

Le Vice-président  
Chargé du logement,  
de l'aménagement durable du territoire  
et du SDRIF-Environnemental

**COURRIER REÇU**Le **11 DEC. 2025****COMMUNE DU  
CHATELET EN BRIE**Saint-Ouen-sur-Seine, le **27 NOV. 2025****MADAME PATRICIA TORCOL  
MAIRE  
HOTEL DE VILLE  
PLACE DE L'HOTEL DE VILLE  
77820 LE CHATELET-EN-BRIE**

Réf : CR/POLAT/DADT/D25-CRIDF-007422

Madame la Maire, *Chère Patricia,*

Par courrier transmis le 6 octobre 2025, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Châtelet-en-Brie, arrêté par votre conseil municipal le 25 septembre 2025.

Après une concertation lancée dès 2022 et une enquête publique déployée sur plus de 160 lieux et qui a généré plus de 8 700 contributions, la Région a adopté par la délibération CR 2024-036 du 11 septembre 2024 le nouveau schéma directeur de la région d'Île-de-France, SDRIF-E intitulé « Île-de-France 2040, un nouvel équilibre » ; il porte l'ambition d'un territoire sans émissions nettes de gaz à effet de serre, sans artificialisation nette et sans déchets : « ZEN, ZAN et circulaire ». A la suite de son approbation par décret du Conseil d'Etat n°2025-517 du 10 juin 2025, les documents d'urbanisme locaux doivent se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions.

Votre projet de PLU appelle les remarques suivantes de la part de la Région :

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune s'inscrit dans une démarche de développement maîtrisé, conciliant croissance démographique, qualité de vie et préservation des ressources. Il fixe un objectif de 5 400 habitants à l'horizon 2040 au travers d'une progression appuyée sur une stratégie de densification raisonnée et de renouvellement urbain. La commune privilégie désormais la construction « de la ville sur la ville » plutôt que l'extension de l'urbanisation, en s'appuyant sur les capacités du tissu existant et les espaces mutables identifiés.

Si certaines méthodes de calcul de la densification pourraient être ajustées pour mieux répondre aux attentes du SDRIF-E, la commune démontre néanmoins sa détermination à contenir l'étalement urbain. Depuis 2021 jusqu'à l'horizon 2040, la consommation d'espace devrait bien rester dans les seuils autorisés par le schéma régional et même légèrement en deçà.

Le projet de PLU vise une diversification de l'habitat pour répondre aux besoins de toutes les générations dans un contexte de vieillissement et de baisse de la population. Depuis 2020, 155 logements ont été autorisés, dont une part significative en densification et en habitat collectif intergénérationnel en extension. Une opération programmée d'amélioration de l'habitat a été lancée en complément. Enfin la mise en œuvre de différentes orientations d'aménagement et de programmation pourra permettre à terme de réaliser environ soixante logements.

Sur le plan environnemental, le projet de PLU réaffirme l'engagement de la commune en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le territoire bénéficie d'un patrimoine écologique remarquable, en lien avec plusieurs réservoirs de biodiversité régionaux. Le document identifie clairement les composantes de la trame verte et bleue, et intègre des prescriptions spécifiques adaptées.



Le renforcement de l'attractivité économique constitue également une priorité affirmée, notamment à travers l'adhésion au programme Petites Villes de Demain pour soutenir le commerce et l'artisanat local, revitaliser le centre-ville, réduire la vacance commerciale et attirer de nouvelles enseignes. Le rapport de présentation pourrait s'enrichir d'un état des lieux des secteurs d'activités pour mieux cerner les enjeux de modernisation des zones d'activités et porter des mesures en ce sens tel qu'attendu par le SDRIF-E. L'activité agricole reste un pilier du territoire et le maintien de cette dynamique se décline à travers la préservation des terres agricoles ou encore par le soutien aux circuits courts de vente de produits locaux.

En matière de mobilité, la commune affiche une intention claire de diversification des modes de déplacement. Si la voiture reste prédominante pour les trajets domicile-travail, la commune bénéficie de la proximité de deux gares desservies par le Transilien et le TER. Une étude de mobilité a permis d'identifier des leviers d'amélioration, traduits dans le PLU par des actions concrètes en faveur des mobilités douces, des transports en commun, du covoiturage ou encore des véhicules électriques avec l'installation de bornes de recharge sur plusieurs sites.

Ainsi le projet de PLU témoigne d'une volonté de concilier développement territorial, sobriété foncière et valorisation des ressources locales dans une logique qui s'inscrit bien dans les orientations du SDRIF-E.

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

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et de nous transmettre le lien vers le document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de toute ma considération.

Tris Simant -



Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT

## ANNEXE TECHNIQUE

**Référent territorial** : Aurélia JAKOB, direction de l'aménagement durable du territoire  
[aurelia.jakob@iledefrance.fr](mailto:aurelia.jakob@iledefrance.fr)

### **Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune du Châtelet-en-Brie (77)**

Population : 4 231 habitants (INSEE 2022)

Superficie : 2 271 hectares

La commune, située à 11 km au sud-est de Melun, en limite sud du plateau briard dans la Brie humide, appartient à la communauté de communes Brie des Rivières et Châteaux qui regroupe 31 communes-et 40 561 habitants (INSEE 2022). La commune est couverte par un PLU approuvé le 22 octobre 2010 qui a été modifié le 12 novembre 2021.

Au regard des grandes identités territoriales du schéma directeur, la commune appartient à la catégorie des petites villes de l'espace rural aujourd'hui caractérisées par une fonction résidentielle prononcée. L'étalement urbain y sera contenu et l'offre d'emplois, de commerces, de services et d'équipements développée au cœur des espaces urbanisés afin de répondre aux besoins de proximité.

#### I. Traduire localement la trajectoire de sobriété foncière régionale par un développement urbain maîtrisé (prioriser l'intensification et limiter les extensions urbaines)

Le projet de PLU fixe un objectif démographique maximal de 5 400 habitants à l'horizon 2040, correspondant à une croissance annuelle moyenne d'environ 1,9 % sur la durée du PLU. Cette ambition s'appuie sur une stratégie de développement urbain privilégiant le renouvellement et l'intensification du tissu existant après avoir récemment réalisé plusieurs extensions pour des opérations de logements.

Le projet de PLU met en avant une volonté pour l'avenir de construire « la ville sur la ville », conformément aux principes de renouvellement urbain, toutefois le raisonnement et les méthodes de calculs ne répondent pas pleinement aux attentes relatives à la densification définies par l'orientation réglementaire n°57 du SDRIF-E. En effet, l'effort attendu de 15 % pour les polarités doit être calculé sur l'ensemble du parc de logements de 2025, incluant les livraisons récentes et sans exclusion des quartiers considérés comme non densifiables, ce qui représente dans le cas du Châtelet-en-Brie environ 300 logements supplémentaires entre 2025 et 2040.

Le PLU doit établir qu'il permet d'atteindre cet objectif au sein du tissu urbain à travers les dispositions du règlement des différentes zones et grâce à l'identification des espaces mutables et densifiables, au gré des mutations (en appliquant un coefficient de rétention) ou par des opérations d'ensemble maîtrisées ou déjà programmées. Cette démonstration ne peut pas être fondée sur une hypothèse d'augmentation généralisée de la densité.

Concernant la consommation d'espaces depuis 2021, le tissu urbanisé s'est étendu sur 6,29 hectares : 4,17 ha à l'est (la partie restée boisée sur moins d'un hectare ne peut pas être déduite des estimations de surface car elle constitue néanmoins un espace ouvert semi-artificialisé) pour réaliser un lotissement de 57 lots, 1,41 ha pour y réaliser une résidence de 62 logements et 0,71 ha pour réaliser des logements individuels (autorisation accordée en 2023).

Le projet de PLU projette également la mobilisation de deux secteurs situés rue de la Coudre: l'un de 0,17 ha classé comme espace semi-naturel au MOS (Mode d'Occupation des Sols, outil développé par l'Institut Paris Région), l'autre de 0,23 ha identifié comme bois et forêt selon le MOS. Ainsi, la consommation totale d'espaces entre 2021 et 2040 s'élèverait à 6,69 ha et reste en-deçà (d'environ un hectare) des capacités d'urbanisation maximales autorisées par le SDRIF-E.

## II. Renforcer les centralités urbaines dans le cadre d'une région polycentrique

La commune joue un rôle central sur son territoire et bénéficie d'un bon niveau d'équipements. Elle dispose de deux écoles maternelles et primaires, d'un collège, de deux centres de santé, ainsi que de plusieurs infrastructures culturelles, sportives et de loisirs. Des services administratifs sont également présents, contribuant à son attractivité.

Dans le cadre du projet de PLU, une attention particulière est portée à la préservation de l'identité architecturale et de la qualité du bâti. Le centre historique, déjà protégé par une zone dédiée au patrimoine architectural, urbain et paysager, va faire l'objet d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine dans le cadre de l'évolution vers le classement « Site patrimonial remarquable ».

En dehors du centre et du bourg, le projet identifie certains bâtiments susceptibles de changer de destination. Cette mesure vise à préserver le patrimoine rural et à éviter sa dégradation, tout en permettant une réutilisation adaptée des constructions existantes.

Le diagnostic démographique révèle une baisse de la population depuis une dizaine d'années, accompagnée d'un vieillissement des habitants. Pour inverser cette tendance et atteindre l'objectif que la commune s'est fixé d'augmenter de plus de mille habitants à l'horizon 2040, le projet de PLU cherche à attirer de nouvelles familles en diversifiant l'offre de logements. L'objectif est de proposer un parcours résidentiel complet, adapté aux besoins des habitants à chaque étape de leur vie.

Depuis le 1er janvier 2020, la commune a autorisé la construction de 155 logements. Parmi eux, 22 ont été réalisés par densification des espaces déjà urbanisés, le reste en extension, 62 pour des logements collectifs au sein d'une résidence intergénérationnelle, 57 lots individuels aménagés dans la partie nord-est du territoire, et 14 logements individuels liés à la nouvelle gendarmerie ont fait l'objet d'une autorisation délivrée en juillet 2023.

Fort de cette dynamique, la commune souhaite poursuivre ses efforts en élargissant encore la typologie des logements disponibles. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, déjà prévues dans le précédent PLU, ont été révisées afin d'augmenter les capacités de construction et d'optimiser l'usage du foncier. Une opération programmée d'amélioration de l'habitat a été validée en 2023 pour favoriser l'accueil de nouveaux ménages, améliorer la performance énergétique des logements et permettre l'adaptation de l'offre de logements en faveur des séniors.

Le nouveau projet retient au total quatre OAP sectorielles qui pourraient aboutir à la réalisation d'environ soixante logements. En zone agricole, les possibilités de changement de destination vers du logement sont encadrées de manière stricte. Cette mesure vise à limiter la création de logements trop éloignés du bourg et des services disponibles, tels que les équipements, les commerces et les transports.

## III. Gestion stratégique des ressources (sobriété, circularité et proximité)

Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune réaffirme son engagement en faveur de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces milieux jouent un rôle fondamental dans la préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des continuités écologiques et des paysages, tout en contribuant à la qualité de l'air, de l'eau, des sols et du sous-sol. Ils participent également activement à la lutte contre le changement climatique.

Le territoire communal bénéficie d'un patrimoine naturel riche, situé à proximité de plusieurs réservoirs de biodiversité. Parmi ceux-ci figurent les zones Natura 2000 du massif de Fontainebleau et du massif de Villefermoy, ainsi qu'une portion de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 correspondant à la Forêt de Barbeau, qui constitue un réservoir de biodiversité au sud de la commune.

À l'échelle locale, les composantes écologiques sont identifiées, notamment des corridors appartenant à la sous-trame arborée, des mosaïques agricoles et un réseau hydrographique et humide comprenant des milieux humides, des zones de concentration de mares et de mouillères. Le bourg présente des espaces ouverts, des jardins, des haies et divers éléments de nature qui contribuent aux continuités écologiques et auxquels une attention est également portée.

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est requise en mettant en œuvre des techniques alternatives telles que la collecte, la rétention, l'évaporation ou l'infiltration.

Il convient de souligner que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Les Regains, redéfinie dans le cadre de ce projet de PLU, intègre davantage les enjeux environnementaux, notamment par la préservation du ru du Chatelet.

Les fronts verts régionaux qui encadrent le bourg sont respectés, et aucune nouvelle extension de l'urbanisation au-delà de ces limites n'est prévue, à l'exception d'un programme de 14 logements individuels déjà autorisé à l'ouest du bourg, en lien avec la nouvelle gendarmerie.

Ainsi le projet de PLU s'inscrit dans une logique de préservation, notamment par l'adoption de zonages appropriés et par la maîtrise de l'étalement urbain.

Concernant le règlement des zones N, une formulation plus restrictive serait pertinente afin de renforcer la protection des espaces naturels et forestiers en précisant davantage les types d'équipements et d'infrastructures de service public pouvant être autorisés, en cohérence avec les dispositions de l'orientation réglementaire 17 du SDRIF-E. À ce stade, le projet de règlement apparaît trop ouvert.

#### IV. Conforter une économie compétitive et souveraine engagée dans les grandes transitions

Sur le plan économique, la commune comptait 1 344 emplois en 2021, principalement localisés dans les zones d'activités. Le bourg accueille plusieurs commerces, implantés dans la zone économique de la Plaine ainsi que dans le bourg.

Le développement économique constitue l'une des priorités stratégiques de la commune, notamment à travers sa participation au programme « Petites Villes de Demain » (PVD). Ce dispositif vise à renforcer l'attractivité du territoire, en particulier par des actions ciblées dans les secteurs du commerce et de l'artisanat. L'objectif est de dynamiser l'activité économique, d'encourager l'installation de nouveaux commerçants en centre-ville, de réduire le nombre de locaux vacants et d'attirer des enseignes de qualité.

Le projet de PLU prévoit de consolider les zones d'activités situées le long de la RD 605. En ce sens, le rapport de présentation pourrait proposer un diagnostic de l'existant et aborder les enjeux de modernisation tels qu'escomptés par le SDRIF-E. En effet, les orientations réglementaires 99 et 100 du schéma régional préconisent que les documents d'urbanisme soutiennent la modernisation des espaces économiques, notamment en améliorant les performances énergétiques et environnementales des bâtiments, la qualité des espaces publics, ainsi qu'en favorisant la densification par une plus grande compacité des constructions.

Par ailleurs, l'activité agricole occupe une place significative dans la commune. En 2020, on y recensait 13 exploitations en activité. Le maintien de cette dynamique constitue, outre un enjeu majeur pour préserver l'identité rurale du territoire, un intérêt pour l'économie locale. Dans cette perspective, le projet d'aménagement et de développement durables encourage la création de locaux dédiés à la vente de produits locaux.

#### V. Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transports robustes, décarbonés et de proximité

La voiture demeure le principal mode de déplacement des habitants du Chatelet-en-Brie, avec près de 79 % d'entre eux l'utilisant pour leurs trajets domicile-travail en 2020. La commune est bien desservie par plusieurs routes départementales, et les gares les plus proches sont celles de Fontaine-le-Port, située à environ cinq kilomètres et desservie par le Transilien R, ainsi que celle de Bois-le-Roi, à dix kilomètres, qui bénéficie à la fois du Transilien R et du TER.

Consciente des enjeux liés à la mobilité, la commune a réalisé une étude approfondie qui a permis d'identifier plusieurs axes d'amélioration concernant les flux routiers, le stationnement et le développement des mobilités douces. À partir de ces recommandations, le projet de PLU traduit cette démarche volontariste visant à diversifier les modes de transport et à encourager des pratiques plus durables. Il favorise l'offre de transports en commun et l'usage des

véhicules électriques notamment par l'installation de bornes de recharge en plusieurs points stratégiques

Afin de conforter les déplacements actifs, en complément de la seule piste cyclable reliant la zone d'activités sud au centre-bourg, une nouvelle section cyclable en chaudiou est prévue entre le collège et la gare de Fontaine-le-Port, le long de la RD 116. Ce projet est inscrit dans le Plan Vélo 77 du Département. La commune prévoit également d'aménager un sens cyclable rue des Grands Jardins et d'installer des arceaux de stationnement pour vélos devant les commerces et les services afin de faciliter l'usage quotidien du vélo.

Pour améliorer la sécurité des piétons, il est prévu de requalifier certaines rues de l'hypercentre en zones de rencontre, permettant une meilleure cohabitation entre les différents usagers de la voirie.

Le covoiturage fait également partie des solutions encouragées par la commune. Un partenariat a été établi avec le supermarché Leclerc pour aménager une aire dédiée au covoiturage sur le parking des Grands Champs.

Enfin, et à titre d'actualisation, le Plan des mobilités en Île-de-France a été approuvé par le conseil régional du 24 septembre 2025, il définit la nouvelle stratégie régionale en matière de transports et de mobilité à l'horizon 2030. Il succède au Plan de déplacements urbains d'Île-de-France de 2013.



LE PRÉSIDENT

Dossier suivi par Pierre TUTIN  
Tél. : 01 64 87 37 15  
pierre.tutin@departement77.fr  
Nos réf. : DGAA/D25-015748-DADT  
Réf A/R : 2C 192 207 9105 6

Madame Patricia TORCOL  
Maire  
Hôtel de Ville

77 820 LE CHATELET EN BRIE

COURRIER REÇU

Le 14 JAN. 2026  
COMMUNE DU  
CHATELET EN BRIE

Objet : Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Melun, le

6 JAN. 2026

Madame le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, vous avez notifié au Département, le dossier arrêté de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Je vous informe qu'après examen du dossier, le Département de Seine-et-Marne émet **un avis favorable sur votre projet de P. L. U. sous réserve** de la prise en compte des observations techniques formulées dans l'annexe ci-jointe.

Les services départementaux restent à votre disposition pour étudier avec vous les modifications à effectuer.

A l'issue de la procédure, je vous remercie de bien vouloir transmettre au Département un dossier de P. L. U. approuvé.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Jean-François PARIGI  
Président du conseil départemental

P.J. : Une annexe technique.

# Commune du Châtelet-en-Brie

## Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

### Avis du Département de Seine-et-Marne Annexe technique – Décembre 2025

#### AVIS DU DEPARTEMENT

---

Le Département émet un avis favorable sur le projet de révision générale du PLU de la Commune du Châtelet-en-Brie, **sous réserve de la prise en compte des remarques** suivantes.

#### OBJET DE LA PROCÉDURE

---

Le projet de révision générale du PLU a été prescrit par délibération du Conseil municipal en date du 9 juin 2023. Le projet a été arrêté le 25 septembre 2025.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'articule autour de 3 axes. La Commune a arrêté 8 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dont 5 sectorielles.

#### REMARQUES DU DEPARTEMENT

---

##### 1/PADD

Dans le premier axe, il est indiqué les objectifs de :

- « pérenniser et développer le tissu économique local notamment les deux principaux secteurs d'activités, situés au Nord-Ouest et au Sud-Est du bourg, le long de la RD 605 ». Cette intention doit s'accompagner d'une **offre de stationnement** suffisante et ne pas entraîner une multiplication des piquages depuis la **RD 605**.
- « limiter les nuisances sonores par l'aménagement d'une déviation de la RD 605 » : **un tel projet n'est pas envisagé par le Département** et ne figure pas au SDRIF-E. Il serait préférable de **supprimer cette mention ou de la mentionner comme un souhait de la Commune**.
- « développer la liaison douce reliant le bourg à Fontaine-le-Port le long du côté Est de la RD 116 » : cette mention semble faire référence à la liaison douce dont une partie existe déjà. Pour autant, **celle-ci est à l'Ouest de la RD 116 et non à l'Est**.

## 2/ TRAJECTOIRE ZAN ET PRODUCTION DE LOGEMENTS (SDRIF-E)

Au SDRIF-E, la Commune du Châtelet-en-Brie dispose d'un potentiel d'urbanisation non cartographié de 7,6 ha sur la période 2021-2040.

La collectivité justifie de 5,58 ha consommés depuis 2021 au travers de deux secteurs d'habitat. **La collectivité peut donc mobiliser 2,02 ha** pour de nouveaux projets jusqu'à horizon 2040.

Parmi les projets identifiés par la Commune, deux secteurs, en cours d'aménagement, vont consommer 1,11 ha. Ces projets et les consommations induites restent dans les capacités permises par les orientations réglementaires. Les autres projets sur des secteurs déjà urbanisés n'induisent pas de consommation supplémentaire.

## 3/OAP

Note : l'ensemble des travaux et études ayant un impact sur le domaine routier départemental devra être mené en concertation avec l'ARD de Melun.

### **OAP n°2 : secteur « Fontaine-le-Port »**

La desserte se ferait depuis le chemin de la Ferlandière. Le Département demande que cet **accès soit implanté le plus loin possible du carrefour entre la RD 116 et le chemin de la Ferlandière.**

L'ARD devra être associée à la création d'un accès mode doux depuis la RD 116.

Au vu de la proximité avec la zone agricole, il est important de prévoir une clôture permettant le passage de la petite faune (ouverture de 10 à 20 cm en bas de clôture ou ouverture d'environ 10 cm tous les 15 m).

### **OAP n°3 : secteur « Les Regains »**

La voie d'accès au secteur sud, reliant la ruelle des Roches à la RD47 (Route de Féricy) devra être aménagée en sens unique, conformément au **certificat d'urbanisme déposé en octobre 2021 auprès de l'ARD de Melun.** De plus, **l'accès depuis la RD devra être implanté le plus loin possible du carrefour RD 605 × RD 47 et présenter des dimensions suffisantes.**

Le schéma de l'OAP n'indique pas d'aire de stationnement. Il est essentiel de prévoir un stationnement suffisant pour répondre aux besoins des habitants et des visiteurs.

Enfin, le projet devra tenir compte des caractéristiques du foncier et notamment la topographie des lieux afin d'éviter des travaux de terrassement trop importants, risquant d'impacter le chemin de l'eau.

### **OAP n°5 : secteur « Gendarmerie »**

Le Département souscrit au maintien de l'accès existant mais demande à ce que celui-ci soit élargi de manière à permettre des entrées et sorties simultanées.

Il est conseillé d'intégrer les quelques places de stationnement situées à l'extérieur, sur domaine privé, dans l'emprise fermée de l'OAP. Cela permettra d'éviter des manœuvres dangereuses à proximité de la RD 605.

## 4/ROUTES DEPARTEMENTALES

### Classification de réseau viaire

---

Une carte du trafic pour l'année 2023 est disponible : <https://seine-et-marne.fr/fr/reseau-routier-seine-et-marnais>.

### Liste et plan des servitudes d'utilité publique

La liste des SUP fait référence aux cinq plans d'alignement, mais les dates indiquées sont erronées sauf celle du plan de la RD 605. Il conviendra donc de **mettre à jour le tableau des SUP en fonction des dates mentionnées ci-dessous**, et de corriger les coordonnées du gestionnaire comme suit : Département de Seine-et-Marne - Hôtel du Département CS 50377 - 77010 MELUN Cedex, complété du lieu de consultation des plans : l'ARD de Melun/Vert-Saint-Denis -314 avenue Anna Lindh, 77240 Vert-Saint-Denis.

La Commune est concernée par les plans d'alignement suivants (cf. annexe) :

- sur la RD 47, alignements datés du 14 septembre 1881 et du 30 avril 1884 (hameau de Saveteux) ;
- sur la RD 116, approuvé le 14 septembre 1881 ;
- sur la RD 213, approuvé le 7 mars 1876 ;
- sur la RD 605, 14 août 1822.

Les tracés des plans sont exacts, à l'exception du plan d'alignement de la RD 47-hameau de Saveteux, qui correspond au plan d'alignement n°3 selon la liste des SUP. Ce dernier n'est pas représenté et devra donc être ajouté (se référer à la localisation de l'annexe).

### Liaisons douces et modes actifs

---

La version révisée **du Plan vélo 77**, adoptée par l'Assemblée départementale le 28 septembre 2023, a supprimé les sections prioritaires de l'ancienne version. De plus, les quatre axes majeurs de la politique départementale ont été actualisés. **Ce nouveau plan est consultable sur le site internet du Département à l'adresse suivante** : <https://www.seine-et-marne.fr/fr/publications/plan-velo-77-2020-2029>.

### Covoiturage

---

RAS

### Règlement écrit

---

Affouillements et exhaussements de sol : L'objectif du Département est de pouvoir réaliser les travaux (y compris exhaussements et affouillements) nécessaires à la réalisation, l'entretien et la pérennisation du réseau routier départemental.

En zones **Azh et Nzh**, les affouillements et exhaussements du sol sont interdits. Cela concerne **120 m sur la RD 47**. Seuls y sont autorisés 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, cyclables réalisés en matériaux

perméables et non polluants, etc.). **Il est donc demandé d'introduire une autre exception pour la RD 47 et d'autoriser les affouillements et exhaussements pour le motif suivant** : « la réalisation des travaux routiers nécessaires à l'entretien, la modernisation et la pérennisation du réseau routier départemental ».

## Emplacements réservés

---

Note : l'ensemble des travaux et études ayant un impact sur le domaine routier départemental devra être mené en concertation avec l'ARD de Melun.

ER n°1 : une part importante de cet ER est située sur le domaine public routier départemental qui ne peut être visé par un emplacement réservé. Il est donc demandé de **supprimer la partie de l'ER qui se superpose à la RD 47**.

ER n°5 : compte-tenu de l'objet de cet ER, il aurait pu être utile de le compléter par les emprises comprenant le fossé se retournant depuis la RD 213 en bordure ouest de la rue des Grandes Maisons. En effet, le fossé, comme les emprises qui accueillent l'abri-voyageurs sont dans le domaine privé.

ER n°7 : ce cheminement est raccordé à la RD 605, qui ne dispose pas de pistes cyclables. Il est donc indispensable de consulter, en amont, les services compétents du Département.

ER n°8 : le Département indique qu'il n'autorisera **qu'un seul accès à cette aire de stationnement, afin de limiter l'impact sur la RD 47**, de garantir la visibilité en sortie, et d'éviter toute manœuvre dangereuse sur le réseau routier départemental.

ER n°9 : un accès (voire deux) dédié aux modes actifs sera nécessaire et sa localisation devra être définie en concertation avec l'ARD. Une traversée piétonne de la RD 116 pourrait être utile, la plus proche se situant à plus de 200m (malgré la présence d'un arrêt de bus bilatéral). Par ailleurs, la Commune pourrait étudier l'intérêt de proposer quelques places de stationnement pour les usagers du parc, afin d'éviter le stationnement sauvage en bordure de la RD 116. L'accès à ces places pourrait être réalisé via l'accès existant situé à l'est de l'abri-voyageurs. Enfin, une attention particulière devra être portée à la préservation des arbres d'alignement existants.

ER n°10 : la RD 213 ne dispose ni de piste cyclable ni de passage piéton à l'intersection entre celle-ci et le réseau départemental. Il est donc important de consulter, en amont, les services compétents du Département.

## 5/BATIMENTS DEPARTEMENTAUX

En cas d'extension de certains bâtiments, notamment du **centre routier**, situé 16 rue des Champarts, le coefficient de pleine terre de 20% pourrait contraindre les possibilités d'évolution.

## 6/ TRANSPORTS EN COMMUN

### Ligne de bus

Dans le cadre de la mise en concurrence des réseaux de transport en Grande Couronne, Ile-de-France-Mobilités a désigné le groupement Savac-Lacroix pour exploiter la ligne Seine et Marne Express 46 "Montereau - Le Chatelet en Brie - Melun" pour 5 ans. Ce nouvel opérateur a succédé à Transdev depuis le 1er août 2023.

Ce changement d'opérateur a été accompagné par la mise en place d'une offre commerciale renforcée, avec l'ajout de 9 courses les jours ouvrés permettant d'accroître l'attractivité de cette ligne structurante. Ainsi la Commune du Châtelet-en-Brie est desservie par :

- les jours ouvrés : un bus toutes les 10/15 minutes en heure de pointe ; un bus toutes les 30 minutes en heure creuse ;
- le samedi : un bus toutes les 30 minutes ;
- les dimanches et fêtes : un bus toutes les 60 minutes.

## 7/ENVIRONNEMENT

### Eau

---

#### **Eau potable**

L'étude du Schéma Directeur AEP de la CC Brie Rivières et Châteaux (CCBRC) citée dans les annexes sanitaires – alimentation en eau potable (AEP), est désormais terminée. Concernant les besoins futurs en AEP du Châtelet-en-Brie, il conviendrait de se baser sur les conclusions de cette étude. Il faut tenir compte également de la nouvelle interconnexion entre Le Châtelet-en-Brie et Fontaine-Le-Port. **Elle permettra en 2026 d'alimenter en eau potable Fontaine-Le-Port depuis le Châtelet suite à l'abandon du captage d'eau souterraine de Fontaine-Le-Port.**

Par ailleurs, également dans l'annexe sanitaire, il est indiqué des besoins estimés à 748,3 m<sup>3</sup>/jour soit 273 129 m<sup>3</sup>/an à l'horizon 2040. Dans l'étude SDAEP de la CCBRC à l'horizon 2040, l'hypothèse intermédiaire de besoin en eau est de 280 000 m<sup>3</sup>/an auquel il faut ajouter 57 460 m<sup>3</sup>/an pour Fontaine -Le Port.

Les volumes d'imports de la **convention d'achat d'eau à la CAMVS** devront être revus.

#### **Eaux pluviales**

L'OAP trame verte et bleue prévoit de « réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal ».

Le Département et ses partenaires peuvent accompagner la Commune dans ses projets de désimperméabilisation via une offre ID77 (<https://eau.seine-et-marne.fr/fr/desimpermeabilisation-et-infiltration> ).

Une réflexion stratégique sur les espaces qui pourraient potentiellement être désimperméabilisés à l'échelle du territoire pourrait être envisagée en compensation de l'imperméabilisation prévue, conformément aux préconisations du SDAGE.

#### **Agriculture et forêt**

---

Le règlement ne limite pas la constructibilité des espaces agricoles en zone A. Or, la **trajectoire de sobriété foncière s'applique à toutes les constructions**. Un travail avec les agriculteurs aurait pu être mené afin d'identifier leurs besoins et de les inscrire dans le document. Cela permettrait ainsi de préserver la majorité des terres agricoles dans leur destination première.

## Biodiversité

---

Le règlement écrit pourrait contenir, soit dans les dispositions communes à toutes les zones, soit dans chaque zone, une obligation d'adapter les clôtures au passage de la petite faune. Cela pourrait à minima concerner les zones limitrophes aux espaces naturels et agricoles, à savoir : UX, UD, UC, UB et 1AU.

Les zones UB, UC, UD, UX et 1AU prévoient d'arborer les espaces de stationnement à raison d'un arbre pour quatre places. Conformément à l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme (s'appliquant à partir de 500m<sup>2</sup>), il serait pertinent de se baser sur le ratio d'un arbre pour trois places de stationnement.

Par ailleurs, il est étonnant que la zone UA, davantage soumise au phénomène d'îlot de chaleur urbain et de ruissellement, ne soit pas tenue de respecter cette disposition.

## Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

---

**Le réseau des cheminements identifié page 130 du rapport de présentation pourrait être inscrit en totalité au PDIPR** afin de préserver les mobilités actives sur le territoire communal. De surcroît, une fois inscrits, ces cheminements peuvent bénéficier de subventions au titre du PDIPR dans une optique de préservation et de valorisation des chemins et des patrimoines bâtis non classés et naturels attenants.

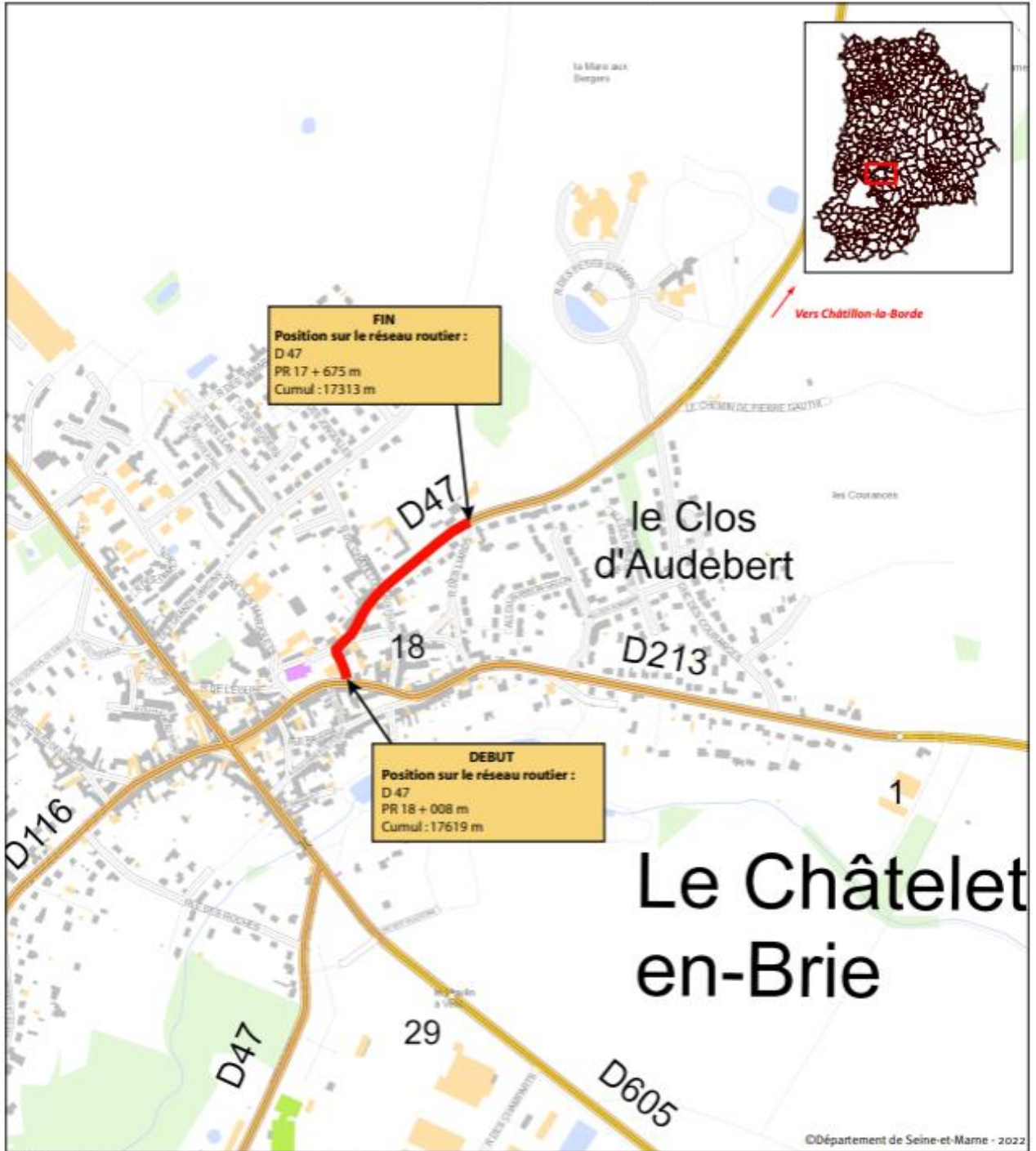
Enfin, les chemins supports des deux boucles pédestres identifiés page 134 du RP ne sont pas tous inscrits au PDIPR. Il pourrait être intéressant, en cas de mise à jour du PDIPR, de les inscrire également.

# ANNEXES

## Plan d'alignement de la RD 47



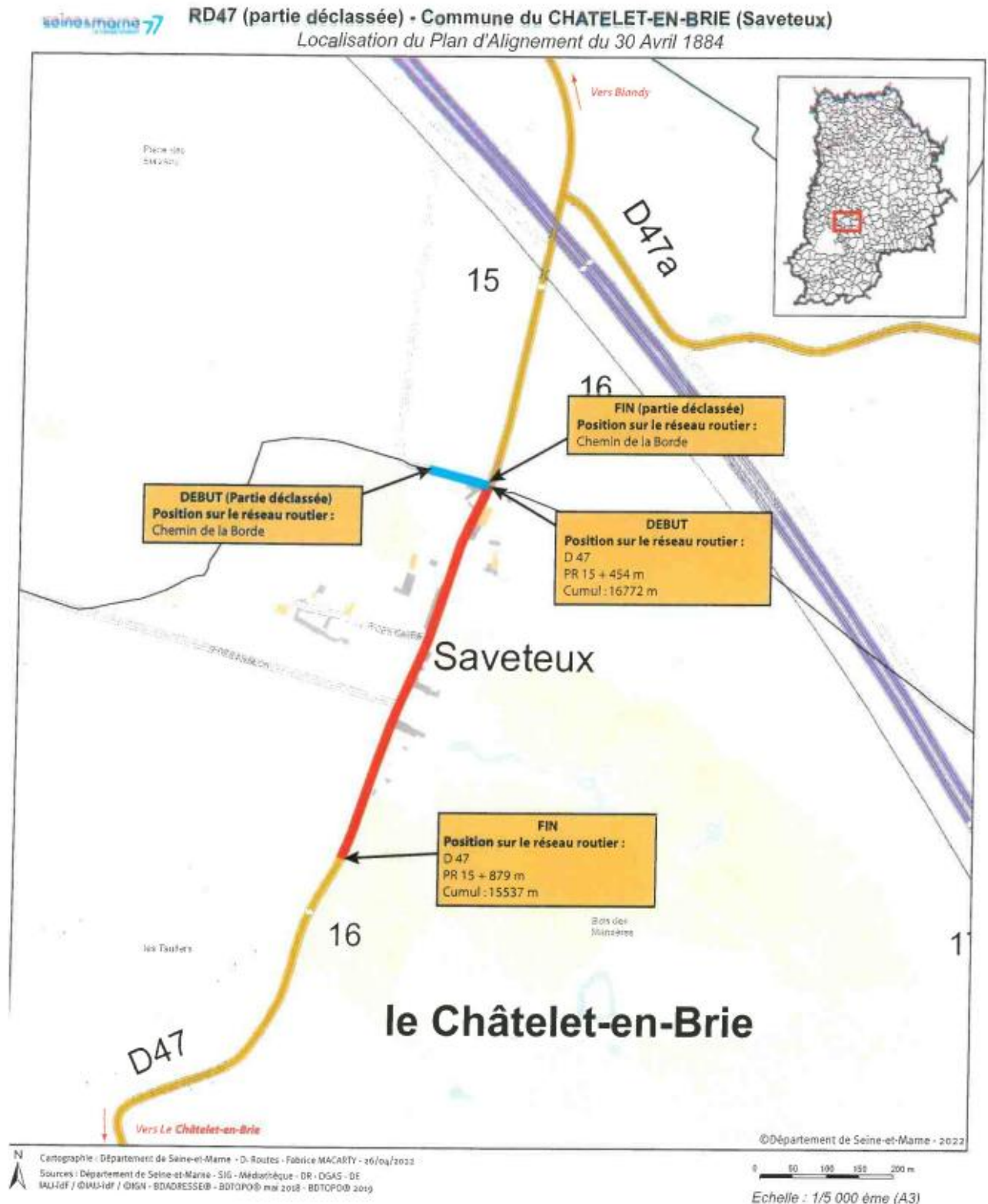
**RD47 - Commune du CHATELET-EN-BRIE**  
Localisation du Plan d'Alignement du 14 Septembre 1881



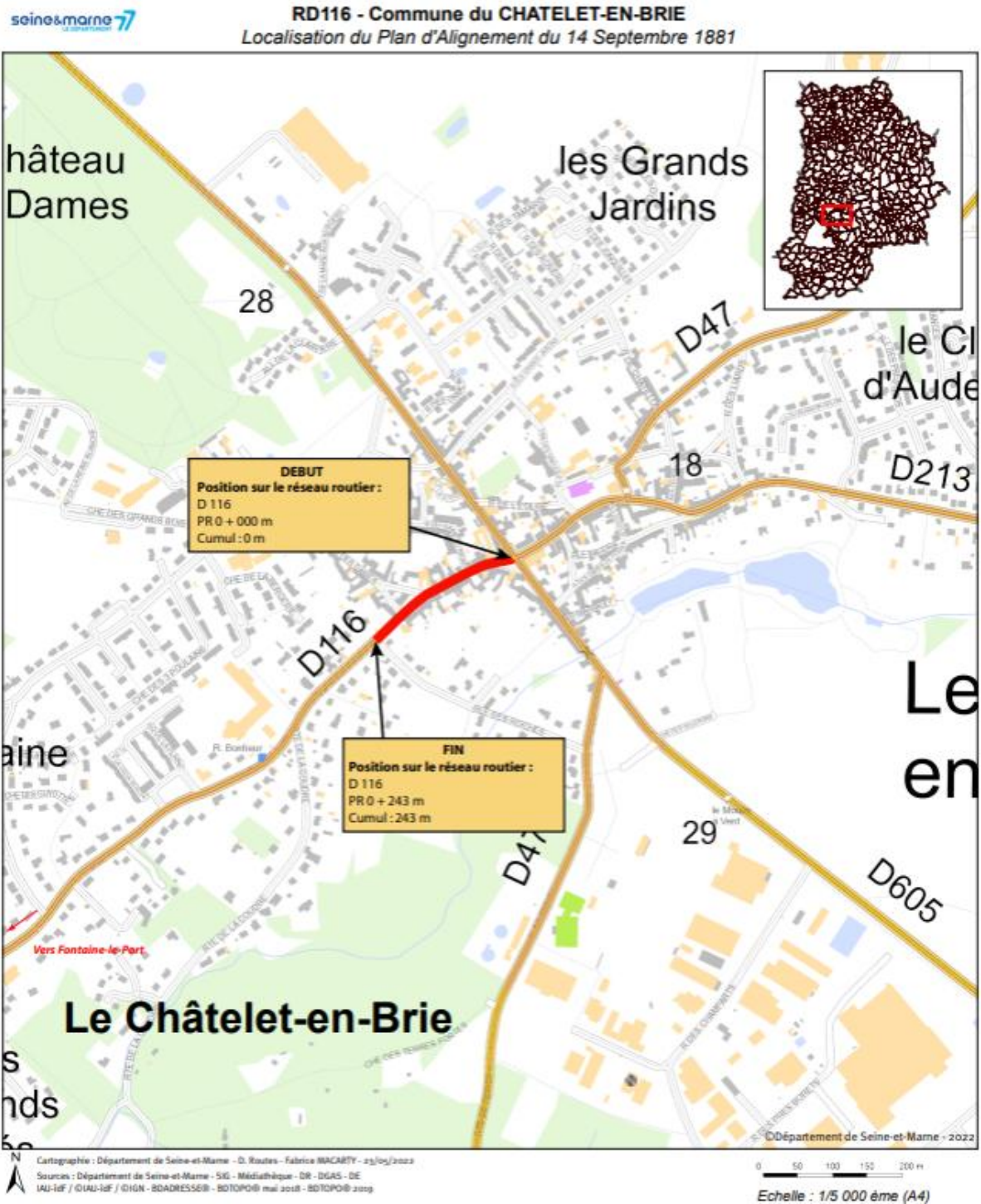
Cartographie : Département de Seine-et-Marne - D. Routes - Fabrice MACARTY - 26/04/2022  
Sources : Département de Seine-et-Marne - SIG - Médiathèque - DR - DGAS - DE  
IAU-IAF / OUA-IAF / IGN - BDADRESSE® - BOTOPO® mai 2018 - BOTOPO® 2019

©Département de Seine-et-Marne - 2022  
Echelle : 1/5 000 ème (A3)

## Plan d'alignement de la RD 47 (hameau de Saveteux)



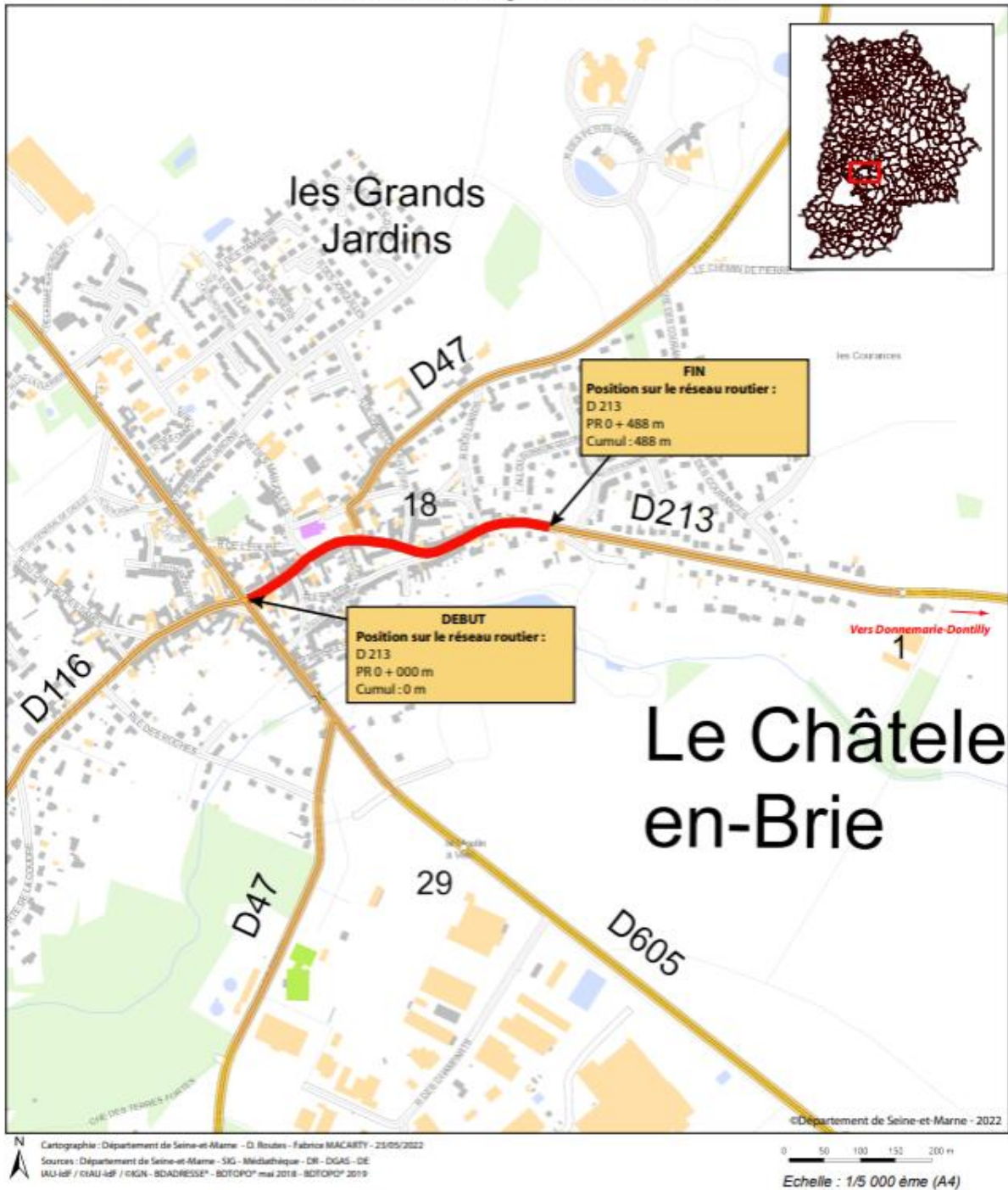
# Plan d'alignement de la RD 116



# Plan d'alignement de la RD 213



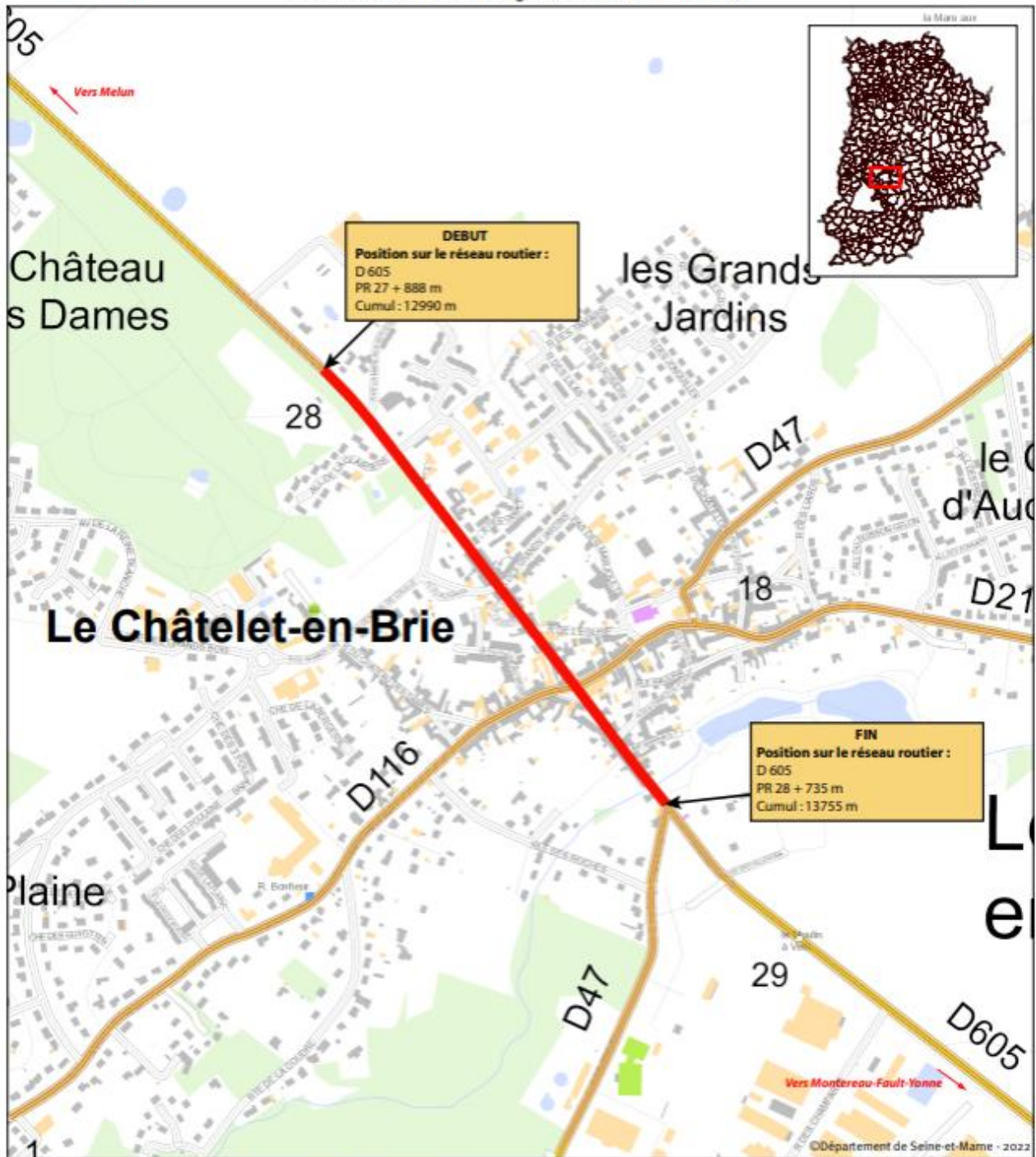
**RD213 - Commune du CHATELET-EN-BRIE**  
Localisation du Plan d'Alignement du 7 Mars 1876



# Plan d'alignement de la RD 605



## RD605 - Commune du CHATELET-EN-BRIE Localisation du Plan d'Alignement du 14 Août 1822



Cartographie : Département de Seine-et-Marne - D. Routes - Fabrice MACARY - 25/05/2022  
Sources : Département de Seine-et-Marne - SIG - Médiathèque - DR - DGAS - DE  
IAU-14F / ©IAU-14F / ©IGN - BDADRESSE® - BDTOPO® mai 2018 - BDTOPO® 2019

0 50 100 150 200 m  
Echelle : 1/5 000 ème (A3)



Le Président

COURRIER REÇU

Le 21 JAN. 2026  
COMMUNE DU  
CHATELET EN BRIE

HOTEL DE VILLE  
Mme Patricia TORCOL  
Maire  
Rue de l'Hôtel de Ville  
77820 LE CHATELET-EN-BRIE

Serris, le 8 décembre 2025

Nos réf. : DAT.FP/EM25-055

Service Données et Analyses Territoriales

Affaire suivie par Elodie MAZIN – elodie.mazin@seineetmarne.cci.fr

Objet : PLU LE CHATELET-EN-BRIE

Madame le Maire,

Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune du Châtelet-en-Brie. Ce dernier nous a été transmis le 6 octobre 2025 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne à cette révision de PLU et conformément à l'article L 132-7 du code de l'Urbanisme.

Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable avec les remarques suivantes :

1. Compléter le diagnostic relatif aux activités économiques et commerciales.

La CCI Seine-et-Marne relève le diagnostic portant sur le contexte économique de la commune du Châtelet-en-Brie en page 22 du rapport de présentation. La CCI Seine-et-Marne recommande de compléter ce diagnostic par les éléments suivants :

- L'Observatoire des ZAE développé par la CCI Seine-et-Marne et la DDT Seine-et-Marne identifie 3 ZAE<sup>1</sup> sur le territoire du Châtelet-en-Brie. Afin d'illustrer le diagnostic présenté, la CCI Seine-et-Marne suggère d'ajouter une cartographie représentant les limites de ces ZAE pour mieux comprendre l'armature économique de la commune (cf. Annexe1).
- La CCI Seine-et-Marne identifie au sein de son Observatoire CILA 48 établissements commerciaux en activité avec vitrine en décembre 2025 répartis au sein des 4 pôles commerciaux suivants :
  - o Le centre-ville (21 commerces et services),
  - o Le centre commercial Leclerc (11 commerces et services),
  - o Le centre commercial de la Plaine (3 commerces et services),
  - o La Zone Industrielle (2 commerces et services)
  - o 11 commerces et services sont dispersés sur la commune en-dehors des pôles commerciaux.

Ces éléments permettraient de mieux justifier la mise en œuvre de toutes les zones UXa, UXb et UXc ainsi que du linéaire commercial au titre du L151-16 du code de l'urbanisme au plan de zonage tout et au règlement en assurant une meilleure cohérence entre les pièces du PLU.

<sup>1</sup> Zone d'Activités Economique (ZAE), est définie comme un ensemble continu de zones classées dans les PLU, PLUI et cartes communales, urbanisées ou non, et qui sont uniquement destinées à l'accueil d'activités économiques.

## 2. Valoriser les objectifs en matière de commerce au schéma de synthèse du PADD.

La CCI Seine-et-Marne relève et souscrit à l'ensemble des objectifs en matière de développement économique et commercial affichés en pages 8 et 9 du PADD notamment ceux liés au commerce qui prévoient de :

- Pérenniser et développer les petits commerces et l'artisanat en centre-bourg, notamment sur la zone de la Plaine.
- Pérenniser le marché.
- Favoriser la création de locaux de vente de produits locaux.

Toutefois, la CCI Seine-et-Marne regrette l'absence de représentation et de localisation de ces objectifs au schéma de synthèse du PADD. En effet, seule la volonté de pérenniser et développer le tissu économique local est mentionné effaçant les partis pris en matière de développement commercial. La CCI Seine-et-Marne recommande donc d'y remédier en représentant et localisant les objectifs énoncés ci-dessus.

## 3. Limiter les développements de commerces dans les zones à vocation résidentielle.

La CCI Seine-et-Marne relève l'autorisation des sous-destinations de l'artisanat et commerce de détails et de la restauration aux règlements des zones UC et 1AU. Ces zones ayant une vocation résidentielle, la CCI Seine-et-Marne préconise d'interdire ces sous-destinations tel que cela a été prévu aux règlements des zones UB et UD. Eventuellement, des aménagements des activités existantes à la date d'approbation du PLU pourraient être possibles pour ne pas pénaliser les activités déjà présentes dans la zone UC.

## 4. Construire une armature commerciale résistante et équilibrée.

La CCI Seine-et-Marne défend la mise en œuvre d'un développement maîtrisé et équilibré du commerce à l'échelle du territoire communale. Dans cet objectif, la CCI Seine-et-Marne souscrit aux mesures de préservation du commerce en centre-bourg et estime par conséquent les évolutions suivantes nécessaires :

### a. Interdire l'industrie au sein du pôle commerciale de la Plaine.

La CCI Seine-et-Marne constate favorablement la mise en œuvre d'un périmètre de préservation de la diversité commerciale s'étendant en zones UA et UXc. Afin de d'optimiser cette préservation, la CCI Seine-et-Marne considère que l'industrie devrait être interdite au sein du règlement de ce sous-zonage.

### b. Encadrer les implantations commerciales au sein des ZAE.

La CCI Seine-et-Marne relève l'autorisation sans conditions des sous-destinations du commerce de détail et de l'artisanat ainsi que de la restauration au règlement des zones UXa et UXb.

- Pour la ZAE Industrielle de Champart, la CCI Seine-et-Marne recommande de :
  - o Conserver le zonage UXb seulement dans la partie sud de la ZAE Industrielle de Champart, entre la rue des Grands Champs et l'établissement Pasquier,
  - o Créer un nouveau sous-zonage reprenant les caractéristiques du zonage UXb sauf pour les sous-destinations de l'artisanat et le commerce de détail et la restauration pour lesquelles seuls seraient autorisées des extensions limitées et des aménagements des locaux existants.
- Pour la ZAE artisanale du Châtelet, limiter les implantations commerciales en autorisant uniquement des extensions limitées et des aménagements des locaux existants pour les sous-destinations artisanat et commerce de détail et restauration.



c. Permettre l'installation de commerces en centre-ville par des normes de stationnement adaptées.

La CCI Seine-et-Marne souscrit aux objectifs affichés en pages 8 et 9 du PADD pour « pérenniser et développer les petits commerces et l'artisanat en centre-bourg, notamment sur la zone de la Plaine ».

Afin de s'inscrire dans cet objectif et de permettre l'implantation de nouvelles activités artisanales, commerciales et services et de favoriser la revitalisation du centre-ville, la CCI Seine-et-Marne préconise de ne pas imposer de réalisation de place de stationnement pour les constructions relevant des sous-destinations de l'artisanat et commerce de détail, de la restauration, des services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dont la surface de plancher serait inférieure à 100m<sup>2</sup> en zone UA.

L'article UA6 relatif au stationnement pourrait être ainsi modifié en conséquence.

5. Interdire les nouveaux logements au sein de la zone UXa

La CCI Seine-et-Marne constate l'occupation mixte au sein de la zone UXa mêlant logement, artisanat et activités économiques. La CCI Seine-et-Marne souscrit à la volonté de dédier cette zone à une vocation uniquement économique tout en prenant en compte les logements présents. En conséquence, la CCI Seine-et-Marne préconise d'interdire les nouveaux logements au sein du règlement de la zone UXa tout en permettant les aménagements des logements existants.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos remarques formulées dans le présent avis.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format numérique ainsi que la couche cartographique (format Shape) des pièces cartographiques.

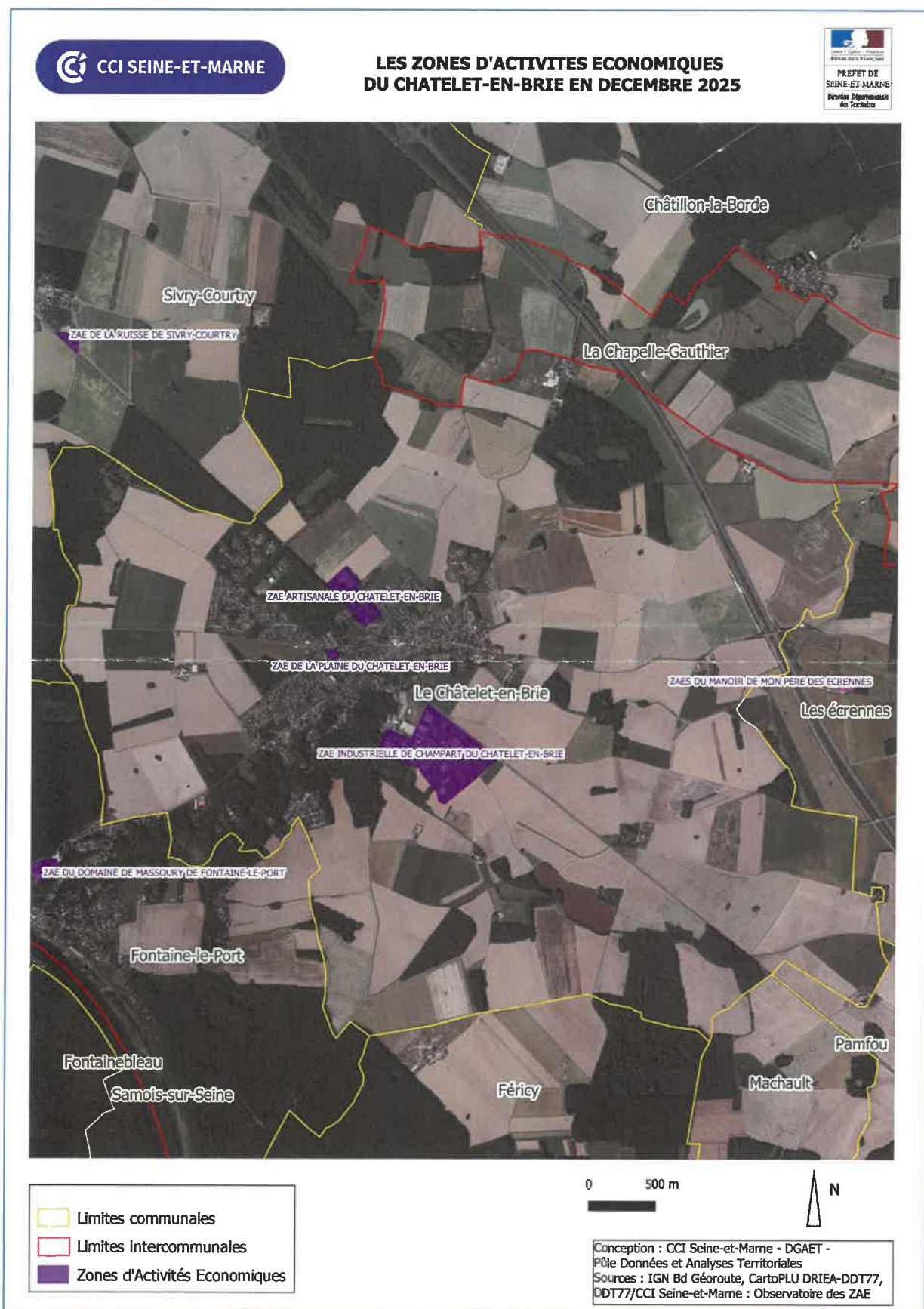
Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.



Jean-Charles HERRENSCHMIDT



Annexe 1 : ZAE du Châtelet-en-Brie en décembre 2025.



9

Paris, le 11 décembre 2025

**COURRIER REÇU**

Le 17 DEC. 2025

COMMUNE DU  
CHATELET EN BRIE

Madame le Maire,  
Patricia TORCOL  
EN MAIRIE  
Place de l'Hôtel de Ville  
77820 LE CHATELET-EN-BRIE

**Objet : Révision du PLU du CHATELET-EN-BRIE  
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France**

N/ Réf. 2025\_ST\_275\_ES\_LB

Madame le Maire,

Vous m'avez transmis, par courrier et pour avis, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, arrêté le 25 septembre 2025. Ce dossier nous est parvenu le 6 octobre dernier.

Après étude du dossier, la Chambre d'agriculture de Région Île-de-France émet des remarques qui portent sur les points suivants :

- I. Le diagnostic agricole et le schéma des circulations des engins agricoles**
- II. Le plan de zonage**
- III. Le règlement de la zone A**

--oOo--

- I. Le diagnostic agricole et le schéma des circulations des engins agricoles**

Notre Compagnie constate avec satisfaction la présence, dans le rapport de présentation, d'un diagnostic agricole de qualité ainsi que d'un schéma des circulations des engins agricoles.

Ces deux éléments sont en effet nécessaires pour une meilleure prise en compte des enjeux liés à l'activité agricole du territoire châtelain.

- II. Le plan de zonage**

Nous sommes satisfaits du plan de zonage lequel reflète l'affectation réelle des sols. Toutefois, subsiste une parcelle déclarée agricole au RPG 2024 classée en N. Nous demandons son reclassement en A.



Par ailleurs, nous nous interrogeons quant au classement en A de l'emprise de l'autoroute A5. Pourquoi ne pas la classer en U avec un indice adapté ?

### III. Le règlement de la zone A

Nous approuvons le règlement de la zone A lequel permet aux exploitations du territoire de se pérenniser, de se développer et de se diversifier.

--oOo--

Convaincue de la bonne prise en compte de nos remarques, la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France émet **un avis favorable** quant à ce projet de PLU.

Nous nous réservons toutefois la possibilité d'intervenir, en complément, lors de l'enquête publique pour soutenir d'éventuelles réclamations individuelles d'agriculteurs.

Vous remerciant de nous avoir consultés et restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,

Damien GREFFIN

✓ Certifié par 

Le 24 OCT. 2025

COMMUNE DU  
CHATELET EN BRIE

Mairie du Châtelet-en-Brie  
Madame Patricia TORCOL  
Maire  
Place de l'Hôtel de Ville  
77820 – LE CHATELET-EN-BRIE

Melun, le 16 octobre 2025

Dossier suivi par : Jade VENUTO  
Chargée de développement territorial  
Tél : 01.64.79.26.16  
Email : [jade.venuto@cma-idf.fr](mailto:jade.venuto@cma-idf.fr)

**Objet** : Avis de la CMA IDF 77 sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Châtelet-en-Brie

Madame Le Maire,

Suite à votre courrier du 29 septembre 2025 relatif à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Châtelet-en-Brie, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Île de France – Seine-et-Marne n'a pas d'observation particulière à formuler.

À l'occasion du présent courrier, nous souhaitons rappeler quatre grands enjeux du secteur artisanal dans le cadre de la révision du PLU d'une commune :

- Le maintien et la sauvegarde de la diversité des commerces de proximité,
- La création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat,
- La réhabilitation des zones d'activités,
- La prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes,

Nous restons bien entendu à votre entière disposition pour évoquer ensemble les problématiques liées à l'Artisanat et réfléchir aux solutions que nous pourrions y apporter.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Madame Le Maire, l'assurance de nos salutations les meilleures.

Thierry FROMENTIN  
Président



Le 08 DEC. 2025

COMMUNE DU  
CHATELET EN BRIE

Centre National de la Propriété Forestière  
Île-de-France - Centre-Val de Loire

Madame le Maire du Châtelet-en-  
Brie  
Place de l'Hôtel de ville  
77820 Le Châtelet-en-Brie

Réf. : 77GL848  
Objet : PLU

Orléans, le 04/12/2025

Madame le Maire,

Vous avez transmis au CNPFF par courrier électronique reçu le 6 octobre 2025 les documents relatifs au projet de révision du PLU de votre commune et je vous en remercie.

En préambule, nous rappelons que **le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers** (relevant du code forestier) ni des zones naturelles (relevant du code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (...)* », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière. Ainsi, les mentions aux pages 5 et 6 du document relatifs aux OAP, visant à prescrire / interdire / limiter tout type de coupe ou travaux forestiers, ou limiter le choix des essences, n'est pas opposable aux tiers et est donc à supprimer. Néanmoins, il convient de bien présenter les espaces forestiers sous les aspects non seulement environnemental et paysager, mais aussi **économique**, au sein du PADD.

De plus, le classement de tout ou partie des zones boisées en **Espaces Boisés Classés (EBC)**, présentés en page 86 du rapport de présentation 2b, doit être justifié et limité à des boisements ne disposant pas d'un document de gestion durable approuvé par le CNPFF, afin d'éviter les freins administratifs à la gestion des parcelles boisées, ce qui serait préjudiciable au bon fonctionnement des écosystèmes forestiers, en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF-E (page 56). De plus, il convient de citer de manière exhaustive en page 13 du Règlement, l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme :

*"En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :*

- des arbres dangereux, chablis ou morts ;*
- des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;*
- une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;*
- la mise en œuvre d'une obligation légale de débroussaillage."*



Par ailleurs, nous vous rappelons que le décret n°2024-295 du 29 mars 2024 a ouvert les exemptions à la déclaration des coupes et abattages d'arbres applicable en EBC, aux espaces boisés concernés par l'application des arts. L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne **l'accès et la desserte par les voies publiques et privées**, il est opportun de rappeler la nécessité de favoriser une bonne desserte forestière dans le but de permettre le défruits mais aussi la défense contre l'incendie (concernant ce dernier point, vous pouvez vous référer à l'atlas régional du risque incendie). En effet, c'est utile pour veiller à laisser libres les accès aux zones boisées et faciliter la circulation des camions porte-engins et porte-grumes de fort tonnage, faute de quoi ces espaces risquent de ne plus pouvoir être, ni mis en valeur, ni sécurisés en cas de tempête ou autre évènement extrême. Ces circulations sont certes peu fréquentes, mais nécessaires, depuis les places de tri des bois jusqu'aux routes départementales et nationales (art. R.433-9 du code de la route). Ces réflexions peuvent être inscrites au PADD en utilisant les dispositions des articles L.151-38 et R.151-48 du code de l'urbanisme. A titre d'exemple, un travail similaire à celui mené sur la circulation des engins agricoles (page 26 du rapport de présentation 2a), mais pour la desserte forestière, pourrait être un plus.

Faute de prise en compte de ces différents points dans votre projet, notre avis serait défavorable.

A toutes fins utiles, je vous prie de trouver en pièce jointe une note élaborée par le CNPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme, ainsi qu'une liste de références, en bas de page.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur,

G. LEGROS

PJ : Note sur les espaces boisés dans les PLU et les SCOT

Références utiles :

- <https://www.cnpf.fr/urbanisme-et-foret>
- <https://ifc.cnpf.fr/sites/ifc/files/2022-06/plaquette-circulation%20transports%20bois.pdf>
- [https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude\\_631/Realiser\\_une\\_analyse\\_fonctionnelle\\_des\\_espaces\\_ouverts\\_01.pdf](https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_631/Realiser_une_analyse_fonctionnelle_des_espaces_ouverts_01.pdf)
- <https://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Commission-Departementale-de-Preservation-des-Espaces-Naturels-Agricoles-et-Forestiers-CDPENAF/Documents-de-reference/Espaces-Boises-Classes>

## Centre Régional de la Propriété Forestière d'Île-de-France et du Centre - Val de Loire

### NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME (PLU) ET LES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) EN ÎLE-DE-FRANCE

#### TEXTES DE RÉFÉRENCE

Les articles de référence sont cités au fil du texte : code de l'urbanisme, code forestier, code rural, code de l'environnement et code de la route.

#### OBJECTIFS

Le but de la présente note est de :

1. Rappeler les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers et formations boisées,
2. Rassembler les recommandations et propositions du Centre régional de la propriété forestière d'Île-de-France et du Centre - Val de Loire quant à la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme en Île-de-France.

#### REMARQUE PRÉALABLE

Différentes législations ont institué des régimes particuliers qui peuvent s'appliquer aux espaces forestiers (interdictions, autorisations administratives, déclarations préalables...) : monuments historiques, sites classés, sites inscrits, aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine, Natura 2000, forêts de protection, plans de prévention des risques naturels prévisibles, etc.

Les collectivités ont à tenir compte de ces législations particulières lorsqu'elles sont applicables aux secteurs forestiers mais il était impossible, dans une note de portée générale, de faire état de l'ensemble de ces dispositions.

#### CONSULTATION OBLIGATOIRE DU CRPF

L'art. R. 113-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière (en pratique le Centre régional de la propriété forestière) des décisions prescrivant l'établissement du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que des classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article L. 113-1.* »

L'art. L. 112-3 du code rural (repris par les art. R. 143-5 (SCOT) et R. 153-6 (PLU) du code de l'urbanisme) dispose que : « *les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols, ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières, (...) lorsqu'ils prévoient une réduction des espaces (...) forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis (...) du Centre national de la propriété forestière (en pratique du*

\*Centre régional de la propriété forestière). *Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents.*

*Ces avis sont rendus dans un délai de **trois mois\*** à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. »*

- **L'information du CRPF est obligatoire dès la décision prescrivant l'établissement d'un plan local d'urbanisme ainsi que lors du classement d'espaces boisés.**
- **La consultation du CRPF est obligatoire lorsque le projet de SCOT ou de PLU prévoit une réduction des espaces forestiers.**

**Recommandations :** La surface classée en EBC devrait figurer au PLU ainsi que son évolution par rapport au précédent document. Les servitudes liées aux classements doivent être précisées.

**Remarque :** L'article R. 132-5 du code de l'urbanisme prévoit que « les communes ou groupements compétents peuvent recueillir l'avis de tout organisme... compétent en matière d'aménagement du territoire... d'environnement (...) ». Le CRPF entre dans cette catégorie, notamment en application :

- ✓ de l'art. L. 132-2 du code de l'environnement : « (...) le CNPF (est) appelé dans le cadre des lois et règlements en vigueur à participer à l'action des pouvoirs publics en matière de protection de l'environnement ou de gestion de l'espace, lorsqu'il s'agit d'espace rural. »
- ✓ du dernier alinéa de l'art. L. 321-1 du code forestier : le CNPF « peut être consulté par les pouvoirs publics et émettre des propositions sur toutes les questions relatives à la filière forêt-bois, au développement durable des forêts et de leurs fonctions économiques, environnementales et sociales, et à leur contribution à l'aménagement rural. »

**Recommandation :** Le CRPF devrait être consulté lors de l'élaboration du PLU ou du SCOT, à l'initiative du maire ou du président de l'EP intercommunal, sur tous les aspects liés à la gestion des forêts privées, ceci même lorsque le document ne prévoit ni réduction des espaces forestiers ni classement d'espaces boisés.

## CONTENU SOUHAITABLE DES PLU

L'urbanisation et les travaux d'infrastructure constituent le 1<sup>er</sup> facteur de dégradation de l'espace forestier : morcellement, rapprochement forêt/urbanisation qui peut compliquer l'activité sylvicole et conduire à une dégradation des zones forestières (qualité des paysages, biodiversité, etc.). Le SDRIF donne la priorité à la limitation de la consommation d'espaces agricole, boisés et naturels (2.1).

Compte-tenu des rôles multiples de la forêt, les documents d'urbanisme doivent s'attacher à préserver les boisements qui constituent des éléments essentiels de la ressource en bois, du paysage et de la diversité biologique et qui ont également un rôle social important. Le SDRIF rappelle que les espaces boisés franciliens permettent une production de forestière. Il indique : "*Sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés.*"

Pour cela, le code de l'urbanisme ouvre plusieurs possibilités :

- L'art. R. 151-17 indique que : « *Le règlement délimite... les zones naturelles et forestières.* » et l'art. R. 151-24 précise que « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, ... 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 (...).* »
- L'art. L. 113-1 indique : « *Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer,....* L'article L. 113-2 précise : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la*

\*art. L112-3 du code rural et de la pêche maritime

conservation, la protection ou la création des boisements. ... **il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement...** ».

Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g) de l'art. R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (art. R. 421-23-2) :

- « Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ;
- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux art. L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux art. L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'art. L. 124-2 de ce code. » ;
- « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »

**Recommandations :** Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à **réglementer la gestion des espaces forestiers** (réglementée par le code forestier) ni des zones naturelles (réglementée par le code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (...) », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière.

**1. Les espaces boisés sont à classer en priorité en « zone naturelle et forestière »** (zone N). Sur ces zones la réglementation forestière s'applique et contribue à la protection des massifs boisés (cf. code forestier : art. L. 312-1 et suivants relatifs aux documents de gestion durable des forêts privées et art. L. 341-1 et suivants relatifs aux défrichements). Ce classement en zone **naturelle** et forestière ne doit pas faire envisager la forêt du seul point de vue environnemental et paysager. Il ne doit pas faire oublier le rôle économique de la forêt (production de bois d'œuvre, de bois d'industrie et de bois énergie) en conformité avec l'esprit des orientations réglementaires du SDRIF.

**2. Donc, pour préserver et développer l'activité sylvicole, favorable à l'équilibre écologique du territoire** (art. L. 112-2 du code forestier), un paragraphe pourrait être inséré dans le PADD du PLU concernant le développement de l'activité sylvicole :

- Veiller à ne pas supprimer les accès aux massifs boisés, notamment pour les camions de transport des bois et à autoriser leur circulation sur des voiries communales adaptées.

- Pour être conforme au SDRIF, il est fortement recommandé que la bande d'inconstructibilité de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha soit représentée sur les documents graphiques du PLU

**3. Le classement en EBC** doit être utilisé de façon circonstanciée : Il doit être précédé d'un diagnostic. Les enjeux doivent être identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme au regard notamment des réglementations déjà existantes. Ce classement peut s'appliquer aux arbres remarquables, alignements, haies, ripisylves, et à **tout espace boisé que l'on veut protéger du défrichement**. Il est mal adapté à la gestion des parcs ; il rend difficile leur entretien et leur rénovation.

Le classement en EBC de grandes surfaces déjà protégées du défrichement et soumises à des obligations de gestion par le code forestier présente peu d'intérêt compte tenu des dérogations prévues à l'obligation de déclaration préalable. Il serait intéressant de le motiver par des préoccupations d'urbanisme ou d'aménagement de l'espace.

La rédaction du PLU (ou du PADD) ne doit pas induire en erreur les élus et les administrés en laissant accroire par exemple que :

- les travaux et/ou choix d'essences en EBC peuvent être interdits ou soumis à autorisation,
- toutes les coupes des forêts placées en EBC sont soumises à autorisation (Cf. ci-dessus)
- les coupes autorisées peuvent être assorties de conditions autres que celles figurant à l'arrêté préfectoral pris en application de l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

**4. Le classement d'éléments de paysage** au titre des articles L. 151-19 (*pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural*) et L. 151-23 (*pour des motifs d'ordre écologique*) du code de l'urbanisme est à utiliser avec discernement. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés classés pour des motifs d'ordre écologique, les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 de ce même code.  
Ce classement peut convenir aux arbres isolés, alignements, haies ou petits bosquets.

**5. Les projets d'aménagements** prévus dans le document d'urbanisme doivent améliorer à terme les conditions de gestion et d'exploitation des bois : une attention particulière doit être portée aux conditions d'accès aux parcelles boisées pour permettre le défrêtement, le stockage des bois et leur transport vers les entreprises de transformation. Cela peut se faire en application des art. L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme.

En aucun cas les projets d'aménagements et d'ouvrages ne doivent entraver la mise en valeur forestière (desserte notamment) ou aggraver les risques d'incendie, de sécurité des usagers ou des professionnels ou accroître le morcellement des unités de gestion.

**Une attention particulière sera portée à la possibilité, pour les camions grumiers d'au plus 48 tonnes sur 5 essieux ou 57 tonnes sur 6 essieux, de rejoindre après chargement les itinéraires de transport de bois ronds autorisés par arrêtés préfectoraux. Ces itinéraires devraient être mentionnés dans le document d'urbanisme (art. R 433-9 et suivants du code de la route).**

## 6. Les clôtures :

L'art. R. 421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (...) sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'art. R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière* ».

L'art. R. 421-12 précise : « *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

- *Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'art L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- *Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement (...);*
- *Dans un secteur délimité par le PLU en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;*
- *Ou si : " le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration."*

**Remarque :** La clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété, infranchissable par la faune sauvage, ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

## 7. Le défrichement :

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (art. L. 341-1 du code forestier).

Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en EBC produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'art. L. 341-3 du code forestier.

Les défrichements projetés ou déclassement d'EBC préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du CRPF sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en EBC, ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement >50 %).

## **8. La Trame Verte et Bleue :**

Dans l'élaboration de la Trame Verte et Bleue, les espaces boisés sont souvent identifiés comme des réservoirs de biodiversité pour les plus grands et comme corridors dans les autres cas. L'enjeu écologique de ces milieux n'implique pas forcément une menace forte sur ces espaces boisés, dont la surface est souvent déjà protégée par le code forestier. Ainsi, lors de l'analyse de la Trame dans les documents d'urbanisme, les outils de protection existants dans le code forestier doivent être pris en compte en préalable aux classements au titre du code de l'urbanisme (voir points 2 et 3 de la présente note). Les outils « Espaces boisés classés » et « éléments de paysage » permettent donc de protéger les petites surfaces boisées qui ont été repérées d'intérêt dans la Trame et non prises en compte par la réglementation forestière, garantissant ainsi la pertinence de l'outil réglementaire.

### **Sources :**

- Code de l'urbanisme, code rural, code forestier, code de l'environnement,
- Notes du Centre national de la propriété forestière (T. du PELOUX).

*Cette note a bénéficié des remarques des DDT de l'Essonne, des Yvelines, de Seine et Marne et du Val d'Oise ainsi que de la DRIAAF.*





MAIRIE DE PAMFOU  
77830

A PAMFOU, le 07 Octobre 2025

**COURRIER REÇU**

Le 10 OCT. 2025

COMMUNE DU  
CHATELET EN BRIE

Monsieur le Maire

À

Madame le Maire

Madame Patricia TORCOL

Place de l'Hôtel de Ville

77820 LE CHATELET EN BRIE

**Objet : Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Madame le Maire,

Suite à votre courrier du 29 septembre dernier, concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, je souhaite par la présente vous faire part de mon avis.

Après avoir pris connaissance des documents mis à disposition, j'émet un avis favorable sur le projet tel qu'il a été présenté.

Je salue la démarche engagée par la municipalité, ainsi que les orientations retenues en matière d'aménagement du territoire, de préservation de l'environnement, et de développement harmonieux de la commune.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'assurance de ma haute considération.

Le Maire,  
Pierre-François PRIOUX.

*Bien amicalement*

## Martine LEGAL

---

**De:** Charlotte Lépine <charlotte.lepine@sdesm.fr>  
**Envoyé:** lundi 6 octobre 2025 13:29  
**À:** urbanisme  
**Objet:** RE: Révision du PLU du Châtelet-en-Brie - ARRET DU PROJET - Consultation des personnes publiques associées

Bonjour,

J'accuse réception de votre délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU de la commune du Châtelet en Brie et je vous en remercie.

Je vous informe que le SDESM émet un avis favorable et n'émet pas d'observations particulières sur ce dossier.

Restant disponible pour tout renseignement complémentaire, je vous souhaite bonne journée.

Salutations distinguées



### Charlotte Lépine

Responsable du pôle administratif et technique

Bureau : 01 64 79 52 52

[charlotte.lepine@sdesm.fr](mailto:charlotte.lepine@sdesm.fr)



[Abonnez-vous à la newsletter du SDESM](#)



**De :** urbanisme <urbanisme@chatelet-en-brie.fr>

**Envoyé :** lundi 6 octobre 2025 12:51

**À :** ACTIVITÉ TRAVAUX TIERS DMDTT VS <blg-grt-do-pvs\_ett@grtgaz.com>; ARS Ile de France <ars-dt75-direction@ars.sante.fr>; AUGER Jean-Louis <jean-louis.auger@culture.gouv.fr>; CCBRC accueil <accueil@ccbrc.fr>; CCI 77 DUFEU Delphine <delphine.dufeu@seineetmarne.cci.fr>; Chambre Agriculture - Louise BENECH <louise.benech@idf.chambagri.fr>; Chambre Agriculture - SUZANNE Emmanuelle <emmanuelle.suzanne@idf.chambagri.fr>; Chambre Métiers et Artisanat <secretariat.melun@cma-idf.fr>; Conseil Régional Ile de France <clara.pionnier@iledefrance.fr>; COURET Agnès (Cheffe de l'unité départementale Seine et Marne) - DRIEAT IF/UD77 <agnes.couret@developpement-durable.gouv.fr>; CRANNEY Agnès (Chargée de mission auprès du responsable de l'UD 77) - DRIEAT IF/UD77 <agnes.cranney@developpement-durable.gouv.fr>; Ile de France Mobilites <urbanisme@iledefrance-mobilites.fr>; Inspection académique <ce.ia77@ac-creteil.fr>; ISABELLE RIVIERE <isabelle.riviere@caue77.fr>; Laurence PLAIGE - CNPF <laurence.plaige@cnpf.fr>; LERUDE Olivier <olivier.lerude@culture.gouv.fr>; Mairie de Féricy <mairie.fericy@wanadoo.fr>; Mairie de Fontaine le Port <accueil@mairiefontaineleport.fr>; Mairie de Machault <secretariat@mairie-machault77.fr>; Mairie de Pamfou <secretariat@pamfou-mairie77.fr>; Mairie de Sivry Courtry <mairie@sivry-courtry.fr>; Mairie la Chapelle Gauthier <mairie-la-chapelle-gauthier@orange.fr>; Mairie Les Ecrennes <mairie@les-ecrennes.fr>; Représentations du Président Département 77 <representations-president@departement77.fr>; rte-cm-ntr-gmr-est-appuis@rte-france.com; Charlotte Lépine <charlotte.lepine@sdesm.fr>; SEINE-URBA-TRAVAUX@natrangroupe.com; service eau et assainissement <sea@ccbrc.fr>; SM4VB <sm4vb77@hotmail.com>; SMEP ABC <epci.smepabc77@laposte.net>; snia-urba-nord-bf@aviation-civile.gouv.fr; SOUILAH Nouhayla Département 77 <nouhayla.souilah@departement77.fr>; Tony GONZALEZ <tony.gonzalez@chatelet-en-brie.fr>; TUTIN Pierre

**Martine LEGAL**

---

**De:** Eric Monsch <eric.monsch@ccbrc.fr>  
**Envoyé:** vendredi 6 février 2026 11:37  
**À:** Tony GONZALEZ; Martine LEGAL  
**Cc:** Romain ROBERT; Eric Monsch  
**Objet:** RE: Révision du PLU : avis de la CCBRC (eau et assainissement)  
**Pièces jointes:** Commentaires CCBRC rapport de présentation.pdf; Commentaires CCBRC notice des annexes sanitaires.pdf

Bonjour à vous,

**Je tenais sincèrement à m'excuser pour :**

- **Mon délai de réponse,**
- **La qualité de mes commentaires dans les docs joints**

N'hésitez pas à m'appeler au 07.88.30.12.39 si nécessaire.

**Après relecture, ci-joint mes commentaires relatifs au « rapport de présentation » et à la « notice des annexes sanitaires ».**

**Je n'ai pas fait de modifications dans le « règlement » étant donné que les dispositions évoquées me semblent entendables dans l'attente de l'actualisation des schémas directeurs et des plans de zonage et règlements qui vont en découler.**

Néanmoins, je vous confirme que les SDAEU et les plans de zonage EU et eaux pluviales sont en cours d'actualisation sur la commune.

Une note d'accompagnement des cartes de zonage EP est également en cours de rédaction.

Ces documents, une fois achevés seront soumis à enquête publique, deviendront opposables et pourront être joints en annexe du PLU (horizon 2027).

J'espère ne rien avoir oublié.

Bien cordialement

#### 4. Les réseaux et la gestion des déchets

##### A. L'alimentation en eau potable

(Sources : département de Seine-et-Marne ; eau.selectra.info ; services.eaufrance.fr ; orobnat.sante.gouv.fr)

La commune du Châtelet-en-Brie est alimentée en eau potable par le champ captant d'eau souterraine situé à Livry-sur-Seine sur le territoire de la CA Melun-Val-de-Seine (CAMVS).

La CCBRC a la compétence d'alimentation en eau potable (AEP) et a une convention d'achat d'eau avec la CAMVS. Le Schéma Directeur AEP est en cours d'élaboration sur le territoire de la CCBRC.

L'entreprise chargée de la gestion de l'eau pour les habitants du Châtelet-en-Brie est ~~Véolia Eau Vaux-le-Pénil~~, qui effectue le captage, le transport et la distribution de l'eau potable.

En 2022, le prix moyen des services d'eau potable est de 3.88 € TTC/m<sup>3</sup>.

Les dernières données de prélèvement, effectué en février 2024, de l'Agence régionale de la santé (ARS) atteste d'une conformité bactériologique et physico-chimique de l'eau pour l'ensemble des paramètres mesurés.

Captages et Aires d'Alimentation de Captage (ACC)

La communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a l'obligation de définir les aires d'alimentation de captages (AAC) « eau potable » afin d'assurer leur protection contre les pollutions diffuses. La commune du Châtelet-en-Brie se situe au sein de l'AAC de la commune de Chartrettes en cours de définition.



Le territoire communal comprend 3 captages abandonnés pour l'AEP, dont un fait partie du réseau de surveillance de la qualité de l'eau de la nappe des calcaires de Champigny.

AGVALTER "Chartrettes" qui dispose d'un point d'accueil au Châtelet-en-B

l'achat 4,48 € TTC / m<sup>3</sup>

Le règlement du service de l'eau potable est disponible sur demande aux services de la CCBRC

## B. L'assainissement des eaux usées

(Sources : département de Seine-et-Marne ; assainissement.developpement-durable.gouv.fr)

La commune du Châtelet-en-Brie est intégrée à la Communauté de communes Brie des Rivières et Châteaux qui assure la gestion par délégation de l'assainissement collectif (collecte des eaux usées, transport et dépollution), et l'assainissement non collectif.

### La station d'épuration du Châtelet-en-Brie/bourg (code Sandre : 037710002000) :

La station d'épuration du bourg du Châtelet-en-Brie, de type boues activées, a été mise en service en 2010. Cette installation possède une capacité épuratoire de 7 000 E.H. La station fonctionne à 50% (donnée de l'auto surveillance 2022) de sa capacité en termes de charge polluante (d'après le paramètre NK) et à 48% en hydraulique. Ses performances épuratoires sont satisfaisantes.

En 2022, 4116 habitants sont raccordables au réseau (3087 E.H.). Le réseau hydrographique récepteur est le Ru du Châtelet. Les boues produites sont acheminées en intégralité dans un centre de compostage.



Localisation de la station d'épuration (point bleu).

48%  
50%  
61%  
3052EH  
2024, 4069

- L'actualisation du schéma directeur et du zonage d'assainissement est en cours par la CC.BRC
- Le règlement de service de l'assainissement est disponible sur demande aux services de la CC.BRC.
- L'entreprise chargée de la gestion de l'assainissement collectif pour les habitants du Châtelet-en-Brie est ... VEOLIA qui assure la collecte et le traitement des eaux usées.

### C. La gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales 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.

La collecte et l'évacuation des eaux pluviales peuvent être assurées de différentes manières : fossés, réseaux pluviaux ouverts ou enterrés, réseaux unitaires (qui dirigent les eaux usées et une partie des eaux pluviales vers la station d'épuration), techniques alternatives telles que l'infiltration à la parcelle, le stockage sur des toits terrasses, les chaussées réservoirs, ..., permettant de limiter les transferts rapides des eaux pluviales qui sont souvent préjudiciables au milieu naturel.

Ces eaux pluviales peuvent être polluées. La majeure partie des flux polluants provient de sources urbaines (circulation automobile, déchets solides ou liquides, érosion des sols ...).

Les objectifs du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands en ce domaine sont d'assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols, de limiter le ruissellement et l'érosion, et de maîtriser les rejets par temps de pluie.

La loi n° 2018-702 du 3 août 2018 relative à la mise en œuvre du transfert des compétences « eau » et « assainissement » aux communautés de communes est venue clarifier les modalités d'exercice de la compétence relative à la gestion des eaux pluviales urbaines au sens de l'article L. 2226-1 du CGCT. Aussi, la gestion des eaux pluviales urbaines est une nouvelle compétence obligatoire des communautés d'agglomération depuis le 1er janvier 2020.

Le Schéma Départemental d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDASS-EP) de Seine-et-Marne de 2014 identifie la masse d'eau du Ru du Châtelet parmi les 20 masses d'eau prioritaires.

Le tableau ci-dessous synthétise la nature de l'impact pour la commune du Châtelet-en-Brie. Les codes couleur rouge et orange représentent les critères les plus pénalisants.

Commune	Masse d'eau impactée	Rang de la masse d'eau	Ruissellement urbain global	Ruissellement spécifique des ZAE (hors transports)	Densité des réseaux de collecte des eaux pluviales	Impact de l'assainissement des eaux usées par temps de pluie	Note Globale (100 pts)	Rang de la commune dans la masse d'eau	Commentaires sur les critères pénalisants
Le Châtelet-en-Brie	Le ru du Châtelet	14					25,1		Impact lié aux surfaces imperméabilisées dont celles en lien avec les zones d'activités accentué par une forte densité de réseaux de collecte des eaux pluviales.

Extrait du tableau des critères pénalisants pour les communes présentant une masse d'eau prioritaire identifiée par le SDASS-EP 2014 de Seine-et-Marne (source : eau.seine-et-marne.fr).

Au sein de la commune, les eaux pluviales sont gérées par la CCBRC.

Le centre-bourg est en partie en réseau unitaire. Le reste du centre-bourg, ainsi que les extensions plus récentes du bourg (lotissements résidentiels et zones d'activités) sont en réseau séparatif. Le secteur accueillant le centre de loisir, à l'Est du bourg, possède par ailleurs des réseaux privés.

Ainsi, la majorité du territoire communal est couvert par des réseaux ~~syndicaux~~ <sup>communautaires</sup> séparatifs (eaux pluviales et eaux usées).

P L'actualisation du schéma directeur et du zonage des eaux pluviales est en cours par la CCBRC.

Un règlement Une note d'accompagnement des cartes de zonage EP est en cours de validation.

## NOTICE DES ANNEXES SANITAIRES

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

#### 1. Etat actuel de l'alimentation en eau potable

(Sources : département de Seine-et-Marne ; eau.selectra.info ; services.eaufrance.fr ; orobnat.sante.gouv.fr)

La commune du Chatelet-en-Brie est alimentée en eau potable par le champ captant d'eau souterraine situé à Livry-sur-Seine sur le territoire de la CA Melun-Val-de-Seine (CAMVS).

La CCBRC a la compétence d'alimentation en eau potable (AEP) et a une convention d'achat d'eau avec la CAMVS. Le Schéma Directeur AEP est en cours d'élaboration sur le territoire de la CCBRC.

Le territoire communal comprend 3 captages abandonnés pour l'AEP, dont un fait partie du réseau de surveillance de la qualité de l'eau de la nappe des calcaires de Champigny.

L'entreprise chargée de la gestion de l'eau pour les habitants du Chatelet-en-Brie est Véolia Eau Vaux-le-Pénil, qui effectue le captage, le transport et la distribution de l'eau potable.

En 2024, le prix moyen des services d'eau potable est de 3,68 € TTC/m<sup>3</sup>. 4,48 € TTC/m<sup>3</sup>

Les dernières données de prélèvement, effectué en février 2024, de l'Agence régionale de la santé (ARS) atteste d'une conformité bactériologique et physico-chimique de l'eau pour l'ensemble des paramètres mesurés.

#### 2. Situation future

L'augmentation prévisible de la consommation future liée à l'urbanisation des capacités résiduelles de la zone urbaine et au développement urbain à vocation d'habitat (environ 1062 habitants supplémentaires à l'horizon de PLU soit 5344 habitants environ en 2040), est compatible avec les capacités actuelles d'alimentation.

D'après l'observatoire des services publics d'eau et d'assainissement en 2020, 53 m<sup>3</sup> par habitant et par an soit 0,14 m<sup>3</sup>/hab/j sont consommés en moyenne. En considérant 5344 habitants à l'horizon 2040, on considère que 748,3 m<sup>3</sup>/jour doivent être produits pour répondre aux besoins des habitants.

Le réseau local, tant par le volume de stockage que les diamètres de canalisations (par ailleurs maillées) semblent donc suffisants pour accepter ce surplus de population.

AVALTER Chatelet qui dispose d'un point d'accueil au Chatelet-en-Brie

## ASSAINISSEMENT

### 1. Principe et état actuel de l'assainissement

(Sources : département de Seine-et-Marne ; [assainissement.developpement-durable.gouv.fr](http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr))

La commune du Châtelet-en-Brie est intégrée à la Communauté de communes Brie des Rivières et Châteaux qui assure la gestion par délégation de l'assainissement collectif (collecte des eaux usées, transport et dépollution), et l'assainissement non collectif.

#### La station d'épuration du Châtelet-en-Brie/bourg (code Sandre : 037710002000) :

La station d'épuration du bourg du Châtelet-en-Brie, de type boues activées, a été mise en service en 2010. Cette installation possède une capacité épuratoire de 7 000 E.H. La station fonctionne à 48% (donnée de l'auto surveillance 2022) de sa capacité en termes de charge polluante (d'après le paramètre NK) et à 61% en hydraulique. Ses performances épuratoires sont satisfaisantes.

En 2022, 4068 habitants sont raccordables au réseau (3087 E.H.). Le réseau hydrographique récepteur est le Ru du Châtelet. Les boues produites sont acheminées en intégralité dans un centre de compostage.



Localisation de la station d'épuration (point bleu).

### 2. Situation future

L'augmentation prévisible du volume des eaux usées en lien avec le développement urbain à vocation d'habitat (environ 1062 habitants supplémentaires à l'horizon du PLU soit 5344 habitants environ en 2040) est compatible avec les capacités actuelles des STEP.



Conseils sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté

Le 23/12/2025

# LE CHATELET-EN-BRIE

A :

Martine Le Gal - Responsable Service Urbanisme – mairie de Le Châtelet-en-Brie

[urbanisme@chatelet-en-brie.fr](mailto:urbanisme@chatelet-en-brie.fr)

01 60 69 40 40

De :

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement 77 - Tel : 01 64 03 30 62

- Isabelle RIVIERE - 06 82 08 37 38 - [isabelle.riviere@caue77.fr](mailto:isabelle.riviere@caue77.fr)

Architecte-urbaniste

Coordinatrice du pôle architecture et urbanisme du CAUE 77

Le 26/11/2025

### **CONTEXTE :**

Au préalable, la commune de Le Châtelet-en-Brie a invité le CAUE 77 à une réunion :

- le 20 mars 2025 à une réunion avec les personnes publiques associées pour présenter le projet de PLU, à laquelle le CAUE 77 a participé.

Le conseil municipal a arrêté le PLU le 25 septembre 2025.

Le CAUE 77 a reçu le dossier le 06 octobre 2025 et est sollicité pour donner un avis.

La commune de Le Châtelet-en-Brie a également sollicité le CAUE 77 sur d'autres thématiques, par exemple le CAUE 77 fait partie de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CL SPR) et y a participé à plusieurs reprises.

### **RAPPEL :**

Le CAUE n'est pas considéré comme personnes publiques associées conformément aux articles L. 121-4 et L 123-6. Il est consulté par la commune de Le Châtelet-en-Brie en tant qu'organisme ou association compétent en matière d'architecture, d'urbanisme d'environnement et de paysage (article L.123-8 dernier alinéa).

Le conseil qui suit a pour objectif d'apporter des éléments de réflexion sur la forme et sur le fond du document notamment en posant des questions qui sont, pour certaines d'entre elles, celles que les habitants et les usagers peuvent se poser.

Il est important que le futur PLU soit compréhensible par tout un chacun afin de répondre aux attentes ou inquiétudes légitimes du public et de conforter les actions de concertation et faciliter l'enquête publique à venir.

Certaines observations qui suivent ont pour objet d'alerter sur un certain nombre de points relevés dans les documents transmis qui pourraient être améliorés dans le but de sécuriser l'application du futur PLU.

Les observations portent sur le contenu de certaines pièces transmises, à propos des thématiques architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales.

### Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

#### OAP thématiques – Recommandations générales

L'OAP thématique concerne toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire, ce principe est rappelé dans le préambule du document qui regroupe l'ensemble des OAP. Par conséquent il convient de s'assurer que les orientations des OAP thématiques peuvent être prises en compte pour tous les projets, notamment ceux qui seront développés dans les OAP sectorielles. C'est pourquoi il serait intéressant dans les OAP sectorielles de montrer explicitement en faisant référence aux orientations des OAP thématiques comment celles-ci s'appliquent au niveau du secteur. Cela aura l'avantage d'aider les porteurs de projet pour la bonne application des orientations des OAP thématiques et les personnes qui instruisent les demandes d'autorisation.

Dans les OAP sectorielles en tenant compte du contexte précis, des orientations qui sont exprimées sous forme de recommandations dans l'OAP thématique pourraient être dans l'OAP sectorielle exprimées de façon plus prescriptive.

Points de vigilance (non exhaustifs) :

Dans l'OAP Trame verte et bleue, il est indiqué « *Conservation d'arbres morts (lorsque ce n'est pas dangereux) et d'arbres à cavité, essentiels au maintien de la biodiversité ou encore « Conserver des surfaces en prairies permanentes anciennes ? et fauchées »* . Comment voyez-vous la déclinaison de ces orientations dans les OAP sectorielles ?

*Autre exemple : « Sur l'ensemble du territoire communal, privilégier les clôtures poreuses pour la biodiversité ... »* dans les OAP sectorielle cette prescription pourrait être localisée en fonction des corridors écologiques qui sont à préserver. Lorsque des murs de clôture en pierre existants et à conserver sont repérés, il conviendrait de préciser dans l'OAP sectorielle que cette orientation ne s'applique pas, si c'est bien cela que vous souhaitez.

Dans l'OAP Prise en compte du développement durable, il est indiqué « *Prévoir le tri des déchets (prévoir des emplacements spécifiques, dispositifs permettant le compost des déchets verts et des ordures ménagères, gérer les déchets industriels lors des travaux).* »

Vous avez tout intérêt à indiquer dans les OAP sectorielles les emplacements ou le principe du ou des emplacements optimum, afin d'éviter des circuits long et coûteux aux camions de ramassage des déchets.

### Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

#### OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

Pour la bonne compréhension de chacun (pétitionnaires, élus ...) de ce qui est voulu, il serait intéressant de faire ressortir les orientations qui s'imposent en terme de compatibilité, de celles qui sont de l'ordre de la recommandation ou du conseil. En effet, plusieurs orientations sont écrites en utilisant les termes « favoriser », « si possible » ..., elles ne sont donc pas prescriptives. Pour qu'elles soient appliquées en tout ou en partie, il faudra que la commune se mette en position de négocier avec chaque porteur de projet pour déterminer le curseur du « si possible » et faire cette application de manière juste selon les projets.

De même certaines orientations qui pourtant sont rédigées sous forme prescriptive ne sont de l'ordre ni du PLU, ni du code de l'urbanisme.

#### A. Préserver et renforcer la présence des éléments constitutifs de la trame verte et bleue

##### 1. Protéger les boisements leurs lisières

Le PLU ne peut interdire les coupes à blanc dans les boisements. Cette méthode d'exploitation de la forêt se fait de plus en plus rare, mais peu être encore utilisée dans le cas du développement d'un pathogène. De plus, les boisements sont protégés dans la partie règlementaire du PLU au titre des EBC (Espace Boisé Classé) les abatages sont donc déjà soumis à autorisation. On ajoutera que la forêt privée est gérée par des plans simples de gestion contrôlés par le CRPF (Centre Régional de la Propriété Forestière) à partir de 20 ha ou des plans simples de gestion volontaire à partir de 10 ha et l'ONF ( Office national de la Forêt) gère la forêt publique avec l'établissement de plans d'aménagement.

Autre exemple, l'interdiction de replantation monospécifique au cycle court, n'est pas de l'ordre du PLU, ceci est géré dans les plans simples de gestion qui relèvent du code forestier. De plus, cela interdirait l'implantation de peupleraies sur des terrains se prêtant à ce type de culture.

L'interdiction de fractionnement de l'espace boisé par de nouvelles routes n'est pas possible dans le cadre de la protection au titre des EBC. Est-ce utile de l'indiquer dans l'OAP ?

Concernant les clôtures non perméables à la faune, l'article L 372-1 du code de l'environnement règlemente déjà très précisément les clôtures dans les zones naturelles et forestières. Il y est notamment indiqué : « Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. »

La conservation des arbres morts est définie dans les plans simple et gestion pour les forêts privées et dans les plans d'aménagement pour les forêts gérées par l'ONF.

### Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

#### OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE suite

L'interruption des travaux durant les périodes de nidification est également gérée par la loi.

Sensibiliser le grand public à la biodiversité ... si cette intention est louable ne constitue pas une orientation d'aménagement.

Comme déjà dit ci-avant la gestion forestière se fait au travers des plans simples de gestion et des plans d'aménagement forestier.

Concernant la protection des lisières des boisements inférieurs à 100 ha, il serait intéressant de regarder précisément où cette orientation peut s'appliquer au Châtelet-en-Brie car à l'examen du document graphique de zonage, les EBC concernés sont très souvent en limite de l'urbanisation, il n'y a pas d'espace pour ménager une lisière, si ce n'est quelques jardins de maisons individuelles. Des zones Nj ont été inscrites à certains endroits, ne serait-ce pas cet outil qu'il conviendrait d'employer partout où vous souhaitez protéger les lisières (non protégées par le SDRIF-E) ?

Si une protection plus conséquente est possible à certains endroits, il est conseillé d'instaurer une bande de protection minimum de 30 mètres entre les arbres et le bâti, ainsi la cohabitation est aisée : si un arbre tombe il n'atteint pas le bâti, à 30 m les arbres ne font pas d'ombre, les feuilles n'aboutissent pas dans les gouttières, les racines n'arrivent pas jusqu'au bâti ... et les arbres peuvent s'épanouir, les habitants profiter de leur habitat.

il serait intéressant de dessiner cette bande de 30 m sur le document graphique de zonage pour y empêcher l'imperméabilisation, le stationnement, la construction et vérifier son opérabilité.

Dans le paragraphe 1. Protéger les boisements et leurs lisières, les orientations qui figurent en bleu dans le document ne sont pas prescriptives, elles sont de l'ordre de la recommandation ou ne peuvent être imposées par le PLU. Elles seront donc appliquées au bon vouloir du pétitionnaire. Leur intérêt est de rappeler des bonnes pratiques et de sensibiliser les lecteurs.

Non applicables et incontrôlables dans le cadre des autorisations d'urbanisme, toutefois, elles expriment des intentions qui sont intéressantes. Il nous semble qu'il serait plus juste de les inscrire dans un cahier de recommandations illustrées par des schémas, des références ... qui permettrait de mettre en avant la volonté communale et faire œuvre de pédagogie auprès du public.

### Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

#### OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE suite

Dans le paragraphe 2. Promouvoir un réseau de haie au sein de la mosaïque agricole et d'alignements d'arbres, les orientations sont seulement conseillées.

Toutefois, si l'utilisation des essences locales en milieu naturel est essentiel, en milieu urbain des essences exotiques, décoratives peuvent être également utilisées ponctuellement. Des essences qui ne sont pas locales pourraient à l'avenir être utilisées notamment pour celles qui résisteraient au changement climatique.

Il serait intéressant de concevoir ce réseau de haie et de le dessiner, pour cela une étude spécifique et une concertation avec les agriculteurs, les chasseurs ... serait nécessaire. Dans cette attente, comme il est indiqué pour les alignements d'arbres, il serait intéressant de préconiser pour les haies :

Inscrire les nouvelles haies en continuité des haies, des alignements d'arbres, des espaces boisées et des ripisylves.

L'objectif étant que ces éléments relient entre eux les boisements et les réservoirs de biodiversité.

Les nouveaux alignements d'arbres sont à favoriser le long des chemins, à proximité des fermes et le long de leurs accès. Il conviendrait d'ajouter sur la carte le réseau de chemins.

Dans le paragraphe 3. Maintenir les espaces naturels ouverts, le PLU ne peut pas intervenir sur les pratiques culturelles aussi l'orientation « Conserver des surfaces de prairies ... » n'est pas applicable.

La série d'orientations qui suivent sont des recommandations dans la mesure où soit elles ne font pas l'objet d'un système d'autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Pour cette ensemble d'orientations, le PLU n'est pas légitime pour imposer des modes de culture, cependant ce texte peut avoir des vertus pédagogiques, mais est-ce dans une OAP qu'il doit être inscrit ou dans un cahier de recommandations ?

- *Planter des haies coupe-vent en contour de parcelles et des arbres isolés ou en îlots au sein des parcelles.*
- *Installer des piquets pour servir de perchoir aux oiseaux, ainsi que des nichoirs variés.*
- *Installer des barrières en matériaux naturels tel que le bois pour servir de perchoir, et pour permettre la nidification de certains arthropodes.*

Ces trois orientations s'appliquent sur tout le territoire communal ainsi qu'il est précisé dans le préambule, donc dans les zones U, AU, N et A. A-t-il été bien vérifié qu'il n'y a pas de contradiction avec le règlement sur les clôtures, notamment dans les zones urbaines et à urbaniser. Et dans les zones d'activités ?

### Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

#### OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE suite

Dans le paragraphe 4. Préserver la biodiversité des fonds de jardins, les orientations sont toutes de l'ordre de la recommandation.

Dans le paragraphe 5, Préserver et valoriser les cours d'eau et leurs abords

Il conviendrait de distinguer en bleu et italique, comme cela a été fait dans les autres paragraphes ce qui est de l'ordre de l'orientation, de ce qui est explicatif.

Dans le paragraphe 6, Prendre en compte les plans d'eau, mares, mouillères et zones humides :

Le PLU prévoit également dans sa partie réglementaire :

- Le document graphique de zonage inscrit au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme les cours d'eau, mares et plans d'eau et le règlement écrit, dans les dispositions générales pour les cours d'eau et les plans d'eau, stipule :

*Les cours d'eau et plans d'eau repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.*

*Aucune construction ou extension de construction ne peut être édifiée à moins de 5 m du haut de la berge des cours d'eau, mares ou plans d'eau. Cette distance est portée à 20 m dans les zones agricoles et naturelles.*

La partie réglementaire, bien que les mares soient identifiées ne contient aucune règle spécifiques aux mares, les prescriptions sont dans l'OAP uniquement au paragraphe 6.

La rédaction des orientations sur les mares de l'OAP est à affiner, par exemple, il est écrit « Interdire l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de mares ou de zones humides avérées. » Il serait plus clair d'écrire « Il est interdit ... ».

### Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

#### OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE suite

B. Préserver et conforter les corridors écologiques identifiés sur le territoire du Châtelet-en-Brie

Voir les observations précédentes.

C. Renforcer la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement et notamment dans les secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de de programmation sectorielle

C'est dans chaque OAP sectorielle qu'il convient de transcrire plus précisément les orientations de l'OAP thématique après avoir analysé le contexte.

D. Favoriser les pratiques agricoles écologiques

Le PLU n'a pas vocation à influencer sur les pratiques agricoles. Il conviendrait de s'interroger ou de montrer ce qui est mis en place dans le PLU pour aider les agriculteurs qui pratiquent une agriculture biologique. Par exemple, quels besoins ont-ils en matière de bâtiments pour abriter leur récolte et leur matériel ? Comment le PLU le permet ?

E. Prendre en compte les trames complémentaires aux trames verte et bleues

La trame noire : ce ne sont que des recommandations,

La trame blanche : ce ne sont que des recommandations,

La trame brune : ce ne sont que des recommandations,

Cette orientation thématique ne contient quasiment que des recommandations, qui sont intéressantes mais il nous semble qu'il convient d'être clair sur la portée de ce document. Un cahier de recommandations annexé au PLU bien illustré aurait la même portée et pourrait, en étant plus libre dans la forme, avoir une vocation pédagogique plus accentuée et affirmée.

**Concernant les autres OAP thématiques, il convient de mener une réflexion semblable, à savoir comment s'appliquent-elles pour chaque OAP sectorielle, s'appliquent-elles à l'ensemble du territoire ou seulement dans certains cas ? Est-ce un outil de sensibilisation qui expose des orientations générales ? Ou souhaite-t-on qu'elles soient opposables et comment les faire appliquer lors de l'instruction ?**

### Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

#### OAP sectorielles – Recommandations générales

Pour pouvoir donner des conseils les plus opérationnels possibles sur les OAP sectorielles, il aurait été utile qu'une présentation du site de chaque OAP soit exposée, cela permettrait à tout un chacun de comprendre les enjeux environnementaux, d'insertion urbaine, de paysage, de densification ... pour chaque site et d'accepter plus facilement les règles et orientations qui s'appliquent.

C'est pourquoi, nous vous proposons, si vous le souhaitez d'échanger lors d'une réunion de travail sur les réflexions qui suivent. Nous avons essayé pour chaque site d'OAP analysées de recueillir dans la mesure du possible les éléments manquants, il est probable que certains paramètres dont vous avez connaissance nous aient manqués. Ces éléments manqueront également à ceux qui viendront se renseigner lors de l'enquête publique.

Pour la bonne compréhension, il est possible de présenter dans le document OAP ou dans un chapitre dédié du rapport de présentation l'ensemble des informations :

- une présentation du secteur, (localisation, desserte, surfaces, topographie, bâti et végétation existants, contraintes diverses) à l'aide de cartes, plans et photographies de terrain ...) à savoir a minima un diagnostic paysager, architectural et urbain du secteur.
- les objectifs de l'OAP et les éléments programmatiques en présentant le lien diagnostic /orientations,
- et un schéma de principe qui prend en compte la mesure et l'échelle du site.

Cette structuration de la présentation des OAP est intéressante car elle permet d'embrasser dans le même document l'ensemble des données qui permettent de comprendre le projet décrit dans l'OAP.

Ces sites d'OAP vont être les principaux lieux de le Châtelet-en-Brie qui vont évoluer de manière significative. Pour la bonne compréhension des orientations et pour obtenir l'adhésion de ceux qui doivent les appliquer dans leur projet et du voisinage, il sera utile de développer une partie « Diagnostic du secteur de l'OAP » qui permettra ensuite de dégager les enjeux, de formuler les objectifs et les orientations et ainsi faire comprendre et justifier précisément ce qui motive les orientations.

Des photographies du site (pas seulement aériennes), des cartes et plans renseignés présentant l'état des lieux, les atouts et les contraintes du site, la situation par rapport aux caractéristiques majeures et aux polarités du tissu urbain dans lequel le secteur s'insère, seraient très utiles pour faire saisir l'intérêt des lieux et anticiper leur évolution.

Connaître ce qui existe sur le site favorise la réutilisation des bâtiments, la préservation de la végétation, la préservation des sols et de la topographie ....

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

OAP DU SECTEUR RUE DU PLESSIER



Ce secteur d'OAP en cœur d'îlot nécessite principalement une réflexion sur l'intégration des nouvelles constructions à la fois dans la structure paysagère, parcellaire mais également au regard des constructions existantes qui l'entourent. Pour gérer les futurs vis-à-vis l'insertion paysagère préconisée en bordure du secteur semble insuffisante. Un diagnostic détaillé aurait permis de comprendre où sont les vues du voisinage sur ce terrain, identifier les endroits où l'implantation en limite séparative des nouvelles constructions est possible sans gêne pour les habitations existantes. L'orientation et les modes d'implantation des futures constructions seront primordiaux pour une bonne acceptabilité de la part du voisinage. Ceux-ci pourraient être indiqués sur le plan.

Dans l'OAP thématique A l'échelle de la construction, au paragraphe A. Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique est indiqué « Penser l'implantation du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif. » Si on prend en compte cette orientation, les futurs logements devraient avoir une façade principale orientée vers le sud ou sud-ouest et non parallèle à la voie à créer qui est dessinée sur le schéma. Cela implique un dessin de parcellaire particulier, il conviendrait d'anticiper cela si vous souhaitez que cela soit accepté facilement.

L'é étroitesse de la parcelle 38 ne permet pas à la voie de desservir des terrains de part et d'autre pour des maisons individuelles. La parcelle 38 borde un espace public actuellement aménagé en parking, cette parcelle est possiblement desservie sur toute sa longueur, en utilisant cette opportunité cela réduirait la longueur de la voie et son cout. Ainsi l'accès serait plus à l'ouest, toutefois en application des OAP thématiques, il conviendrait de préserver tout ou partie des arbres existants qui sont à l'ouest.

### Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

#### OAP DU SECTEUR RUE DU PLESSIER

La création d'accès nouveaux et individuels depuis l'espace public nécessite de réfléchir à cet espace qui pourrait dans le cadre d'un aménagement être planté, désimperméabilisé et devenir un espace de rencontre, un véritable espace public et pas seulement un parking.

Un cheminement doux semble possible à l'est de la parcelle 38 pour se raccorder avec la rue du Hameau et aller vers le centre ville à pied dans des espaces peu fréquentés par les voitures de transit.

L'OAP pourrait être modifiée comme suit :

- Le périmètre de l'OAP pourrait être élargi pour y inclure l'espace public au nord et permettre son aménagement dans le cadre de l'opération.
- L'OAP doit permettre des accès depuis cet espace public.
- Revoir le dessin de la voie de desserte et notamment son accès plus à l'ouest réduisant son linéaire et donc son imperméabilisation, son cout. Comme c'est une impasse, celle-ci pourrait être aménagée en espace de rencontre avec un maximum de 20 km/h. Des places de stationnement communes peuvent y être implantées.
- Préserver une partie des arbres existants.
- Implanter les constructions à la fois dans le respect des directions parcellaires existantes et dans le respect de l'OAP thématique, à savoir avec une façade principale vers le sud/sud-ouest ou sud/sud-est.
- Réserver la possibilité d'aménager un accès piéton en ouvrant le mur pour rejoindre la rue du Hameau

## Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

### OAP DU SECTEUR FONTAINE LE PORT



L'OAP prévoit la démolition du bâti présent sur la parcelle, comment cette décision a été prise ? N'y a-t-il aucun moyen de conserver au moins une partie des constructions pour les réaménager ? Ce qui permettrait notamment une économie des ressources et une moindre émission des gaz à effet de serre, d'autant que le PLU possède une OAP thématique intitulée « pour la prise en compte du développement durable » mais qui malheureusement ne prévoit rien concernant la réutilisation de l'existant, le faire avec le déjà-là, le réemploi ... il conviendrait de justifier ce parti pris.

La façade de cette opération le long du chemin de la Ferlandière va avoir un impact majeur dans le paysage d'entrée de ville, il serait intéressant et utile que l'OAP définissent des orientations pour en garantir la qualité et faciliter l'instruction et le dialogue avec les opérateurs.

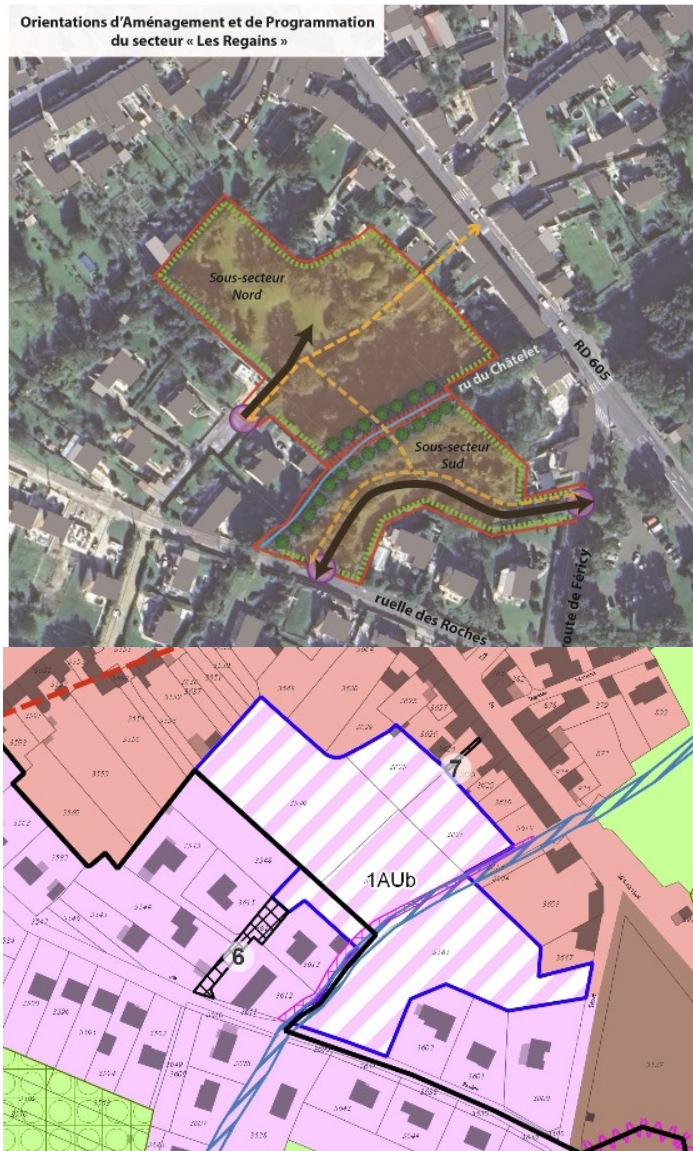
L'actuelle orientation « Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine » reste trop générale.

Par exemple, le chemin de la Ferlandière au droit de l'ancien EPHAD ne met pas en valeur l'arrivée sur Le Chatelet en Brie : présence d'un transformateur, point d'apport volontaire, parking ... A l'aide de l'OAP en agrandissant son périmètre, il conviendrait de s'interroger sur un aménagement de l'espace public, voire son élargissement : plantation d'un alignement d'arbres, aspect de la clôture, volumétrie des constructions, orientations de façades qualitatives vers le paysage, empêcher des façades arrière.

L'espace vert pouvant accueillir du stationnement perd rapidement son statut d'espace vert avec des voitures. De plus, envisager à proximité du tissu pavillonnaire existant, du stationnement c'est apporter du bruit, de la pollution à des gens qui aujourd'hui sont tranquilles. Si le stationnement est inévitable à cet endroit, il conviendrait de le limiter pour éviter les nuisances et conserver un véritable espace vert qui pourra être planté d'arbres et d'arbustes.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

OAP LES REGAINS



L'orientation « Réaliser une insertion paysagère en bordure du secteur » dessinée sur tout le pourtour de l'OAP et développée ainsi dans la partie écrite : « Une insertion paysagère devra être réalisée en bordure de secteur afin d'assurer une transition douce entre les parcelles adjacentes et le nouveau secteur d'habitation. Il s'agira préférentiellement d'une haie composée d'espèces locales et variées. » gagnerait à être précisée et surtout contextualisée. En premier lieu, la conservation et l'utilisation des arbres existants permet de commencer à composer cette transition paysagère, à certains endroits, les plantations existantes sur la parcelle voisines sont suffisantes pour opérer cette transition.

Concernant l'orientation « Mettre en valeur et protéger les abords du ru du Châtelet ... » :

La photographie aérienne laisse voir une végétation abondante le long du ru, il serait préférable de concevoir l'aménagement le long du ru en prenant en compte ce qui existe et en le protégeant. La bande de protection de 5 m doit être un minimum, car il s'agit de ne pas perturber l'ensemble naturel ru et ripisylve existante, donc la bande de protection doit être dessinée en fonction de l'existant et ne pas être arbitraire. De plus, le graphisme utilisé laisse penser à une plantation régulière qui n'existe pas aujourd'hui et il convient de conserver une végétation qui se développe le plus « naturellement » possible. La bande inconstructible de protection le long du ru devrait être perméable, ne pas accueillir de stationnement susceptible de tasser les sols et plantée de végétaux adaptés au milieu humide. Un passage possible pour l'entretien des berges et de leur végétation doit être prévu, peut-être un chemin praticable pour les piétons connecté avec les autres chemins doux ?

### Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

#### OAP LES REGAINS

Dans le dossier « Informations diverses », une étude zone humide concernant une partie de l'OAP est présente, il conviendrait de la signaler et de reprendre cette préconisation page 23 « Les clôtures devront être réalisées en haut des berges du ru pour ne pas les déstabiliser ou entraver son écoulement. »

Si il est intéressant de préconiser des espèces locales et variées, il conviendrait d'ajouter « et adaptées au changement climatique ».

A proximité de la ruelle des Roches, la largeur du secteur sud est de 30 m environ. Après déduction de la bande inconstructible le long du ru, il restera au maximum 25 m, auquel il convient d'enlever (5 m de voie à double sens + 1.5 m de chemin piéton PMR et éventuellement de l'espace pour planter et de l'espace pour du stationnement ), ici aussi la voie ne pourra desservir des constructions individuelles que d'un seul côté. Il conviendrait de prévoir la voie la plus éloignée possible du ru, le long des maisons existantes, ainsi sur cette limite de l'OAP l'insertion paysagère qui est préconisée accompagnera la voie. La présence probable d'une haie existante dans le jardin de la maison existante incite à ne pas préconiser une autre haie, le paysage de la voie est à imaginer, cela pourrait être un alignement d'arbres d'essence variées, accompagné d'arbustes et des différentes strates, ainsi que l'OAP thématique le préconise, organisant une composition paysagère riche, au lieu d'une simple haie.

Les orientations des OAP thématiques devraient être rappelées comme par exemple « Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissèlement », cette préconisation est tout à fait pertinente pour cette OAP dont le site présente une topographie accentuée. Les courbes de niveau sont à dessiner sur les documents graphiques des OAP. Il conviendrait de réfléchir à la façon dont les constructions devront être implantées à la fois pour respecter l'orientation « Respecter la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant » et « penser l'implantation du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif ». Pour se faire il semble que le respect des directions de la trame parcellaire existante soit une bonne piste.



## Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

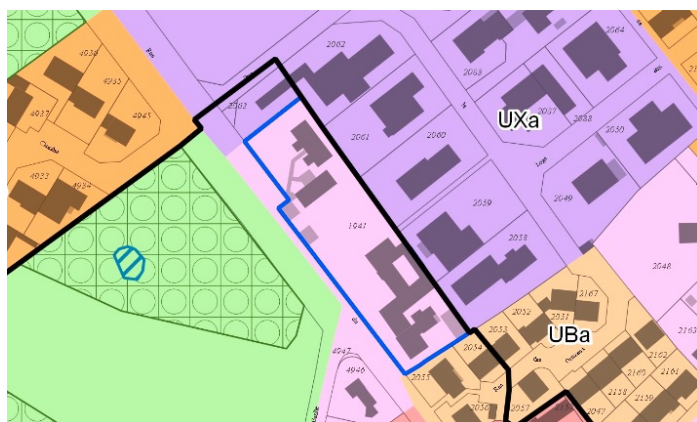
### OAP GENDARMERIE



S'il est louable de préconiser la préservation des bâtiments patrimoniaux, les autres bâtiments plus récents et d'écriture architecturale simple et semblant être en bon état pourraient également être conservés et réhabilités, ainsi l'opération s'inscrirait dans une démarche vertueuse évitant des émissions carbone conséquentes.

La programmation indique un maximum de 15 logements, la superficie construite est d'environ 1200 m<sup>2</sup> (bâtiments à R+1 et RDC), cela représente une superficie moyenne de 80 m<sup>2</sup> par logement, ce qui est très généreux. Pour répondre à l'objectif de 15 logements, l'aménagement des bâtiments sans nouvelle construction paraît faisable, il serait intéressant de privilégier la réhabilitation de l'ensemble des bâtiments et de limiter les démolitions dans l'OAP.

Concernant l'insertion paysagère, il conviendrait de la contextualiser en regardant ce qui existe sur le terrain et dans le voisinage. Les arbres existants pourraient être conservés et participer au paysage de cette OAP.



La mise en valeur paysagère du bâtiment patrimonial, par une réflexion sur l'espace situé devant lui et consacré aujourd'hui à du stationnement pourrait être précisée. Cet espace pourrait être désimperméabilisé, planté, d'autres espaces pourraient accueillir le stationnement afin de dégager le bâtiment patrimonial des voitures en premier plan, ainsi il y aurait une véritable mise en valeur de ce patrimoine.

L'OAP pourrait être enrichie par ces éléments.

**Quelques observations non exhaustives sur les autres documents du dossier, notées au cours des recherches pour saisir les OAP.**

### **Le rapport de présentation - Justifications et évaluation**

Page 80 – B) Le risque de feu de forêt

Il est indiqué :

« - Dans les dispositions générales du règlement, il est indiqué que : « L'intégralité de la commune est concernée par ce risque. Ainsi, le territoire est soumis à l'obligation légale de débroussailler dans une zone de 50 m autour des habitations ».

Il conviendrait d'indiquer que l'efficacité de cette mesure a bien été vérifiée au regard de la délimitation des espaces boisés classés.

### **Le PADD**

Dans le PADD, page 8, il est rappelé que Le Châtelet-en-Brie fait partie du programme Petite Ville de Demain (PVD) et plus loin il est précisé qu'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été décidée. Ces éléments d'information qui sont très importants pour faire comprendre les objectifs d'aménagement de la commune ne sont pas présentés dans le rapport de présentation, alors qu'il font bien partie de l'état des lieux et du diagnostic qu'il y a à exposer. Il conviendrait d'exposer les objectifs de la convention PVD / OPAH et l'avancement des réalisations de ces objectifs.

### **Informations diverses**

Afin de faciliter la recherche, la lecture et l'utilisation aisée de cette pièce du PLU, il conviendrait d'ajouter un sommaire au recueil des informations diverses.

Dans les autres pièces du PLU, lorsqu'il est fait référence à l'une de ces informations il conviendrait de préciser qu'elles se trouvent dans ce recueil. Par exemple, les études zones humides ne sont pas rappelées, ne serait ce que pour information, dans les OAP correspondantes.

L'étude « Secteur patrimonial remarquable » est un document de travail, il conviendrait de mettre dans le PLU le document définitif et de le mettre en annexe du rapport de présentation car c'est un élément du rapport de présentation qui vient compléter le paragraphe c) le patrimoine architectural page 118 du rapport de présentation 2a.

Le C.A.U.E. vous écoute,  
Il vous conseille,  
Vous décidez ...

Ce document d'analyse et de conseils préalables a été établi dans le cadre de la mission de conseil aux collectivités et aux administrations publiques, impartie aux C.A.U.E. par la loi du 3 janvier 1977 sur l'Architecture.

Il a pour but d'aider la commune à définir ses objectifs d'aménagement, en amont des phases de conception et de réalisation.  
Il ne remplace en aucun cas l'intervention des professionnels compétents (selon les questions évoquées : architectes, paysagistes, urbanistes, géomètres ou ingénieurs, ...); au contraire, il devrait faciliter leur intervention sur les bases d'un programme plus précis et d'une commande d'étude plus claire.

Le C.A.U.E. 77 reste à l'entière disposition de la commune pour poursuivre sa mission de conseil et l'assister tout au long de sa démarche.

**Loi n°77-2 du 3 janvier 1977** - Extraits des articles 6 et 7 de la Loi N° 77-2 du 3 janvier 1977, amendée par les Lois N°2016-925 du 7 juillet 2016 et N°2016-1087 du 8 août 2017.

« (article 7)

- *Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement a pour mission de développer l'information, la sensibilité et l'esprit de participation dans les domaines de l'architecture, l'urbanisme, l'environnement et du paysage.*
- *Il contribue, directement ou indirectement, à la formation et au perfectionnement des élus, des maîtres d'ouvrage, des professionnels et des agents des administrations et des collectivités qui interviennent dans le domaine de la construction.*
- *Il fournit aux personnes qui désirent construire ou rénover un bâtiment ou aménager une parcelle, les informations, les orientations et les conseils propres à saisir les enjeux paysagers des sites urbains et ruraux concernés et à assurer la qualité architecturale des constructions, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre.*
- *Il est à la disposition des collectivités et des administrations publiques qui peuvent le consulter sur tout projet de paysage, d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement.*
- *Les interventions du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement sont gratuites».*

### **CAUE77**

[27 rue du Marché](#)

[77120 COULOMMIERS](#)

01 64 03 30 62 – [accueil@caue77.fr](mailto:accueil@caue77.fr)

[www.caue77.fr](http://www.caue77.fr)