensemble soit au coup par coup.

Elle comprend 2 secteurs :

- un secteur UBa situé en continuité du centre-bourg
- un secteur UBb qui correspond aux hameaux

➤ **ZONE UX**

La zone urbaine UX est vouée aux activités économiques. Elle comporte un secteur UXa permettant la prise en compte d'un secteur d'information sur les sols (pollution des sols).

➤ **ZONE UZ**

La zone urbaine UZ permet la prise en compte des spécificités liées au Centre National des Ponts de Secours.

➤ **ZONE 1AU**

Cette zone correspond au secteur permettant le développement de l'habitat, des commerces, des services et des équipements.

➤ **ZONE A**

La zone A regroupe les terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

➤ **ZONE N**

La zone N regroupe les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone N comprend 5 secteurs :

- Le secteur Nc permettant notamment les activités d'hébergement hôtelier et de bureaux ainsi que l'évolution des constructions existantes,
- Le secteur Nd encadrant la reconversion de la ferme de Maurevert,
- Le secteur Nh permettant l'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes,
- Le secteur Nj correspondant aux vastes jardins particuliers en limite de la zone urbaine,
- Le secteur NI à vocation d'équipements publics.

#### D. RESUME DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ENVISAGEES

| Thématique                 | Incidences  | Mesures   |
|----------------------------|---|---|
| Ressources en eau          | Augmentation prévisible de la consommation en eau potable sur le territoire compatible avec les capacités actuelles d'alimentation. | Définition d'une OAP thématique pour la prise en compte du développement durable promouvant la réduction de la consommation d'eau.<br>Développement d'espaces paysagers et végétalisés à travers la définition d'OAP sectorielles<br>Préserver les espaces naturels et agricoles.   |
| Assainissement             | Augmentation prévisible du volume d'eaux usées traité par les stations d'épuration existantes                                       | En amont de l'actuelle STEP du bourg, un bassin de rétention de 300 m3 a été créé afin de réguler le flux des eaux entrant dans la station.<br>En outre, des études vont être lancées afin de « déplacer » la station d'épuration du bourg puisqu'elle se situe en zone inondable. Ces études permettront également de redimensionner les capacités de la nouvelle station en adéquation avec le développement envisagé sur la commune (environ 5000 EH).   |
| Gestion des eaux pluviales | Augmentation des ruissellements due à une imperméabilisation des sols   | Favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle par les OAP et le règlement du PLU<br>Préserver les espaces naturels et agricoles.  |
| Risques naturels           | Inondation  | Présentation du risque inondation dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU<br>Reprise en annexe du présent dossier du Plan de Prévention du Risque Inondation et de la réglementation s'y rapportant (Servitude d'utilité publique).<br>Report sur le règlement graphique de la zone impactée par ce risque.<br>Définition d'un nouveau secteur en zone UA, le secteur UAd, afin de prendre en compte la présence du risque inondation en zone urbaine et d'interdire toute nouvelle construction pour ne pas augmenter la population soumise au risque. |

|                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| <b>NATURA 2000</b> | Inondation par remontées de nappes                      | Recommandation d'effectuer des études de sol afin de prévoir les aménagements nécessaires dans le règlement<br>Présentation du risque dans le dossier de PLU   |
|                    | Aléa retrait-gonflement des argiles                     | Recommandation d'effectuer des études de sol afin de prévoir les aménagements nécessaires dans le règlement<br>Présentation de ce risque dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU.<br>Localisation du risque et fiches d'information présentés en annexe du présent dossier de PLU.   |
|                    | Risque sismique :<br>pas d'incidence prévisible         |  |
|                    | Pas d'incidences significatives sur le site Natura 2000 | Afin de favoriser la biodiversité et les continuités écologiques sur le territoire, les éléments suivants sont prévus par le PLU : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver et poursuivre le traitement paysager des nouveaux espaces en développement (cf. document des Orientations d'Aménagement et de Programmation,</li> <li>• En zone UB et 1AU, a minima, 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité et plantée à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette superficie.</li> </ul> <p>En outre, le PLU protège les éléments de la trame verte et bleue actuellement présents sur le territoire au titre du Code de l'urbanisme. L'ensemble de ces éléments sont identifiés sur le plan de zonage.</p> |

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>Trame verte et bleue</b></p>                 | <p><b>Peu d'incidences négatives :</b><br/>                 les extensions urbaines prévues dans le cadre du présent PLU sont situées en continuité immédiate de l'espace urbanisé existant et ne comportent pas d'éléments remarquables du paysage,<br/>                 Les espaces voués au développement de l'habitat font l'objet d'OAP visant une intégration paysagère optimale des sites et une préservation de certains éléments naturels existants pour les espaces en densification.<br/>                 Les différents espaces naturels sont préservés et protégés.<br/>                 Les espaces agricoles, hormis ceux dédiés au développement de l'habitat, sont préservés par un classement en zone agricole aux documents règlementaires du PLU.</p> | <p>Protéger de nouveaux milieux (coulée verte, milieux humides, nouveaux boisements...)<br/>                 Adapter les dispositions règlementaires pour assurer la préservation de milieux spécifiques.</p>  |
| <p><b>Patrimoine architectural et paysager</b></p> | <p>Impact positif sur la préservation du patrimoine et du paysager puisque le PLU en permet la préservation.</p> <p>Les projets de développement pourront avoir des impacts sur le patrimoine archéologique</p>   | <p>Mesures d'évitement – éléments du paysage protégés par le PLU :<br/>                 Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.<br/>                 Les lisières des boisements de grande envergure au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.<br/>                 Les plantations d'alignement existantes au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.<br/>                 Les perspectives visuelles au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.<br/>                 Les cours d'eau, mares et plans d'eau et leurs ripisylves au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Mesures réductrices<br/>                 Définition d'OAP sur l'ensemble des espaces pouvant avoir un impact sur le paysage de Chaumes-en-Brie afin de garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le paysage.<br/>                 Règlementation de la hauteur des constructions via le règlement afin de conformer la hauteur des nouvelles constructions à celle des constructions existantes aux abords.</p> <p>Application des articles R523-1 et R523-8 du Code du Patrimoine</p> |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p><b>Voie de communication et les déplacements</b></p> | <p>Augmentation du trafic</p> <p>Augmentation de la demande en stationnement notamment dans le centre-ville</p> | <p>Mesures réductrices</p> <p>Préserver et développer le réseau de liaisons douces afin de favoriser les déplacements en mode actif et de limiter les déplacements automobiles parasites (OAP thématique relative à la mobilité et préservation des itinéraires doux au titre de l'article L151-38 du CU). Encourager l'usage des transports en commun (amélioration de la desserte en bus et de l'accès à la gare de Verneuil l'Etang en vélo). Encourager l'usage des véhicules électriques (automobile et vélo) en imposant la possibilité de les recharger au sein des parcs de stationnement fermés.</p> <p>Mesures d'accompagnement</p> <p>Développer le réseau routier via des orientations définies sur les secteurs en développement et notamment sur les zones à urbaniser.</p> <p>Aménager des accès sécurisés aux différents secteurs en développement via les OAP.</p> <p>Imposer un nombre de places de stationnement automobile et cycle adapté à la vocation des futures constructions via le règlement.</p> |
| <p><b>Risques technologiques</b></p>                    | <p>Pas d'impact notable</p>   | <p>Afin de prendre en compte ces différents risques technologiques, il en est fait mention dans le diagnostic territorial. En outre, le SIS fait l'objet d'un secteur particulier UXa sur le document graphique du règlement afin de garantir sa prise en compte et est repris à titre d'information en annexe du présent dossier de PLU.</p>  |

|                                 |  |   |
|---------------------------------|--|---|
| <p><b>Nuisances sonores</b></p> | <p>Augmentation des nuisances sonores due à l'augmentation du trafic routier</p>                                       | <p>Mesures réductrices<br/>Pérenniser les transports en commun existants et permettre leur développement notamment à destination de la gare de Verneuil l'Etang,<br/>Développer des déplacements doux<br/>Développer l'usage de véhicules électriques en imposant la mise en place de dispositifs de recharge au sein des parcs de stationnement.</p> <p>Enfin, dans le document OAP, une OAP thématique a été réalisée pour la prise en compte du développement durable incluant la promotion d'un habitat durable, des prescriptions afin de réduire la nuisance des chantiers et notamment le bruit occasionné.</p> <p>Mesures d'accompagnement<br/>Le PLU prend en compte l'arrêté portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation qui impose un isolement acoustique pour le bâti proche des axes classés à grande circulation cités précédemment. Celui-ci est mentionné dans le rapport de présentation 2.1 et il est repris en annexe du présent PLU.</p> |
| <p><b>Qualité de l'air</b></p>  | <p>Légère augmentation des émissions de polluants par l'augmentation du trafic routier et des besoins énergétiques</p> | <p>Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture particulière polluante<br/>Diminuer les besoins énergétiques des bâtiments (renouvellement du parc immobilier du quartier des Templiers) et promouvoir les constructions présentant de bonne performance thermique</p>   |
| <p><b>Energie</b></p>           | <p>Augmentation des besoins énergétiques par l'augmentation de la population et l'accueil de nouveaux logements</p>    | <p>Favoriser la compacité urbaine<br/>Développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière</p>  |

## **E. APPROCHE GENERALE DE L'EVALUATION**

---

### **a) Contexte réglementaire**

L'évaluation est menée dans le cadre général de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, qui a pour objectif d'améliorer la prise en compte de l'environnement dans l'élaboration des documents de planification. Cette directive établit un système d'évaluation fondé sur une autoévaluation par le maître d'ouvrage, et une évaluation externe par la consultation d'une autorité compétente et l'implication du public.

L'autoévaluation de la révision du PLU de Chaumes-en-Brie est réalisée à deux niveaux :

- **Démarche d'accompagnement du PLU**, elle permet une prise en compte des enjeux environnementaux locaux tels qu'ils ressortent du diagnostic territorial et des enjeux mondiaux de développement durable exposés par l'article L.111-1 du code de l'environnement et par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.
- **Évaluation *ex-ante***, elle est formalisée dans le présent rapport de présentation.

### **b) L'esprit de la démarche**

Le cadre législatif et réglementaire exprime la volonté de construire et de mettre en œuvre des documents d'urbanisme « durables », prenant mieux en compte l'environnement et le bien-être de la population. Ainsi, les objectifs de l'évaluation environnementale sont :

- **Rendre compte**, auprès du public et des acteurs concernés, **de la stratégie de prise en compte de l'environnement suivie pour la révision du PLU**. Ce compte-rendu est effectué à partir des données publiques disponibles auprès de différents organismes (DRIEE, CNPN, INSEE, ADEME...), ou incluses dans les diagnostics et évaluation des schémas plans et programmes supra-communaux. Au besoin, des investigations complémentaires sont menées, pour permettre d'appréhender les enjeux environnementaux du territoire. Ces études éventuelles sont proportionnées au temps et aux moyens disponibles. Ce sont par exemple : l'étude des trames vertes et bleues locales qui peuvent nécessiter d'être précisées par rapport au SRCE...
- **Montrer que les incidences de la révision du PLU sur l'ensemble des composantes de l'environnement ont été prises en compte.**
- **Justifier les choix** de la collectivité en matière d'aménagement au regard des enjeux environnementaux identifiés.

Les incidences éventuelles ressortent clairement. L'apparente simplification en incidence positive, mitigée, négative ou sans incidence, est en réalité le résultat d'une dynamique de projet. Les compensations restent complexes à l'échelle de la commune. Elles restent principalement du ressort des outils opérationnels.

## **F. AUTOEVALUATION DE LA REVISION DU PLU**

---

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme réglementaire et un document d'aménagement, respectant les trois piliers du développement durable : économique, social et environnemental.

### **Méthode mise en œuvre**

#### *État des lieux prospectif et identification des enjeux*

Le diagnostic territorial, bibliographique et de terrain permet de dégager les tendances d'évolution du territoire, et d'identifier les enjeux.

#### Description d'un état des lieux

L'établissement de l'état des lieux du territoire suit les étapes suivantes :

- Développement par thématique, sur la base des données disponibles, d'investigations de terrain et de synthèses prospectives ;
- Illustration autant que possible avec des cartes, figures et tableaux de données, dépendant fortement de la précision et de la qualité graphiques des données mises à disposition sur le territoire ;
- Identification des enjeux par thème, en fonction des caractéristiques du territoire et de sa dynamique connue.

Le document d'urbanisme local, les études thématiques et les différents documents-cadres et études supra-communales peuvent avoir des temporalités différentes. Cela peut parfois constituer une difficulté, susceptible de provoquer des imprécisions locales, qui ne doivent cependant pas nuire à la bonne appréciation des enjeux.

Les thèmes à traiter sont définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme (*cf.* ci-dessous). Les sources, dates, période d'inventaires... sont mentionnées pour mettre en évidence la pertinence des données. L'actualisation des données n'est pas toujours possible au regard des contraintes de délais et de coûts, voire de la mobilisation complexe de compétences. Les échelles d'analyse et la précision des données sont aussi présentées.

#### Tendance d'évolution

L'analyse de l'état initial de l'environnement, notamment de certaines séries de données diachroniques permet d'approcher les tendances d'évolution du territoire.

#### Identification des enjeux

L'identification des enjeux du territoire constitue une étape primordiale : c'est en réponse à ces enjeux que le projet urbain est élaboré. Ils constituent le fil directeur de la justification du PADD au regard de l'environnement.

Suivant les territoires, certaines thématiques ne donneront pas lieu à la définition d'un enjeu, soit que le territoire ne présente pas de dysfonctionnement significatif, soit que l'échelle d'action pertinente dépasse infiniment le territoire d'application du plan. C'est par exemple le cas de la préservation des eaux souterraines ou de la restauration de la qualité de l'air.

#### Processus d'élaboration ou de révision du PLU

L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme est un processus itératif et partagé, permettant des choix politiques éclairés.

Les solutions retenues sont le résultat de nombreux échanges en réunions de travail. Les échanges entre les bureaux d'études techniques et les services de l'État, du Département ou de la Région, ainsi qu'avec les élus, permettent à ces derniers d'effectuer des arbitrages éclairés. Les motivations des choix intègrent aussi des enjeux qui ne sont pas exclusivement environnementaux. Même quand les enjeux environnementaux prédominent, il peut y avoir antagonisme entre deux enjeux pour un choix donné.

L'intégralité des débats entre élus, techniciens, administrations... ayant présidé à la révision du PLU ne peut être retranscrite, d'autant que la portée précise de chaque arbitrage est extrêmement délicate à apprécier. L'évaluation environnementale s'attache donc essentiellement à rendre-compte de l'ensemble d'options retenues qui constitue le projet de PLU dans sa globalité. Les effets et conséquences de ce choix global sont décrits pour inférer son incidence à court et long terme.

### **Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement**

Les différents documents qui composent un PLU sont nécessairement cohérents entre eux. Cette cohérence interne est démontrée dans les justifications du PLU.

L'évaluation des incidences est conduite au regard des thèmes environnementaux exposés à l'article L. 110-1 du code de l'environnement et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Un tableau récapitule, selon une grille à 4 niveaux, ces effets de manière didactique à la fin de l'évaluation.

#### *Incidences sur le réseau Natura 2000*

Un chapitre spécifique, autonome, est dédié à l'analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000. L'analyse est réalisée au regard des habitats et des espèces éligibles ayant motivé la désignation du site.

Aucun effet direct ne doit persister à la fin du processus de révision du PLU et les effets indirects doivent être limités au maximum, afin de garantir le « bon état de conservation » des milieux et des espèces à l'échelle locale, comme à l'échelle de l'ensemble du réseau européen.

#### *Définition de mesures*

L'objectif de la démarche d'évaluation est de produire un document d'urbanisme réduisant au maximum ses effets sur l'environnement. C'est donc dans le processus même de révision du PLU que les « mesures » sont les plus importantes. Les mesures d'évitement et d'atténuation des incidences, intégrées de ce fait, sont pour autant difficiles à retranscrire dans l'évaluation.

Au final, le document d'urbanisme dans ses différentes composantes ne doit pas avoir de conséquences dommageables directes fortes et permanentes sur l'environnement en comparaison de la situation antérieure. Il peut cependant rester des incidences ponctuelles ou limitées. Ces incidences sont identifiées formellement dans l'évaluation. Leurs origines respectives sont exposées et justifiées, notamment lorsqu'elles sont à rechercher dans la traduction locale d'un document cadre (SDRIF, SCOT, SDAGE...), ou dans l'arbitrage avec des objectifs économiques ou sociaux.

Les mesures envisageables de réduction de ces incidences résiduelles, sont présentées de manière simple, sachant qu'elles sont la plupart du temps liées :

- À des procédures opérationnelles sur lesquelles le PLU n'a que peu de moyens d'actions (ZAC, OIN...);
- À l'application d'autres procédures réglementaires que les autorisations d'urbanisme, comme les études d'impact, les dossiers « Loi sur l'Eau » ou les dossiers de dérogation « espèces protégées »;
- À la mise en œuvre des projets d'aménagement eux-mêmes, en phase d'étude ou de réalisation, et relevant de la négociation entre opérateur et collectivité.

Si néanmoins des effets défavorables majeurs n'ont pu être évités ou limités et que les solutions alternatives possibles ne semblent pas plus favorables, il convient de prévoir des mesures de compensation. L'inscription de vœux pieux dans un document d'urbanisme n'est pas pertinente. Les mesures rédigées sont donc toujours des mesures au cas par cas et leur conception est complexe. Elles ne peuvent la plupart du temps pas être définies à l'échelle de la zone impactée, voire même du territoire communal. La définition d'un échéancier de mise en œuvre reste dans la majorité des cas impossible. L'évaluation ne s'y engage donc pas.