



**PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Territoires, Aménagements et Connaissances
Affaire suivie par Bernadette CHMIELEWSKI
Chargée planification territoriale sud
Courriel : ddt-stac@seine-et-marne.gouv.fr

ARRIVE LE

29 DEC. 2025

Mairie du Châtelet - en - Brie
Seine et Marne



**Direction
départementale
des territoires**

Melun, le 29 DEC. 2025

Le Préfet

à

**Madame le Maire
du Châtelet en Brie**

Objet : Commune du Châtelet en Brie - Révision du PLU - Avis de l'État

Référence : STAC 2025 - 130

Pièces jointes : Analyse technique et annexes

En application des dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez communiqué pour avis le 29 septembre 2025, date de réception du dossier complet sur @ctes, le projet de PLU du Châtelet-en-Brie, arrêté par délibération le 25 septembre 2025.

L'avis de l'État est constitué du présent courrier et de l'analyse technique de votre projet auxquels sont annexées les contributions des Personnes Publiques Associées. Il prend en compte les éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils vous ont été communiqués dans le « porter à connaissance » du 26 janvier 2024 et lors des échanges relatifs à l'approbation du SDRIF-E.

Je tiens à souligner l'important travail de concertation et d'échanges entre votre collectivité et mes services (notamment au regard du SDRIF-E récemment approuvé). Ces échanges ont permis de traduire un projet global d'aménagement conciliant développement économique, maintien d'un cadre de vie qualitatif et préservation du patrimoine.

Cependant, il subsiste *des réserves* qui devront être levées avant l'approbation du PLU.

1. La faisabilité opérationnelle d'un objectif de densification résidentielle à démontrer dans le projet d'aménagement du territoire

Le PLU du Châtelet-en-Brie prévoit la création de 468 logements supplémentaires pour atteindre l'objectif démographique visé par la commune à l'horizon 2040. Une part de ces logements, environ 300 au minimum, doit être réalisée en densification au sein de la trame urbaine existante afin notamment de répondre aux objectifs du SDRIF-E. Dans le PLU, 117 logements sont programmés sous la forme d'Opérations d'Aménagement et de Programmation en densification.

L'étude de densification présentée dans le projet de PLU est incomplète et doit être plus approfondie, en présentant notamment un diagnostic, des potentialités de densification et de mutation du bâti. Les espaces urbanisés de référence 2021 et 2025 doivent être définis.

L'étude de densification doit être affinée, afin de démontrer la capacité de la commune à répondre à l'atteinte des objectifs du SDRIF-E en matière de densification.

2. Une commune qui doit assumer son rôle de « polarité » en matière de création de logements

Le SRHH fixe pour la Communauté de communes Brie des Rivières et des Châteaux (CCBRC), un objectif de production de 141 nouveaux logements par an, dont au moins 7 logements locatifs sociaux à minima (LLS), pour la période 2024-2030.

La commune, en tant que pôle de centralité, doit prendre la part la plus importante dans cet objectif de production de logements et maintenir cet effort au regard du besoin en logements, dont les logements sociaux.

Les opérations de logements (principalement les OAP) devront être plus précises quant à la typologie des logements et la nature des constructions (sociale, privée et taille), afin d'assurer la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat.

Le territoire du Châtelet en Brie fait partie du programme « Petites Villes de Demain ». Ce programme vise à conforter le rôle structurant de centralité dans le développement des territoires ruraux.

L'OPAH s'inscrit dans le projet de politique global de la commune et doit être décliné à travers le PLU. De même, une connexion doit être étayée avec le dispositif « Petites Villes de Demain ».

Le projet de PLU doit permettre de garantir que le projet d'aménagement local soit cohérent avec l'OPAH, visant à l'amélioration du parc privé : soutien aux propriétaires occupants modestes et très modeste, rénovation énergétique du parc de logements et reconquête de l'habitat vacant et dégradé.

3. Un secteur spécifique dont l'évolution doit être accompagnée et encadrée

Le PLU a pour ambition de permettre la requalification et l'intégration du secteur de la Mussine au sein de la commune. Pour ce faire, le PLU prévoit de requalifier ce secteur en vocation d'habitat la création d'un secteur urbain (Ubc) encadré par une OAP. ***Ce secteur doit cependant garder un type d'urbanisation compatible avec la vocation « d'espace vert et de loisirs » identifié par le SDRIF-E.***

À cette fin, le règlement de cette zone doit permettre de contenir l'urbanisation afin de préserver sa destination première.

Le projet tel qu'arrêté et transmis à mes services, recueille un ***avis favorable*** assorti des réserves suivantes :

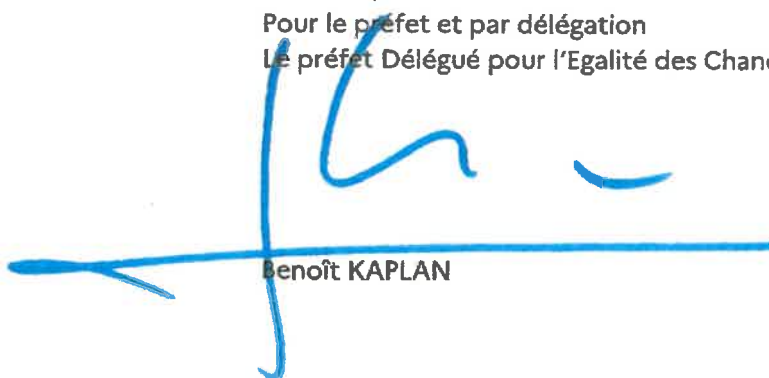
- fournir une analyse détaillée des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ;
- inscrire les dispositions réglementaires permettant d'atteindre les objectifs de densification ;
- compléter les OAP en ce qui concerne l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, la typologie des logements et la nature des constructions (sociale/privée et leur taille) ;
- préciser les actions envisagées pour réduire le taux de vacance des logements sur la commune et établir un lien avec le programme « Petites Villes de Demain » ;
- préciser et justifier la destination des bâtiments isolés ou des corps de ferme en zone A et en zone N ;
- limiter et encadrer les dispositions constructives du secteur de la Mussine afin d'être compatible avec le SDRIF-E ;

- actualiser la liste et le plan des servitudes d'Utilité Publique ;
- compléter les annexes concernant les nuisances sonores.

Ces éléments sont détaillés dans l'analyse technique de l'avis de l'État ainsi que dans les courriers des différents services annexés, dont l'ensemble des observations devront être prises en compte.

Je vous invite à vous rapprocher des services de la DDT pour faire évoluer votre document avant son approbation.

Le Préfet,
Pour le préfet et par délégation
Le préfet Délégué pour l'Égalité des Chances

A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line across the middle, and a large, stylized 'K' shape on the right.

Benoît KAPLAN



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction
départementale
des territoires

PLU du Châtelet en Brie

Avis de l'État : Analyse Technique

Pièces annexées : Avis APPR du 03 novembre 2025, avis ARS du 07 novembre 2025, avis DGAC et fiche T7, avis Natran du 20 octobre et 4 fiches, courrier RTE du 12 novembre 2025 avec fiche recommandation et plan, avis SNCF et fiche sup T1, mail VERMILLON du 13 novembre 2025 avec carte et tableau servitudes.

I. Modalités de procédure

I.1. La concertation (article L. 103-6 du code de l'urbanisme - CU)

Par délibération du 25 septembre 2025, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation. Les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies dans la délibération du 9 juin 2023 prescrivant la révision du PLU.

Le bilan de la concertation doit être joint au dossier d'enquête publique.

I.2. L'évaluation environnementale (article R. 104-11 du CU)

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) doit être saisie par la commune dans le cadre de la révision du PLU.

L'avis de la MRAe sur le projet arrêté doit être joint au dossier d'enquête publique

I.3. La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) (article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime)

Le projet de PLU de la commune du Châtelet en Brie est soumis à l'avis de la CDPENAF car il répond aux critères suivants :

- procédure de révision générale couvrant un territoire non compris dans un périmètre de SCoT approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces agricoles, naturels ou forestiers (article L.153-16 du code de l'urbanisme)
- procédure d'évolution du PLU visant à autoriser dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, et en dehors des STECAL, les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants (article L.151-13 du code de l'urbanisme)
- délimitation dans les zones naturelles, agricoles ou forestières de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) (article L.151-13 du code de l'urbanisme)

L'avis de la CDPENAF sur le projet arrêté doit être joint au dossier d'enquête publique.

I.4. Le GéoPortail de l'Urbanisme (articles L. 133-1 et L.133-2 du CU)

En application de l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 et du décret n° 2021-1311 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, le caractère exécutoire des PLU(i)

et des SCoT est conditionné à leur publication sur le Géoportail de l'urbanisme à compter du 1er janvier 2023.

Le PLU de la commune du Châtelet-en-Brie sera donc exécutoire **un mois après la transmission au préfet et à la condition que la délibération d'approbation et le document approuvé soient publiés au GPU.**

II. Les objectifs de sobriété foncière

II.1. Le bilan de consommation des espaces NAF (article L.151-4 du CU)

En termes de méthodologie, le rapport de présentation s'appuie sur le "portail de l'artificialisation des sols" pour la période 2011-2022. Selon cette méthodologie, la consommation d'espaces NAF entre 2011 et 2022 représente pour le territoire du Châtelet en Brie une surface de **17,7 hectares**.

Il convient d'analyser la consommation d'ENAF au regard des données du MOS (Modes d'Occupation des Sols), qui est la base de travail du SDRIF-E.

Pour rappel, la notion de consommation d'espaces naturels et agricoles est différente de la notion d'artificialisation (cf définition p37 du document orientations réglementaires du SDRIF-E).

Au regard des données dont déposent les services de l'État, **le bilan de consommation 2012-2021 s'élève à environ 2 hectares.**

Par ailleurs, le RP 2b (page 68) estime et cartographie la consommation d'espaces NAF depuis **2021 à 5,42 ha** dont :

- **1,41 ha** pour une résidence de 62 logements collectifs,
- **3,3 ha** (sur un total de 4.17 ha dont 0,87 ha maintenu à dominante naturelle), pour un lotissement de 57 lots en cours de réalisation,
- **0,71 ha** pour 14 logements individuels en lien avec la nouvelle gendarmerie.

En terme de temporalité, il conviendra de produire une analyse de consommation ENAF au cours des 10 cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan (2015-2025) ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme comme exigé par l'article L 151-4 du CU.

II.2. Le projet communal de sobriété foncière à horizon 2040

Le SDRIF-E accorde **7,6 ha** de capacités non cartographiées à la commune du Châtelet-en-Brie à l'horizon 2040 (à partir de 2021).

Outre les surfaces urbanisées depuis 2021, la commune prévoit 2 extensions futures pour 0.4 ha. Le RP 2b (page 69) affiche donc une extension de l'espace urbanisé de **5,82 ha** à l'horizon 2040, ce qui est compatible avec le potentiel octroyé par le SDRIF-E.

Toutefois, le PADD ne définit pas un **objectif d'extension** mais « une consommation maximale » de 7,8 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2021-2040. Demeurent donc environ 2ha d'extension possible qui ne sont ni justifiés ni localisés.

Ce point doit être revu.

L'objectif démographique de la commune est de maintenir le nombre d'habitants en dessous de 5 400 habitants. Le scénario de développement retenu projette une population de 5 358 habitants (+ 1 076) environ en 2040. (RP - Justifications des choix retenus - page 24).

Les données devront être actualisées (recensement INSEE 2022 disponible).

II.2.1 L'étude de densification (article L.151-4 du CU)

Le rapport de présentation (page 11) présente une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis. Cette analyse comprend une cartographie qui identifie sur l'espace urbanisé en 2021 les secteurs soumis à OAP qui participent à la densification et les espaces verts à préserver.

Cette étude de densification est toutefois insuffisante. Elle n'identifie notamment pas le potentiel de densification foncière (dents creuses, fonds de parcelle, potentiel en division parcellaire) et n'en déduit pas le potentiel réellement mobilisable (notamment au regard des SUP, des accès...). Par ailleurs, elle omet l'étude de la mutation du bâti et n'expose pas de manière précise les dispositions réglementaires qui favorisent la densification.

Par ailleurs, le calcul de l'accroissement de la capacité d'accueil de logements doit reposer sur les modalités de l'orientation 57 du SDRIF-E. L'espace urbanisé de référence à la date d'approbation du SDRIF-E (10/06/2025) est absent et devra être cartographié.

L'insertion dans le règlement de la disposition « *Pour toutes opérations créant plus de 10 logements, les constructions d'habitation sont autorisées sous réserve de respecter une densité minimale de 20 logements/ha* » ne permettra pas d'atteindre l'objectif de densité (hors logements des OAP)

Cette analyse devra être approfondie afin de constituer une étude complète de densification. Le règlement devra être adapté pour permettre sa concrétisation.

II.2.2 Les extensions à vocation résidentielle

En extension, 133 logements ont été autorisés depuis 2021, entraînant **5,42 ha** de consommation d'espace depuis 2021. Ce nombre de logements se répartit comme suit :

- 62 logements collectifs ; (livraison des logements réalisée)
- 57 logements au nord-est du territoire (travaux en cours de réalisation)
- 14 logements individuels en lien avec la nouvelle gendarmerie (PC délivré en juillet 2023).

Par ailleurs, une **extension projetée** est prévue pour **8 logements** sur une surface de **0,4 ha** à l'horizon 2040.

Les extensions présentent une densité globale de **24,2 lgts/ha** ce qui est compatible avec le SDRIF-E.

III. Le logement

III.1 Les objectifs de densité résidentielle du SDRIF-E

Au regard des objectifs fixés par le SDRIF-E, la commune du Châtelet en Brie doit augmenter la capacité de ses espaces résidentiels de 15 % à l'horizon 2040, ce qui implique la création d'environ 302 logements au sein de la trame urbaine.

Le rapport de présentation détaille ainsi l'objectif de densification :

- 117 logements au sein de 4 OAP.
- 188 logements au sein de l'espace urbanisé à vocation d'habitat ;

Le PADD affiche un objectif d'environ 300 logements à l'horizon 2040 ce qui est **compatible avec le SDRIF-E.**

III.2 Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Le SRHH fixe pour la Communauté de communes Brie des Rivières et des Châteaux (CCBRC), un objectif de production de 141 nouveaux logements par an, dont au moins 7 logements locatifs sociaux à minima (LLS) (cible préférentiel 10 LLS), pour la période 2024-2030.

La commune, en tant que pôle de centralité, doit prendre la part la plus importante dans cet objectif de production de logements et maintenir cet effort au regard du besoin en logements, dont les logements sociaux.

Or, pour l'année 2024, sur 137 demandes seuls 66 logements sociaux ont été attribués, ce qui démontre un déficit de l'offre sur le secteur.

La programmation du PLU doit répondre à l'objectif de **diversification du parc de logements** et anticiper les évolutions démographiques, comme annoncé dans le rapport de présentation et le PADD.

Par conséquent, les OAP du PLU devront être précises quant à la typologie des logements souhaités et la nature des constructions (sociale/privée et taille), afin de renforcer une mixité sociale et intergénérationnelle et anticiper l'évolution du parc de logements existant pour répondre à la demande des habitants (vieillesse de la population, adaptation à la taille des ménages...).

Par ailleurs, le taux de logements vacants est élevé (6,9% en 2020). Le PLU doit préciser **les actions envisagées** par la municipalité pour réduire cette vacance et établir un lien avec le programme « Petites Villes de Demain ».

III.3 Les autres politiques du logement

La commune du Châtelet en Brie fait partie du programme « Petite Ville de Demain ». Ce programme vise à conforter le rôle structurant de centralité dans le développement des territoires ruraux.

Dans ce cadre, la convention OPAH a été élargie le 12 avril 2024.

Le projet de PLU doit **garantir un projet d'aménagement et de développement local cohérent avec l'OPAH** visant à l'amélioration du parc privé existant en mobilisant les outils favorisant la rénovation énergétique, l'adaptation au vieillissement, en s'appuyant sur les différentes interventions de l'ANAH.

Le rapport de présentation fait référence à ce programme « Petites Villes de Demain ». Cependant, les orientations définies dans cet outil méritent d'être développées notamment pour atteindre et assurer la mixité sociale de l'habitat. Il doit notamment permettre à la résorption de la vacance structurelle des logements de manière à accueillir une population nouvelle (140 logements vacants : source INSEE 2022).

Ces points sont à compléter.

IV. Les espaces agricoles, naturels et forestiers

Le PLU a repéré en zones A et N sur les documents graphiques tous les bâtiments isolés ou corps de ferme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Toutefois, les destinations autorisées sont très larges (habitation, restauration, hôtel, activités culturelles ou éducatives, activité équestre, équipements d'intérêt collectif et services publics) et doivent être appréciées et justifiées au regard des caractéristiques de chaque site et de projets à venir.

La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » autorisée est trop permissive et **doit être précisée**.

La destination habitation **doit être encadrée et limitée**.

Il aurait été opportun de **représenter les limites du front vert d'intérêt régional** identifié au SDRIF-E et de justifier de la **prise en compte de l'OR8** qui demande que les documents d'urbanisme prévoient un espace de transition paysager de 5 mètres entre les zones à urbaniser et les espaces agricoles.

Ces points devront être complétés.

IV.1 Les espaces forestiers

IV.1.1 Les Espaces Boisés Classés

Conformément au document "P2b justification et évaluation", le classement en espace boisé classé (EBC) a été apposé sur une majorité des espaces boisés de la commune.

Cependant, une partie des boisements autour de la station de pompage, dont une partie de la parcelle AH314, ne sont pas classés en EBC. Il conviendrait de **justifier ce choix**.

IV.1.2 Les arbres d'alignement

Les alignements d'arbre bordant les voies ouvertes au public sont protégés par l'article L350-3 du Code de l'environnement et doivent être identifiés sur le document graphique, ce qui en l'espèce est partiel : à proximité du siège de la communauté d'agglomération, du centre de loisirs et l'IME Handas, le long de la route de Féricy, rue des grands champs, route de Fontaine-le-Port.

Le plan doit être complété sur ce point.

IV.1.3 Les haies

Les haies, qui favorisent la biodiversité urbaine et les liaisons écologiques peuvent faire l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme . Ainsi, la haie présente sur la parcelle OZ0317 en limite du front urbain pourrait en bénéficier.

IV.2 Les milieux aquatiques

IV.2.1 Les zones humides

Le PADD affiche la volonté de protection et de préservation des zones humides.

Une zone humide avérée, de classe A sur la cartographie de la DRIEAT, n'est **pas identifiée et protégée** sur le plan de zonage (au sud de la zone Nj au sud-est du bourg).

Par ailleurs, la mesure de compensation zone humide (Parcelle OS 0394) issue du dossier de déclaration loi sur l'eau relatif au projet de résidence inter-générationnelle (société KAUFMAN & BROAD) **doit être identifiée** sur le plan de zonage et protégée dans le règlement.

IV.2.2 Les mares et cours d'eau

Sur le plan de zonage, un cours d'eau, dans le bois de la Mabrière, n'est **pas entièrement représenté**.

Les cours d'eau, mares et plans d'eau sont identifiés sur le plan de zonage (article L151-3 du CU).

Il convient dans l'article 2 « Protection du cadre naturel » du règlement de **rajouter les mares** à la mention « cours d'eau et plan d'eau » visé par l'article L151-23 du CU.

V. Les risques et nuisances

V.1. Les risques naturels

Le risque de retrait-gonflement des argiles **doit être mentionné** dans le règlement et les OAP concernées.

Dans le règlement, le lien vers la plaquette « Construire en terrain argileux » présente en annexe (pièce 9 informations diverses), n'est **pas indiqué**.

Les constructions devront respecter les dispositions constructives prévues par la loi ELAN.

V.2. Les risques technologiques

V.2.1.Sites pollués

La commune est concernée par 23 sites ou anciens site industriels et d'activités de service (CASIAS). Une cartographie et une liste précisent ces sites.

Or, trois OAP sont à proximité d'un de ces sites.

Au regard de cette proximité , il est regrettable que l'enjeu de la pollution des sols **n'ait pas été abordé dans l'évaluation environnementale**.

En tout état de cause, pour chaque projet, le pétitionnaire **devra s'assurer** de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs des sols (cf. avis de l'ARS en annexe)

V.2.2.Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Il convient de mettre à jour le tableau des ICPE recensées sur la commune qui est incomplet (voir le site <https://www.georisques.gouv.fr/consulter-les-dossiers-thematiques/installations>).

V.2.3. Les transports de matières dangereuses

La commune comporte des infrastructures de transport de matières dangereuses (TMD). Deux canalisations de gaz naturel sont représentés sur la cartographie (RP 2a-page 94).

Les canalisations traversent le Sud du bourg, notamment la zone d'activités.

La présence de canalisations de transports de gaz est **incompatible avec un EBC** (cf courrier Natran). **Ce point doit être corrigé.**

V.2.4 Lignes de transport d'électricité

Le rapport de présentation (p 100) présente une liste et une cartographie des lignes aériennes à haute tension (HT) ou de très haute tension (THT) . La liaison aérienne A 22KVN°3 CHESNOY (LE)-COURTRY est manquante. **Ce point est à corriger.**

V.3. Les nuisances

V.3.1 Route à grande circulation, autoroute

En vertu de l'article L.111-6 du CU, il est édicté un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés des communes dans une bande de 100 mètres de part et d'autres de l'axe des autoroutes et dans une bande de 75 mètres pour les autres routes à grande circulation sauf si une démarche de projet urbain est réalisée (art. L.111-8 du CU).

Sur le territoire communal, seule l'autoroute A5 est concerné par l'article L111-6. Le périmètre inconstructible aux abords de l'A5 **devra être reporté** sur les documents graphiques.

Par ailleurs, APRR, dans son courrier joint en annexe au présent avis, relève certains points qu'il convient de prendre en compte concernant le Domaine Public Autoroutier présent sur le territoire communal du Châtelet en Brie.

La RD 605 n'est **pas considérée** comme route à grande circulation sur le territoire.

Il convient donc de supprimer dans le PLU, toute mention de la RD 605 identifiée comme route à grande circulation et les prescriptions afférentes dans le règlement.

Dans le RP 2b (page 92), il convient de remplacer la mention de N105 qui se nomme depuis 2007 RD 605.

V.3.2 Bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres et ferroviaires, et cartes de bruit stratégiques

La commune est concernée par des infrastructures de transports terrestres et ferroviaires classées par les arrêtés préfectoraux 99/DAI/1CV/102 du 19/05/1999 et 2022/DDT/SEPR/89 du 08/07/2022.

Ces infrastructures sont les suivantes :

- L'autoroute A5
- la RD 605
- la ligne TGV

Le rapport de présentation (p28 du RP2a et p92 du RP2b) mentionne « les arrêtés de 1999, 2000, 2001 et 2002 ». Il convient de faire référence uniquement aux arrêtés de 1999 (classement des infrastructures routières et ferroviaires) et de 2022 (infrastructures ferroviaires) susmentionnés.

Il est par ailleurs mentionné que le PPBE cartographie le bruit. Il convient de **rectifier cette information** en remplaçant « PPBE » par « cartes de bruit stratégiques ».

Dans le règlement (page 11), les titres et dates de signature des arrêtés préfectoraux **sont à corriger** au regard des arrêtés susmentionnés.

Les arrêtés relatifs aux cartes de bruit stratégique de quatrième échéance **devront être joints en annexe** du PLU :

- Arrêté n°2023/DDT/SEPR/24 (routes et autoroutes non concédées ainsi que les voies ferroviaires)
- Arrêté n°2022/DDT/SEPR/249 (autoroutes concédées)

Ces arrêtés ainsi qu'une carte dynamique sont disponibles au lien suivant : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Cartographie-et-prevention-du-bruit-des-infrastructures-de-transport-terrestres/Les-cartes-de-bruit-consultation>

Le plan d'information 6c représente un aplat sous la légende « Périmètre de voisinage d'infrastructures de transport terrestre ». Cette information **est incomplète**, il convient de faire référence au classement sonore.

V.4. Les eaux urbaines

V.4.1 Les eaux pluviales

D'une manière générale, il convient d'inciter systématiquement au développement des stationnements perméables.

Dans le règlement, il convient, dans la partie relative aux eaux pluviales (Partie 3-2 relatives à la desserte par les réseaux dans chaque zone), de **compléter les points suivants**:

- afin de correspondre aux exigences des SDAGE et PGRI 2022-2027, il convient de préciser que le niveau des pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source est de 10mm a minima ;
- afin de viser le niveau de protection minimale que devront respecter les projets, au regard des exigences des SDAGE et PGRI 2022-2027, il convient d'imposer un niveau de protection au moins trentennal (le projet de PLU n'impose pas de niveau de protection minimal) pour tout nouveau projet.

L'OAP secteur "Fontaine le Port" prévoit la réhabilitation d'une ancienne friche et de l'EPHAD désaffecté en opération immobilière (lotissement). La superficie de la parcelle de l'ordre de 1.23ha rendra tributaire ce projet d'un dépôt d'un dossier Loi sur l'eau.

L'OAP secteur "Les Regains" sera soumis à DLE (superficie de la parcelle de l'ordre de 1.2ha). La présence du cours d'eau en plein centre du projet fait qu'une attention particulière sera apportée aux études géotechniques dans le cadre de la conception des futurs ouvrages (profondeur de la nappe, perméabilité des sols), et du caractère humide de la parcelle.

V.4.2 Préservation de la ressource en eau potable

La commune est alimentée le champ captant situé à Livry sur Seine.

Le dossier ne permet pas d'identifier les captages destinés à la consommation humaine EDCH (abandonnés ou actifs) présents sur le territoire communal. Il convient de **mettre à jour les informations données** (cf courrier ARS). Afin d'éviter toute contamination des nappes, les captages abandonnés devront être rebouchés dans les règles de l'art.

VI. Les mobilités

VI.1 1. Le PDMIF

Le PDMIF a été approuvé le 24 septembre 2025 et se substitue au PDUIF. Le PLU doit prendre en compte les préconisations de ce document.

Le rapport de présentation devra indiquer le taux de motorisation de la commune issues des données mises à jour (INSEE 2022).

Les actions en faveur des liaisons douces (marche, vélo), stationnement et le covoiturage répondent aux orientations fixées par le PDMIF, **qui est donc compatible**.

VI.2 Le stationnement

Le rapport de présentation ne **précise pas** si le nombre de places de stationnement est suffisant au regard des besoins de la commune et **devra donc être complété** sur ce point.

L'inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, des véhicules hybrides et électriques, et des vélos est présent dans le rapport de présentation.

Cependant, l'inventaire des places PMR et équipées de bornes de recharges est manquant.

Cet inventaire devra être complété.

De plus, il conviendrait de mener une réflexion sur la mise en place de stationnements dédiés au covoiturage sur les parkings des pôles générateurs de flux (administrations, pôles médicaux, commerces et activités de loisirs) afin d'encourager sa pratique et réduire les GES générés par le trafic routier.

Les prescriptions en termes de stationnements vélos sont conformes à l'arrêté du 30/06/2022 pour l'ensemble des destinations sauf pour les bureaux qui doivent répondre aux prescriptions du PDMIF qui exige 1 place pour 100 m² de surface de plancher. **Le règlement devra être modifié en conséquence.**

VI.3 Le SDIRVE (Schéma Directeur des Infrastructures de recharges pour Véhicules Électriques)

Le PLU a bien pris en compte le SDIRVE. Pour la communauté de commune de Brie des Rivières et Châteaux l'objectif est fixé à 200 points de charges.

Les besoins estimés à l'horizon 2026 sont de 21 points de charges. **Une analyse de l'utilisation des points de charges permettrait d'évaluer le besoin réel.**

VI.4 Les mobilités actives et liaisons douces

Le PLU prend bien en compte la fiche action n°8 du CRTE correspondant à la création d'une liaison douce entre le Châtelet-en-Brie (collège) et Fontaine-le-Port (gare).

Néanmoins, il convient de **mettre à jour les informations** sur l'aménagement cyclable d'une chaudière de 1,2 km le long de la RD 116 ainsi que la pose de 36 arceaux vélos sur les différents pôles générateurs de flux (parking de la poste, place de l'église, commerce de la Bergerie, devant les commerces rue de l'Hôtel de ville...) prévues en 2024.

Le Schéma directeur cyclable de la CCBRC a été approuvé le 06/10/2025. En conséquence, le rapport de présentation **doit être complété** par l'itinéraire « Le Châtelet-en-Brie -Pamfou via Les Ecrennes ».

Le rapport de présentation n'évoque pas la mise en place d'un plan de mise en accessibilité de voirie et des espaces publics (PAVE) sur le territoire du Châtelet en Brie. **La commune doit indiquer si celui-ci a été mis en place.** Dans le cas contraire, le PLU devra intégrer la nécessité pour la commune de mettre en place un PAVE car sa population est supérieure à 1000 habitants.

Enfin, le PLU **est compatible avec le PCAET** approuvé en 2023 sur le volet mobilité.

VI.5. La multimodalité des déplacements

Il est recommandé de :

- réaliser une étude sur l'implantation d'une aire de covoiturage à proximité des grands axes routiers (RD 605) ;
- d'effectuer une étude d'opportunité pour le Transport à la Demande .

VII. Autres remarques et observations

VII.1. Le contenu du PLU

Il est à noter que le PLU inclut dans l'annexe dédiée au « Site Patrimonial Remarquable » (ex ZPPAUP) un plan de la ZPPAUP du PLU approuvé le 20 décembre 2019 et un cahier de prescriptions de la ZPPAUP datant de juin 2012.

Le SPR est actuellement en cours de révision, le dossier d'approbation **devra être annexé au PLU.**

VII.1.1 Le rapport de présentation (article L.151-4 du CU)

Le rapport de présentation présente l'ensemble des thématiques conformément à l'article L.151-4 du CU.

Cependant, il doit être corrigé et complété sur l'ensemble des points relevés dans la présente analyse ainsi que sur les points ci-après.

Le rapport de présentation **devra être complété** par la représentation graphique des espaces urbanisés de référence en 2021, date de départ du calcul des capacités d'extension.

Des incohérences devront être corrigées :

- page 13 RP 2a: il est indiqué « *Augmenter l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional* » : le mot « *Augmenter* » est erroné : il convient de mentionner « **Encadrer** ».
- page 14 du RP2a et page 70 du RP2b : Présentation de la carte « développer l'indépendance productive régionale » du SDRIF-E : la légende « sanctuariser le site d'activité d'intérêt régional » n'est pas la bonne, il convient de la remplacer par la légende « Requalifier/moderniser le site économique existant » et de présenter cet item.
- Page 12 du Rp2a « Orientations pour la commune (SDRIF-E) : Il conviendrait de présenter l'item « Rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire » du SDRIF -E.
- page 17 du Rp2a et 75 et 102 du RP2b : Il convient de préciser que le PCAET a été adopté par délibération du Conseil Communautaire le 21 décembre 2023.
- page 113 du Rp2b : Il est fait mention d'une zone UE qui n'existe pas.

VII.1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Il est fortement recommandé d'inscrire un renvoi aux OAP (y compris l'OAP trame verte et bleue) dans le règlement de chacune des zones concernées.

Les OAP sectorielles, en zone AU, ne comportent pas l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation imposé par le CU. **Ce point est à corriger.**

L'OAP thématique Trame verte et bleue doit s'articuler avec les OAP sectorielles prévoyant des programmes de logements afin de ne pas contredire les dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, des sites et des secteurs identifiés et localisés pour des motifs architecturaux ou écologiques.

Certaines orientations de l'OAP thématique Trame verte et bleue ne paraissent pas relever de la réglementation en matière d'urbanisme (interdiction des coupes à blanc, pas de replantation monospécifique...) et **ne peuvent pas être aussi prescriptives.**

L'ensemble des OAP ne présente pas de plan d'aménagement de ces différents espaces (implantation, orientation des bâtiments, répartition de la mixité fonctionnelle, aménagement paysager) . **Elles devront être complétées.**

Il pourrait être demandé des dispositions sur les composantes d'aménagement (forme urbaines, typologie des habitations, aménagements paysagers) afin limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores notamment pour les OAP (1, 3 et 5).

Il serait souhaitable que les OAP prennent en compte les problématiques relatives aux personnes à mobilité réduite en matière d'accessibilité et de stationnement, de stationnement vélo, de bornes de recharges pour véhicules électriques.

- OAP n°1 « rue du Plessier » :

Le projet prévoit un accès depuis la rue du Plessier par une voie en impasse avec une raquette de retournement.

Il aurait été préférable de créer une voie traversante permettant une meilleure intégration du nouveau quartier au tissu urbain existant.

Par ailleurs, il serait opportun de créer un aménagement cyclable permettant de relier l'OAP à la piste cyclable « rue du 26 août 1994 ».

- OAPn°2 « Fontaine le Port » :

Il s'agit d'un secteur à vocation de renouvellement urbain.

L'OAP n°2 se situe à l'extrémité Sud-Ouest du tissu urbain, en bordure de la RD 116, en direction de Fontaine le Port, constituant ainsi une entrée de ville.

Les orientations visées à l'article R. 151-8 du CU doivent être énoncées plus précisément, notamment concernant: les hauteurs moyennes du bâti, les principes d'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques, les typologies de logements, la mixité fonctionnelle, l'implantation des espaces libres, leur rôle environnemental et leur nature ; les conditions de stationnement dans le secteur et les objectifs de création d'aires de stationnement, les conditions d'accessibilité du secteur par les transports collectifs et les autres modes de déplacement.

Il conviendra par ailleurs de s'assurer de la continuité cyclable entre l'accès sécurisé (chemin de Ferlandière) et de chaucidou reliant Le Châtelet-en-Brie à la gare de Fontaine-le-Port.

- OAP n°3 « Secteur Regain » :

Une voie à accès unique desservant le sous-secteur Nord sera créée depuis la ruelle des Roches. Le schéma de principe ne dessine pas l'accès depuis la ruelle des Roches. Or, dans le document graphique 6b, un emplacement réservé n°6 en continuité de la partie Nord est prévu pour « la réalisation d'un accès et aménagement de voirie ». De même, un emplacement réservé n°7 est prévu « pour un cheminement doux ».

Ces deux emplacements réservés ne sont pas indiqués, ni explicités dans l'OAP,

Il conviendra d'expliquer et d'illustrer clairement l'accessibilité à ce secteur Nord.

Pour accéder au sous-secteur Sud, une voie traversante sera créée, reliant la ruelle de Roches et la route de Féricy. L'accès figure bien sur le schéma.

- OAP n°4 « Secteur Mussine » :

Il s'agit d'un secteur à vocation d'habitat pour permettre la requalification de ce site. Les objectifs prévus doivent intégrer pleinement ce quartier à la vie communale.

Au projet de PLU, ce secteur est classé en UBc. Le quartier de la Mussine est une copropriété (ancien parc résidentiel de loisirs) d'environ 200 lots à usage d'habitation répartis sur 8 ha et située en bordure communale, au Sud-Ouest du bourg, au niveau de la rue de la Coudre.

Cependant, il est à noter que le RP2a dans ses justifications (p.28) indique une surface de **10 ha** et une population de **240 habitants**.

En conséquence, il conviendrait que les chiffres du rapport de présentation soient mis en cohérence avec l'OAP.

Par ailleurs, le secteur de la Mussine se situe dans le périmètre d'un espace vert et de loisirs identifié au SDRIF-E. L'orientation réglementaire 25 (OR 25) vise à pérenniser les espaces verts et de loisirs existants et d'optimiser l'ensemble de fonctions ou des services qui rendent ces espaces.

L'objectif de la commune étant notamment de régulariser le secteur urbanisé de la Mussine et d'assurer une application effective du PLU, **il convient de limiter et encadrer les dispositions constructives afin de répondre à l'orientation du SDRIF-E.**

VII.1.3 Les STECAL

Un secteur Ac d'une superficie de 1 hectare, est situé dans la partie Ouest du bourg. Il correspond à des jardins familiaux existants sur la commune. Il s'agit de pérenniser ces jardins familiaux en

autorisant la construction d'un seul abri ou appentis de jardin par jardin d'une emprise au sol de 9m² et d'une hauteur ne devant pas excéder 2,50 mètres.

Il conviendrait de l'inscrire en secteur Nj (secteur des jardins familiaux) et de modifier en conséquence les parties traitant de ce STECAL dans le dossier.

Ce point est à corriger.

VII.1.4 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont inscrits dans le RP 2b (page 52) sous la forme d'un tableau présentant les projets envisagés par la commune. Cependant, les destinations des emplacements sont décrites succinctement et méritent d'être développées.

Sur le plan graphique n°6a, le tableau devra préciser que les aménagements prévus correspondent à des emplacements réservés avec les numéros afférents.

Ces points sont à corriger.

VII.1.5 Les dispositions réglementaires

VII.1.5.1 Remarques générales pour toutes les zones

Bien que le PLU indique que : « les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 [...] en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeable », il conviendrait toutefois, et ce conformément à l'article 151-31 du Code de l'urbanisme, **de préciser le ratio dans toutes les zones concernées.**

Par ailleurs, le règlement ne précise pas les dispositions concernant le stationnement **des personnes à mobilité réduite.**

Le règlement **devra rappeler**, sur chaque zone concernée, que les dispositions du site patrimonial remarquable (SPR) s'imposent.

Le règlement interdit certains matériaux dans quasiment toutes les zones. En dehors du périmètre des protections particulières tels que les sites patrimoniaux remarquables (SPR), et ce conformément à l'article L.151.18 du code l'urbanisme, seul l'aspect du revêtement de la construction pourra être réglementé sans pouvoir strictement interdire un matériau ou son imitation. **Ce point devra être corrigé.**

Le règlement des zones agricole et naturelle **devra reprendre le tableau des destinations et sous-destinations** permises, et ce, afin de permettre une lecture plus fluide et cohérente par rapport à l'ensemble des zones.

VII.1.5.2 Zone Ubc (secteur la Mussine)

Le règlement ne fixe pas d'emprise au sol pour ce secteur. Or, il s'agit d'un secteur qui n'est pas, à horizon du PLU, appelé à évoluer de façon significative. **Seules devront donc être autorisées les extensions limitées de l'existant.**

VII.1.6 Le règlement graphique

Les fonds des parcelles OZ0315 et OZ0298 sont en zonage agricole (A) alors qu'il s'agit de parc et/ou de jardin ou de milieu naturel avec des boisements en cours de formation. Sans objectif de les transformer en terre agricole, il conviendrait d'appliquer un zonage de type N.

Pour une meilleure lecture du règlement graphique, les OAP devront être numérotées sur le plan graphique.

Le cimetière ne figure pas sur le plan.

Le règlement de la zone UC indique que les constructions principales doivent s'implanter entre – et 35 m de l'alignement actuel des voies, publiques ou privées. Il serait opportun de représenter cette bande sur le plan graphique.

Ces points doivent être corrigés.

VII.1.7 Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Conformément à l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme, le projet de PLU comporte un dossier récapitulatif des SUP présentes sur le territoire. Le rapport de présentation ne liste pas les servitudes d'utilité publique qui affectent le territoire communal.

De plus, le dossier **doit être complété** par les SUP suivantes :

- servitude I3 et servitudes I1 : la représentation des Servitudes d'Utilité Publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan des servitudes et la liste doit être mise à jour (avis de Gaz Natran en annexe)
- la fiche nouvelle de la servitude T7 est à mettre à jour (cf. avis de la DGAC en annexe)
- la notice T1 est à mettre à jour (cf avis de la SNCF).
- servitude I6 concession de Chaunoy (cf courrier VERMILLON)

Le territoire de la commune est concerné par la concession de Sivry accordée à la société Géopétrol SA. Il conviendra de s'assurer de l'existence éventuelle d'une servitude.

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique doivent être actualisés et modifiés.

Conclusion

Le projet tel qu'arrêté et transmis à mes services, recueille un **avis favorable** assorti des réserves suivantes :

- fournir une analyse détaillée des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales
- inscrire les dispositions réglementaires permettant d'atteindre les objectifs de densification
- compléter les OAP en ce qui concerne l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, la typologie des logements et la nature des constructions (sociale/privée et taille)
- préciser les actions envisagées pour réduire le taux de vacance des logements sur la commune et établir un lien avec le programme « Petites Villes de Demain ».
- préciser et justifier la destination des bâtiments isolés ou des corps de ferme en zone A et N.
- limiter et encadrer les dispositions constructives du secteur de la Mussine afin d'être compatible avec le SDRIF-E
- actualiser la liste et le plan des servitudes d'Utilité Publique
- compléter les annexes concernant les nuisances sonores.



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Agriculture et du Développement Rural
Secrétariat de la CDPENAF
Tél : 01 60 56 73 00
Mél : ddt-cdpenaf@seine-et-marne.gouv.fr

Direction départementale
des territoires

Vaux-le-Pénil, le 19 janvier 2025

AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

Madame la Maire,

Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune du Châtelet-en-Brie a été arrêté par délibération du conseil municipal le 25 septembre 2025.

Par courrier, réceptionné le 10 octobre 2025, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre de l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme, pour la réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La commission a dû reporter l'examen de votre PLU prévu initialement le 18 décembre 2025.

La commission s'est ainsi réunie, le jeudi 15 janvier 2026 pour examiner ce projet, que vous avez présenté, accompagnée de M. Elio BELFIORE, votre adjoint aux travaux et à l'urbanisme, de M. Tony GONZALEZ, Directeur général des services de votre commune, et de Mme Martine Le Gal, responsable du service urbanisme.

Après avoir présenté la commune et le projet, vous avez ensemble pu répondre aux questions des membres de la commission et apporter des éclairages sur le projet.

La commission a rendu un avis favorable au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le projet de révision du PLU de votre commune du Châtelet-en-Brie, avec les remarques suivantes :

- la commission approuve le choix des secteurs à urbaniser en dents creuses et renouvellement urbain ;
- la commission approuve également la volonté de la commune d'intégrer le secteur de la Mussine comme un quartier. En revanche, il convient de mieux encadrer les dispositions constructives de cette zone. Actuellement, le règlement est trop permissif ;
- les possibilités en termes de constructibilité pour les habitations existantes en zones A et N sont importantes en permettant une extension de 40 m² et une annexe de 40 m². Il convient de les limiter ;
- il y a quelques oublis sur l'identification des arbres d'alignement ;
- modifier le zonage de l'autoroute A5 actuellement zonée en A ;
- supprimer l'indication qui signale que les zones humides potentielles figurent sur le plan graphique de zonage. Seules les zones humides avérées doivent y figurer.

Madame Patricia TORCOL
Maire du Châtelet-en-Brie
Place de l'Hôtel de Ville
77820 Le Châtelet-en-Brie

Par ailleurs,

- la commission reconnaît la qualité du travail effectué sur votre OAP Trame verte et bleue, intégrant la trame noire. Il conviendra cependant d'en modifier son appellation en la renommant « Protection des continuités écologiques ».

Enfin, la commission vous recommande :

- de porter une attention particulière aux projets de liaisons douces, en limitant les superpositions avec les cheminements agricoles afin d'éviter les conflits d'usage. Les exploitants agricoles doivent être étroitement associés à la conception des projets de liaisons douces. Des aires adaptées aux parcelles agricoles (visibilité, dimensions, résistance de la voirie...) devront notamment être prévues.

Conformément à l'article R.153-8 du Code de l'urbanisme, cet avis est impérativement à joindre au dossier d'enquête publique.

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

Pour le directeur départemental
L'adjoint au directeur



LAURENT BEDU



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France**

Fontainebleau, le 31 octobre 2025

**Unité départementale
de l'architecture
et du patrimoine
de Seine-et-Marne**

Affaire suivie par : Yann BLUSSEAU
Tél : 01 60 74 50 20
Mél : yann.blusseau@culture.gouv.fr
Réf. :

PJ :

Pierre-Louis CAMPEOTTO
Architecte des bâtiments de France
Adjoint au chef de service
de l'Unité départementale de l'architecture et
du patrimoine de Seine-et-Marne

à
M. le(la) chef(fe) du Service Territoires,
Aménagement et Connaissances
Unité Planification Territoriale Sud
DDT de Seine-et-Marne -
288, avenue Georges Clemenceau -
Parc d'activités -
77 000 Vaux-le-Pénil

À l'attention de Bernadette CHMIELEWSKI
Chargée de planification territoriale

Objet : Commune de Châtelet en Brie – Révision du PLU - Contribution ABF.

Par courrier en date du 10 octobre 2025, vous avez bien voulu solliciter mon avis concernant l'opération rappelée en objet et je vous en remercie. Après examen de l'ensemble des modifications envisagées, qui entraînent la modification du PLU du Châtelet en Brie, je vous prie de bien vouloir prendre en considération mes observations, indiquées ci-dessous :

Pièce n°2a : rapport de présentation :

Préambule :

modifications de rédaction proposées pour les paragraphes ci-dessous :

- « L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables **en particuliers ceux constitutifs du SPR, la conservation des monuments historiques** et les besoins en matière de mobilité ».

- « Le Plan Local d'Urbanisme doit donc programmer l'aménagement du territoire et la gestion des ressources de manière à satisfaire les besoins économiques, sociaux, **patrimoniaux, mais aussi** paysagers et environnementaux ».

2. Le cadre de vie

A. Morphologie urbaine et architecture

c) Le patrimoine architectural

Le patrimoine bâti du centre-bourg :

Le Château des Dames :

Commentaire : Dans la première phrase, le terme « baroque » doit être supprimé car inapproprié.

Correction proposée :

« Cet édifice présente une architecture ~~baroque~~ néo-normande, inédite pour la région, ~~(néo-normande)~~ ».

B. Archéologie

Commentaire : Ce paragraphe mentionne des textes de loi anciens qui sont désormais codifiés dans le code du Patrimoine, de ce fait, il conviendra d'en tenir compte et donc de modifier la rédaction de ce passage en conséquence, afin que que n'y figurent que les articles du code du patrimoine appropriés.

Pièce n°3 Le PADD :

II. Préserver et conforter le cadre de vie, et améliorer le fonctionnement urbain

A. Préserver l'identité et le paysage communal

Commentaire : la première phrase de ce paragraphe ne traite pas l'ensemble des protections patrimoniales.

Correction : il est proposé la rédaction suivante :

~~La qualité du cadre de vie passe notamment par la protection et la mise en valeur du patrimoine local et de l'aspect traditionnel du village.~~

La préservation de la qualité du cadre de vie passe par la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti constituant le SPR via l'application du règlement de son PVAP mais aussi du monument historique classé en assurant son entretien régulier par des travaux préventifs et curatifs.

Commentaire : le second paragraphe est également imprécis

~~Le centre historique est actuellement concerné par un Site Patrimonial Remarquable et un périmètre de protection de 500 mètres s'applique autour de l'église, classée monument historique. Ces périmètres sont en cours de révision et la commune envisage l'élaboration d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), afin de mieux prendre en compte les spécificités de l'architecture locale.~~

Nouvelle rédaction proposée :

Le centre historique est actuellement couvert par deux servitudes patrimoniales : un SPR réglementé avec un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (en cours de révision) et un périmètre de protection de 500 m de rayon (généralisé par l'église classée) qui, à la faveur de la présente révision du PLU, deviendra un Périmètre délimité des abords qui aura une emprise similaire à celle du SPR.

Pièce n°4 les OAP et n°7 annexes sanitaires :

Commentaire : Pas d'observation particulière

Pièce n°5 - le Règlement :

ARTICLE 4 – CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Commentaire : Dans cette liste doit figurer les servitudes d'utilité publique car en l'état du document ce n'est pas le cas.

ARTICLE 5 - LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Commentaire : cette règle mérite d'être précisée à la fois sur la notion « d'identique » qui n'est pas la même en droit de l'urbanisme qu'en architecture. En outre, l'article du code de l'urbanisme qui encadre ce type de reconstruction devrait être mentionné.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Commentaire :

Dans tous les cas, le dispositif d'isolation ne pourra excéder une épaisseur de ~~20~~ 15 centimètres. Afin de ~~privilégier~~ favoriser la respirabilité la migration de la vapeur d'eau entre intérieur et extérieur du bâti ancien et d'éviter les problèmes d'humidité, il est fortement recommandé de ne pas procéder à une isolation par l'extérieur des constructions en brique, en moellons enduits de plâtre ou de chaux ou en pierres apparentes.

ARTICLE 10 – PERMIS DE DEMOLIR

nouvelle rédaction : Dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (PVAP) ainsi que dans le périmètre délimité des abords de protection des Monuments Historiques,...

b) Eléments bâtis et alignements remarquables

nouvelle rédaction :

« en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments, repéré même s'il est situé en dehors des servitudes patrimoniales doit faire l'objet d'une autorisation préalable ».

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA :

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2 - Hauteur des constructions

Commentaire :

L'altimétrie des constructions par typologies de bâtiments (principaux et annexes adossées) doit avoir une règle précise car l'acrotère pour un édifice en toit-terrasse est synonyme de faîtage et non d'égout car c'est le point culminant d'un bâtiment adoptant cette forme.

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

~~Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles~~

Commentaire : cette règle étant trop restrictive sur le plan architectural, elle sera rédigée de la façon suivante ;
- Les murs de bâtiments qui longeraient une limite séparative ne doivent pas générer de vues, les châssis mobiles et clairs de vitrage sont donc interdits sur ces façades.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Les imitations de matériaux telles que le faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdits, ~~s'ils sont~~ visibles de la voie publique.

a) Les constructions situées au sein du site patrimonial remarquable

Le territoire du Châtelet-en-Brie est couvert par un site patrimonial remarquable. Il constitue une Servitude d'Utilité Publique **bénéficiant d'un règlement dont le maire et l'ABF sont les garants de sa mise en application.** L'ensemble des documents sont annexés au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme

b) Les autres constructions principales

Toitures :

Commentaire : Il est préférable que les règles édictées respectent une certaine logique architecturale sur le plan typologique afin d'avoir des formes cohérentes en regard des attentes de la ville concernant l'harmonie du paysage urbain lors de l'implantation de construction nouvelles au sein d'un tissu urbain plus ancien. En effet, celui-ci présente des dispositions différentes comme par exemple les lucarnes qui, très souvent, ne sont traditionnellement pas placées dans le prolongement des murs de façade. De la même façon faire cohabiter des typologies distinctes de toiture sur un même bâtiment pourrait poser un problème d'insertion architecturale au sein d'un tissu préexistant traditionnel.

Modifications proposées :

- Les toitures des bâtiments principaux sont composées d'un ou plusieurs éléments, à deux pentes ou plus, comprises entre 35° et 45°. ~~pouvant comprendre des petites parties en toiture terrasse.~~
- ~~Des pentes plus importantes sont autorisées dans le cadre des toitures dites « à la Mansart »~~
- La façade de la lucarne ~~doit~~ peut ne pas être dans le même plan que le mur de la construction (les lucarnes en retrait en toiture sont autorisées ~~interdites~~).

Façades et menuiseries

Commentaire : là aussi une logique constructive et esthétique doit être privilégiée, c'est pourquoi certaines règles nécessitent quelques ajustements. Il est donc proposé de modifier comme suit les règles suivantes :

- ~~Les linteaux apparents sont interdits.~~
 - Les murs **de pierres** doivent être couverts d'un enduit d'aspect taloché ou gratté, traité ou non à pierre vue.
 - ~~Les ouvertures en façade ou en pignon doivent être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum, réalisé par au moins l'une des méthodes suivantes :~~
 - ~~différence de relief avec l'enduit de façade ;~~
 - ~~différence de nuance colorée ;~~
 - ~~différence de granulométrie de l'enduit.~~
- ~~Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'ouverture supplémentaire, ou d'extension de l'existant, si la façade ne comporte pas d'encadrement d'ouverture.~~
- Les constructions en ~~bardage~~ ou ossature bois sont autorisées. ~~à condition que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.~~

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont également interdits :

~~Les éoliennes individuelles, à l'exception de celles implantées au sol et ne dépassant pas la hauteur maximale autorisée des constructions à destination d'habitation.~~

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2 - Hauteur des constructions :

Commentaire : même remarque qu'en zone UA, la hauteur maximale des constructions doit être précisément déterminée suivant la typologie du bâtiment. En effet, le point culminant unique d'un bâtiment en toit-terrasse sera forcément son acrotère et pas son égout, alors qu'un édifice pourvu d'une toiture à pentes aura deux points de référence (faîtage et égout).

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- « Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles ».

Commentaire : cette règle étant trop restrictive sur le plan architectural, elle sera rédigée de la façon suivante ;
« Les murs de bâtiments qui longeraient une limite séparative ne doivent pas générer de vues, les châssis mobiles et clairs de vitrage sont donc interdits sur ces façades ».

Dans les secteurs UBa et UBb :

Modifications proposées en conséquence :

« - Au moins égale à 3 m si la façade faisant face à la limite séparative est un mur ~~aveugle~~. **ne générant pas de vues.** »

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

a) Les constructions situées au sein du site patrimonial remarquable

Modifications proposées :

Le territoire du Châtelet-en-Brie est couvert par un site patrimonial remarquable. Il constitue une Servitude d'Utilité Publique **bénéficiant d'un règlement dont le maire et l'ABF sont les garants de sa mise en application.** L'ensemble des documents sont annexés au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme

Façades et menuiseries :

Commentaire : idem que pour le chapitre 1

CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2 - Hauteur des constructions

Commentaire : pour la hauteur des constructions, mêmes remarques que précédemment concernant la limite de hauteur suivant les typologies d'édifices différenciées.

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- « Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles ».

Commentaire : cette règle étant trop restrictive sur le plan architectural, elle sera rédigée de la façon suivante ;
« Les murs de bâtiments qui longeraient une limite séparative ne doivent pas générer de vues, les châssis mobiles et clairs de vitrage sont donc interdits sur ces façades ».

Modifications proposées en conséquence :

« - Au moins égale à 3 m si la façade faisant face à la limite séparative est un mur ~~aveugle~~. **ne générant pas de vues.** »

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Modifications proposées :

- « Les imitations de matériaux telles que le faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdits, **quand bien même, ils seraient invisibles de la voie publique** ».

a) Les constructions situées au sein du site patrimonial remarquable

Modifications proposées :

Le territoire du Châtelet-en-Brie est couvert par un site patrimonial remarquable. Il constitue une Servitude d'Utilité Publique **bénéficiant d'un règlement dont le maire et l'ABF sont les garants de sa mise en application.** L'ensemble des documents sont annexés au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme

b) Les autres constructions principales

Toitures et Façades et menuiseries :

Commentaire : mêmes remarques que pour les zones UA et UB

CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2 - Hauteur des constructions

Commentaire : Mêmes remarques que pour les zones UA, UB et UC au sujet de l'encadrement des hauteurs suivant les typologies de bâti : une hauteur à l'égout et une au faîtage pour les toits en pente et une seule hauteur fixée à l'acrotère pour les toits-terrasses.

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Commentaire : Mêmes remarques que pour les zones UA, UB et UC au sujet des façades aveugles qui ne doivent pas être la norme.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Commentaire : Mêmes remarques que pour les zones UA, UB et UC concernant les imitations de matériaux

a) Les constructions situées au sein du site patrimonial remarquable

Modifications proposées :

Le territoire du Châtelet-en-Brie est couvert par un site patrimonial remarquable. Il constitue une Servitude d'Utilité Publique [bénéficiant d'un règlement dont le maire et l'ABF sont les garants de sa mise en application](#). L'ensemble des documents sont annexés au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme

CHAPITRE 5 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Commentaire : dans l'ensemble du chapitre 5, reprendre les mêmes remarques pour les différents paragraphes que celles déjà formulées pour ceux des zones UA, UB, UC et UD (voir ci-dessus)

TITRE 4

III. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2 - Hauteur des constructions

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

a) Les constructions situées au sein du site patrimonial remarquable

b) Les autres constructions principales

Toiture, Façade et menuiseries

Commentaire :

Sur l'ensemble des sous-parties de la section 2 régissant les règles de construction de la zone AU, les remarques faites précédemment (zones UA, UB, UC, UD et UX) sont également à prendre en compte, car elles sont aussi pertinentes pour ces mêmes items.

IV. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Chapitre 1 – Zone A

Chapitre 2 – Zone N

Commentaire : pour chacun de ces chapitres, les remarques déjà formulées sur les hauteurs, l'aspect des toitures, façades et menuiseries et l'implantation des constructions des autres zones sont également valables et donc à prendre en compte pour les zones A et N

PIECE P8-1 : liste des servitudes d'utilité publique

Dans le tableau de la liste des SUP, à la 13^e ligne, la dénomination de la protection patrimoniale est inexacte, dans la seconde colonne, il faut écrire : [Site patrimonial remarquable](#)

dans la 5^e colonne, il faut indiquer : [Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine \(ancienne ZPPAUP\)](#)

dans la 7^e colonne, il faut écrire le nom de la région en entier : [Ile de France](#)

dans la 8^e colonne le numéro de téléphone de la DRAC est erroné, il s'agit du : [01 56 06 50 00](#).

à la 14^e ligne, dans la colonne n°7, il faut écrire : [Unité Départementale de l'architecture et du patrimoine](#)

dans la 8^e colonne l'adresse est inexacte, il faut la remplacer par : [Domaine national du château de Fontainebleau, pavillon Sully, 77300 FONTAINEBLEAU](#)

PIECE P8-2 : plan des servitudes d'utilité publique :

Le plan des SUP du futur PLU présenté ici fait apparaître le périmètre de protection de 500 m de rayon alors qu'au cours de l'enquête publique faisant suite à l'arrêt du PLU présentement analysé, il doit être présenté le PDA qui est voué à s'y substituer. Ce PDA est sensé reprendre en quasi-totalité l'emprise du SPR (cf rapport justificatif du PDA déjà communiqué). Ce plan des servitudes projetées doit donc être corrigé en conséquence : il doit clairement faire apparaître l'emprise du SPR et celle du PDA associé au monument historique de la commune.

ANNEXE 1 : LEXIQUE :

ACROTÈRE

~~Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.~~

Il s'agit d'un muret périmétrique situé en bordure de toiture terrasse représentant la partie sommitale d'un édifice couvert d'un tel toit et qui en constitue le relevé d'étanchéité. En pratique, l'acrotère prolonge le mur de façade et assure également la protection contre les chutes tout en étant aussi parfois constitutif du décor architectural de l'édifice.

TOITURE TERRASSE

~~Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment.~~

Le toit-terrasse est une terrasse plate, qui sert de couverture étanche à un bâtiment. Ce mode de couverture d'un bâtiment mêle à la fois la structure porteuse, l'isolation, le revêtement d'étanchéité et le revêtement de protection de la couverture cerné sur son périmètre par un mur d'acrotère prévenant les chutes et parfois constitutif du décor parfois en association avec une corniche.

Tels sont les commentaires qu'il m'a semblé utile de vous communiquer sur la révision du PLU présentée.



Pierre-Louis CAMPEOTTO
Architecte des bâtiments de France
adjoint au chef de l'Unité départementale de
l'architecture et du patrimoine

**Direction des Opérations
Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien
Département Maitrise des Risques Industriels**

SEINE-URBA-TRAVAUX@natrangroupe.com
www.natrangroupe.com
Téléphone +33(0)1 40 85 20 77

9 avenue de l'Europe
92270 BOIS-COLOMBES

Mairie de Le Châtelet-en-Brie

Service de l'Urbanisme
RUE DE L'HÔTEL DE VILLE

77820 LE CHÂTELET-EN-BRIE

Affaire suivie par : LE GAL Martine

VOS RÉF. EB/MLG/2025.56
NOS RÉF. U2025-000437
INTERLOCUTEUR WANG Wilson - Tél. 01 40 85 20 77
OBJET Avis sur le projet de PLU arrêté de la commune de Le Châtelet-en-Brie

Bois-Colombes, le 20 octobre 2025

Madame,

Nous accusons réception de votre courrier en date du 07/10/2025 relatif à la révision du PLU de Le Châtelet-en-Brie.

Le territoire de cette commune est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz haute pression appartenant à NaTran.

C'est à l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme que doivent être intégrés les éléments relatifs à nos ouvrages de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens (articles L.101-2, L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme). **Cette intégration doit intervenir à plusieurs niveaux dans le PLU.**

A la lecture des documents transmis, la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz est prise en compte est partiellement prise en compte dans le PLU. Toutefois, vous trouverez ci-dessous quelques remarques dont vous voudrez bien tenir compte :

✓ **Rapport de Présentation :**

- Page 28 : il est bien indiqué dans les risques technologiques que la commune est impactée par le risque de transport de matières dangereuses dont des canalisations de transport de gaz. Toutefois, il n'est pas fait mention de leurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : SUP d'implantation I3 et SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1.
Vous retrouverez la liste des ouvrages dans la fiche de présentation, dans les fiches d'information sur les servitudes d'implantation (I3) et les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation (I1).

✓ **PADD :**

Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les zones d'effets des servitudes I1 des ouvrages de transport de gaz haute pression.

✓ **Règlement :**

La présence des ouvrages NaTran doit être signalée dans les dispositions générales en précisant :

- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation I3 des canalisations (*zone non aedificandi et non sylvandi*).

- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- L'obligation d'informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – Issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017).
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Pour plus de détails concernant ces éléments, merci de vous référer aux fiches jointes.

De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage NaTran, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public.

Comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ».

Il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation, en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si un projet justifie des restrictions de construction ou d'installation aux regards du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

✓ **Changement de destination :**

Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP.

Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages NaTran et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

✓ **Espaces Boisés Classés, haies, éléments végétaux particuliers :**

La présence de nos canalisations et leur servitude d'implantation, *non-aedificandi et non-sylvandi*, libre de passage, ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés. Dans cette servitude, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites.

✓ **Plan des Servitudes d'Utilité Publique :**

La représentation des Servitudes d'Utilité Publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan des servitudes :

Servitude I3 : servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Servitudes I1 : servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz (SUP 1/2/3).

✓ **Liste des Servitudes d'Utilité Publique :**

Le détail de la servitude d'implantation I3 doit être rappelé en précisant la largeur de la zone *non-aedificandi et non-sylvandi* des canalisations.

Les distances et le détail de la servitude I1 (SUP 1/2/3 relatives à la maîtrise de l'urbanisation) doivent être ajoutées sur la liste des SUP (en plus de la servitude d'implantation I3) pour tenir compte de l'arrêté préfectoral instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

L'adresse du service responsable des servitudes et des travaux à mentionner sur la liste est la suivante :

NaTran – DO - POCS Département Maîtrise des Risques Industriels 9 avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES Téléphone +33(0)1 40 85 20 77 SEINE-URBA-TRAVAUX@natrangupe.com
--

Aussi, vous trouverez, en pièces jointes, plusieurs fiches caractérisant nos ouvrages et précisant les dispositions qui s'y rattachent :

- Présentation des ouvrages impactant le territoire et les coordonnées de NaTran ;
- Information sur la servitude d'implantation - servitude I3 ;
- Information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation – servitudes I1 ;
- Rappel de la réglementation anti-endommagement.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Vincent BAZAINE
Responsable du Département MRI
P/O



P.J. : 4 fiches

Copie : Mairie de Le Châtelet-en-Brie

FICHE DE PRESENTATION DES OUVRAGES DE NATRAN IMPACTANT LE TERRITOIRE

Le territoire de la commune de Le Châtelet-en-Brie est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz haute pression appartenant à NaTran et dont les caractéristiques sont indiquées dans les tableaux ci-dessous.

Il s'agit de canalisations et d'installation annexe.

I. COORDONNEES de NaTran

Pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique associées, il sera nécessaire de se rapprocher du service :

NaTran – DO - POCS
 Département Maîtrise des Risques Industriels
 9 avenue de l'Europe
 92270 BOIS-COLOMBES
 Téléphone +33(0)1 40 85 20 77
 SEINE-URBA-TRAVAUX@natrangupe.com

En cas d'urgence ou d'incident sur nos ouvrages, un Numéro est disponible 24h/24 :

CSR PARIS : 0 800 00 11 12

II. CANALISATIONS

Canalisations traversant la commune

Ces ouvrages impactent le territoire à la fois pour la servitude d'implantation (voir fiche d'information sur la servitude I3) et pour les servitudes d'utilité publique d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation (voir fiche d'information sur les servitudes I1).

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)
DN100-1987-LE_CHATELET_EN_BRIE_FERLANDIERE	100	67.7
DN500-1959-CHATEAU-LANDON_NANTEAU-SUR-LUNAIN	500	67.7

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Des ouvrages hors service – hors gaz ou renoncés à l'exploitation peuvent être présents sur le territoire et pour lesquels une servitude d'implantation peut persister (voir fiche d'information sur la servitude I3).

III. INSTALLATIONS ANNEXES

Afin de permettre un fonctionnement de ces ouvrages, des installations annexes sont connectées à ces canalisations. Elles sont implantées sur des terrains propriétés de NaTran.

Ces ouvrages impactent la commune pour les servitudes d'utilité publique d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation (voir fiche d'information sur les servitudes I1).

Nom Installation Annexe
LE CHATELET-EN-BRIE - 77100
LE CHATELET-EN-BRIE - FERLANDIERE - 77100

SERVITUDE I3
LES SERVITUDES D'IMPLANTATION

Le Gestionnaire de cette servitude est NaTran.

Les ouvrages indiqués dans la fiche de présentation ont été déclarés d'utilité publique.

Il existe deux types de bandes de servitude d'implantation :

- une bande de servitudes fortes ou bande étroite (implantation),
- une bande de servitudes faibles (mobilisable pour la réalisation des travaux de pose de l'ouvrage).

Les bandes de servitudes, définies lors de la construction de la canalisation, ont des largeurs variables selon les caractéristiques et la situation des ouvrages. En domaine privé, des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des canalisations avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée aux canalisations, une servitude d'implantation, libre de passage, *non aedificandi* et *non sylvandi* dont la largeur totale est donnée à titre indicatif dans le tableau ci-dessous :

Nom Canalisation	DN	Largeur de la servitude d'implantation (m)
DN100-1987-LE_CHATELET_EN_BRIE_FERLANDIERE	100	5
DN500-1959-CHATEAU-LANDON_NANTEAU-SUR-LUNAIN	500	10

Pour tout renseignement relatif à la servitude d'implantation I3 grevant une parcelle, une requête dûment argumentée est à envoyer à l'adresse suivante :

NaTran – DO - POCS
Département Maîtrise des Risques Industriels
9 avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES
Téléphone +33(0)1 40 85 20 77
SEINE-URBA-TRAVAUX@natrangroupe.com

Obligations incombant au(x) propriétaire(s)

Les principales obligations sont :

- Ne pas édifier de construction en dur dans la bande de servitudes fortes,
- Ne pas effectuer de travaux de quelque nature que ce soit y compris des travaux agricoles (ex : sous-solage, drainage, ...), sans autorisation préalable,
- Ne procéder à aucune plantation d'arbres ou d'arbustes,
- Ne procéder à aucune modification du profil du terrain (ni affouillement, ni exhaussement),
- S'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage,
- Dénoncer en cas de vente, de cession, d'échange de parcelle au nouvel ayant droit l'existence de la servitude dont elle est grevée.

Droits conférés au transporteur

Les principaux droits conférés sont :

- D'enfouir une ou plusieurs canalisations et ses accessoires,
- De construire, en limite des parcelles cadastrales, des bornes ou balises indiquant l'emplacement de la conduite,
- D'accéder en tout temps, en particulier pour effectuer les travaux d'entretien, de surveillance et de réparation,
- D'essarter tous arbres et arbustes pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

SERVITUDE 11
LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVES A LA MAITRISE DE L'URBANISATION
AUTOUR DES OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ

Le Gestionnaire de cette servitude est la **DRIEAT Ile de France**

En cas de demande de données géoréférencées, merci de vous rapprocher du service compétent de votre DDT, détentrice de ces données par convention avec la DREAL.

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un arrêté préfectoral instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et des installations annexes jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
DN100-1987-LE_CHATELET_EN_BRIE_FERLANDIERE	100	67.699 99695	25	5	5
DN500-1959-CHATEAU-LANDON_NANTEAU-SUR-LUNAIN	500	67.699 99695	195	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installation annexe	Distances des SUP en mètres (à partir de l'emprise de l'installation)		
	SUP 1	SUP 2	SUP 3
LE CHATELET-EN-BRIE - 77100	75	6	6
LE CHATELET-EN-BRIE - FERLANDIERE - 77100	18	8	8

En application des dispositions de l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les règles de servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

SUP 1 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (CERFA n° 15016*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné ».

SUP 2 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

Est interdite, l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

SUP 3 correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, **le maire doit informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager** concernant un projet situé dans la zone d'effets **SUP1**.

NaTran conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage NaTran, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).

Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R.122-22 et R.123-22 du code de la construction et de l'habitation.

Implantation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité de nos ouvrages

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE soumise à AUTORISATION, le Maître d'ouvrage doit tenir compte, notamment dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages NaTran.

RAPPEL DE LA REGLEMENTATION ANTI-ENDOMMAGEMENT

Les collectivités territoriales sont un acteur clé de la prévention de l'endommagement des réseaux lors de travaux et peuvent être concernées à plusieurs titres, notamment :

- exploitant de réseaux en propre ;
- maître d'ouvrage lorsque vous avez des projets de travaux ;
- exécutant de travaux lorsque vos services techniques entreprennent eux-mêmes la réalisation de travaux.

La présence de canalisations de transport nécessite des précautions particulières en matière de travaux de terrassement, de sondage, de génie agricole, d'urbanisme, etc. afin de limiter les risques. De ce fait, il est fortement conseillé de consulter le transporteur au préalable de tout lancement de projet d'aménagement et d'urbanisme.

En tant que maître d'ouvrage, porteur de projet ou exécutant de travaux, vous devez consulter le téléservice de déclaration :

www.reseaux-et-canalizations.ineris.fr

Il est également à noter que chaque mairie doit fournir un accès internet au guichet unique des réseaux, ou tenir à disposition de ses administrés qui n'auraient pas de connexion internet, une liste exhaustive et les coordonnées des exploitants d'ouvrages implantés sur son territoire (service offert par le guichet unique sur demande de la mairie).

Plus particulièrement, le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, **lorsque le nom de NaTran est indiqué** en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, **les travaux ne peuvent être entrepris tant que NaTran n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site.**



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Délégation Départementale de Seine-et-Marne

Département Santé Environnement

Responsable du département :
Madame Florence LABBÉ
Responsable de la cellule Environnement Extérieur
Madame Lisa SERVAIN
Affaire suivie par :
Madame Clémence LAURENT
Courriel : ars-dd77-se@ars.sante.fr
Téléphone : 01 78 48 23 38

Dossier n° : 25-RIA-196



Direction Départementale des Territoires
Service territoires, aménagement et
connaissances
Unité planification Territoriale Sud

288, rue Georges Clémenceau – Parc d'activités
77 000 Vaux-le-Pénil

Lieusaint, le 07/11/2025

Objet : Demande de contribution à l'avis de l'Etat – Projet arrêté du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Châtelet-en-Brie.

Par courrier électronique du 10 octobre 2025, vous avez sollicité les services de l'Agence Régionale de Santé Ile-de-France pour la contribution citée en objet.

Le dossier transmis comporte entre autres le rapport de présentation (RP) qui inclut une analyse de l'état initial de l'environnement (EIE, pièce n°2a) et l'évaluation environnementale (EE, pièce n°2b), le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement et les plans de zonage.

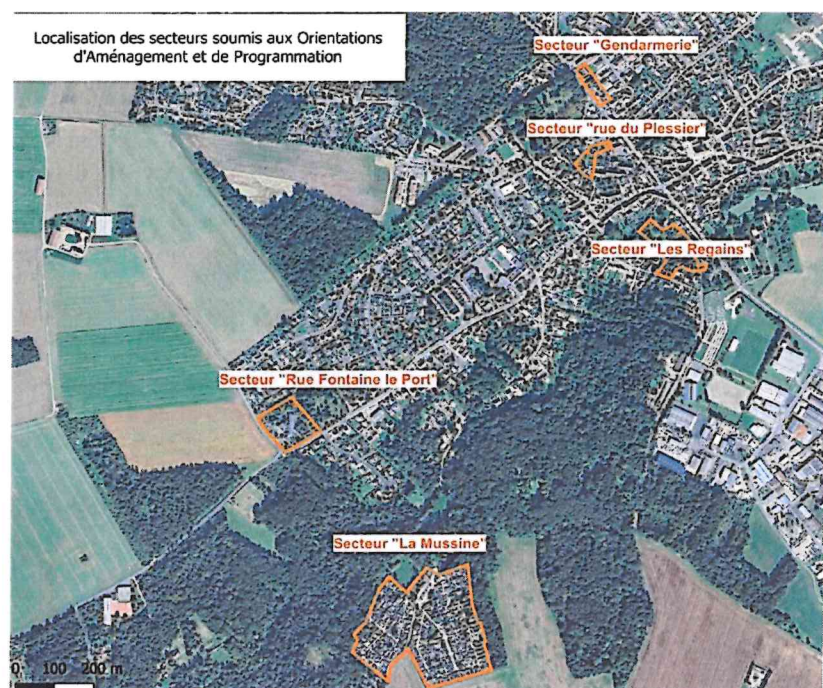
1. Présentation

La commune comptait 4 258 habitants en 2021. Pour une superficie de 2 271 ha, la majorité du territoire est composée d'espaces agricoles.

Le projet du PLU prévoit 1 062 habitants supplémentaires à l'horizon 2040 qui se traduit par un besoin de 305 logements supplémentaires.

Le PLU se dote de plusieurs OAP sectorielles :

- Secteur « Rue du Plessier » (dite OAP °1 dans le présent avis) ;
- Secteur « Fontaine-Le-Port » (dite OAP °2 dans le présent avis) ;
- Secteur « Les Regains » (dite OAP °3 dans le présent avis) ;
- Quartier de « La Mussine » (dite OAP °4 dans le présent avis) ;
- Secteur « Gendarmerie » (dite OAP °5 dans le présent avis).



Ces OAP permettent la création de logements (à l'exception du quartier de la Mussine) dont la programmation en termes de nombre de logements créés est précisée.

Ces OAP sont inscrites dans des zones ouvertes à l'urbanisation (1AU), à l'exception des OAP n°4 et 5.

2. Identification des enjeux sanitaires

2-1 Protection de l'Eau destinée à la consommation humaine (EDCH)

Le dossier ne permet pas d'identifier les captages EDCH (abandonnés ou actifs) présents sur le territoire communal. Le pétitionnaire décrit uniquement les stations de mesure participant au réseau de surveillance de la qualité et du niveau des eaux souterraines.

Parmi les ouvrages identifiés par le pétitionnaire, plusieurs sont d'anciens ouvrages EDCH ou d'autres toujours actifs. Il s'agit de :

- « CHATELET-EN-BRIE 1 » (BSS 02588X0011/S1), captage abandonné, d'après les connaissances de l'ARS ce captage a été abandonné pour cause de dégradation et de vétusté ;
- « CHATELET-EN-BRIE 2 » (BSS 02588X0019/P1), captage abandonné ;
- « CHATELET-EN-BRIE 3 » (BSS 02588X0024/F2), captage abandonné ;
- « CHATELET-EN-BRIE PP1 » (BSS 02584X0006), puits privé actif d'adduction collective, autorisé par l'arrêté préfectoral n° 12 ARS 38 CSSM du 17 décembre 2012 ;
- « CHATELET-EN BRIE PP2 » (BSS 02587X0131/HY), puits privé actif d'adduction collective, autorisé par les arrêtés préfectoraux n° 16 ARS 30 SE et n° 16 ARS 31 SE du 12 septembre 2016.

Afin d'éviter toute contamination des nappes, les captages abandonnés devront être rebouchés dans les règles de l'art (norme NF X 10-999, arrêté du 11 septembre 2003, guide d'application de l'arrêté établi par le BRGM).

L'ARS précise que la commune n'est pas impactée par des périmètres de protection de captage EDCH.

La commune est alimentée par l'eau en provenance du champ captant situé à Livry-sur-Seine.

L'eau distribuée en 2024 de bonne qualité a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques analysés dans le cadre du contrôle sanitaire réglementaire, compte tenu des connaissances scientifiques actuelles.

Ces résultats sont indépendants de la campagne exploratoire réalisée par l'ARS Île-de-France sur l'année 2024 sur de nouveaux composés, PFAS et métabolites de pesticides, dont les résultats sont accessibles sur le site www.iledefrance.ars.sante.fr.

L'ARS aurait apprécié la prise en compte de la présence des puits privés EDCH actifs. Ces puits doivent être pris en compte lors de travaux d'aménagement à proximité.

Parmi les paramètres étudiés, l'eau apparaît comme un enjeu moyen pour le territoire communal.

2-2 Environnement industriel - qualité des sols

Le pétitionnaire indique la présence de 23 anciens sites industriels et activités de service (CASIAS) sur le territoire communal. Il en fournit la cartographie et la liste. Ces sites sont susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. **L'ARS signale que trois OAP sont à proximité d'un de ces sites.**

Le pétitionnaire n'a pas identifié sur le territoire communal de site avec des pollutions suspectées ou avérées (ex-BASOL).

Au regard de la proximité des sites CASIAS avec les OAP, il est regrettable que l'enjeu de la pollution des sols n'ait pas été abordé dans l'évaluation environnementale.

En cas de découverte de pollution des sols lors de projet d'aménagement, le pétitionnaire devra s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les futurs usages conformément aux dispositions de la note ministérielle du 19 avril 2017 relative à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués.

Parmi les paramètres étudiés, la qualité des sols représente un enjeu fort pour le projet du PLU.

2-3 Risques technologiques

- a) Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Le pétitionnaire indique que la commune est concernée par six ICPE. Il en fournit la liste.

- b) Transports de matières dangereuses (TMD)

Le rapport de présentation présente la cartographie des canalisations TMD. D'après la cartographie, la commune est concernée par deux canalisations de gaz naturel. Ces canalisations sont concernées par des servitudes d'utilité publique (cf. : Liste des servitudes).

- c) Lignes de transport d'électricité

Le rapport de présentation présente les lignes de transport d'électricité de haute tension (HT) ou très haute tension (THT) traversant le territoire communal :

- 2 lignes THT de 400 kV, de la liaison Le Chesnoy- Morbras ;
- 2 lignes THT de 400 kV, de la liaison Le Chesnoy- Cirolliers ;
- 2 lignes HT de 225 kV, de la liaison Le Chesnoy-Courtry ;
- 2 lignes HT de 63 kV, de la liaison Courtry-Samoreau.

Ces 8 lignes font l'objet de servitudes (cf : Liste des servitudes).

Le territoire Est de la commune est le plus impacté par ces lignes. D'après les documents graphiques du dossier, les lignes de transport d'électricité aériennes sont en dehors des zones urbaines.

L'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité recommande de ne pas implanter d'établissements sensibles dans les zones exposées à un champ magnétique supérieur à 1 µT.

Parmi les paramètres étudiés, les risques technologiques représentent un enjeu moyen pour la commune.

2-4 Qualité de l'air, nuisances sonores et trafic

- a) Qualité de l'air

D'après le Plan de protection de l'atmosphère d'Ile-de-France, la commune n'est pas située dans la « zone sensible » pour la qualité de l'air.

Le pétitionnaire fournit des données issues d'Airparif quant aux émissions des polluants atmosphériques majeurs (oxydes d'azote NO_x et dioxydes d'azote NO₂, particules fines PM₁₀ et Ozone) :

- Cartographies à l'échelle de la commune de l'année 2019, associées à des données chiffrées exprimées en tonnes/km² ;
- Données chiffrées de mesures en valeur moyenne de la station de mesure de Melun notamment sur les périodes 2019-2021, exprimées en µg/m³.

Le pétitionnaire fournit également les résultats de l'indice ATMO de l'année 2023 : l'air de la commune était majoritairement de qualité moyenne, avec un mois de juin présentant la plus mauvaise qualité de l'année.

D'après le pétitionnaire, la commune du Châtelet-en-Brie étant située dans un territoire plus rural que la ville de Melun, la qualité de l'air peut y être considérée comme globalement meilleure.

Il est à noter que le dossier ne fournit pas de données quant aux particules PM_{2,5} alors que la surveillance de ce polluant est réglementée.

L'ARS aurait apprécié que le dossier fournisse les données récentes, cartographiques et chiffrées, à l'échelle locale, pour les concentrations en moyenne annuelle, exprimées en µg/m³, afin d'être comparées aux valeurs réglementaires et aux recommandations de l'OMS notamment pour les NO₂, ainsi que les particules PM₁₀ et PM_{2,5}. (Données également disponibles sur Airparif)

Parmi les paramètres étudiés, la qualité de l'air représente un enjeu moyen pour la commune.

b) Nuisances sonores

Le dossier fournit une cartographie du classement sonore et celle des niveaux sonores des infrastructures de transport. La commune est impactée par :

- L'autoroute A5 ;
- La route départementale RD 605 (appelée également RN 105 dans le dossier) ;
- La ligne de Train Grande Vitesse Combs-La-Ville à Saint-Louis.

Le pétitionnaire précise les trois OAP affectées par le bruit en provenance de la RD 605 (bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie).

L'isolation acoustique réglementaire est précisée seulement pour l'OAP n°5. Il est mentionné également pour cette OAP qu'une réflexion sur la distribution des pièces doit être réalisée afin de positionner les pièces de nuit à l'opposé de la RD 605.

La population des OAP n°1, 3 et 5 sera aussi susceptible d'être exposée à des niveaux supérieures à 55 dB(A)Lden, niveau supérieur à la recommandation de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) de 53 dB(A) Lden pour les bruits en provenance du trafic routier. Des mesures sur les composantes d'aménagement (formes urbaines, typologie des habitations, aménagement paysager) doivent être prévues par le pétitionnaire pour limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores. Or le pétitionnaire n'en présente que pour l'OAP n°5.

Le rapport de présentation évoque une prise en compte des nuisances sonores susceptibles d'être générées lors des phases de chantier notamment au sein d'une OAP thématique. Cependant, l'ARS n'a pas constaté de mesures quant à cet enjeu.

Un projet de déviation de la RD 605, axe routier structurant d'intérêt départemental, est mentionné dans le PADD pour éviter la traversée du bourg du Châtelet-en-Brie, ce qui permettrait de réduire en particulier les nuisances sonores. **Le dossier ne fournit pas plus de précisions sur ce projet notamment sa localisation et ses impacts sanitaires.**

L'ARS estime que le projet de déviation de la RD 605 affiché dans le PADD aurait mérité d'être plus développé dans les pièces du PLU afin d'en présenter les impacts positifs et/ou négatifs sur la population.

Parmi les paramètres étudiés, le bruit représente un enjeu fort pour la commune et le projet du PLU.

c) Trafic

Le rapport de présentation permet de qualifier les réseaux routiers structurants. Les données du nombre de véhicules qui empruntent la RD 605 sont fournies : en 2022, sur la RD 605 le trafic moyen journalier annuel (TMJA) est 12 000 véhicules dans la partie Nord et 8 900 véhicules dans la partie Sud.

Le rapport de présentation décrit également les transports en commun qui traversent la commune (lignes et arrêt de bus), à proximité (gares) et les modes actifs présents sur le territoire communal.

Concernant les impacts du projet du PLU, d'après le pétitionnaire, l'augmentation du trafic routier induit par les nouvelles habitations aura pour conséquence une augmentation des nuisances sonores et des rejets atmosphériques. Mais d'après lui, les projets ne sont pas de nature à augmenter de façon significative la circulation automobile.

Le projet du PLU prévoit plusieurs mesures en faveur du report modal de la voiture individuelle notamment :

- L'aménagement de cheminements doux et de voies réservés au sein des OAP favorisant les piétons et l'usage de vélos ;
- Le PADD présente plusieurs mesures en faveur de la mobilité dont le développement de l'offre en transport en commun et le développement de stationnement pour vélos ;
- L'aménagement de pistes cyclables inscrit comme emplacement réservé.

Le dossier évoque la réalisation d'une étude de mobilité et les actions qu'elle préconise notamment la réalisation d'une liaison douce (dite « *chaucidou* ») reliant le collège du Châtelet-en-Brie à la gare de Fontaine-le-Port.

Parmi les paramètres étudiés, le trafic routier représente un enjeu fort pour le projet du PLU.

2-7 Cadre de vie

a) Mixité fonctionnelle

Le règlement écrit permet une mixité fonctionnelle notamment dans les zones urbaines UA et UC. Il précise que les constructions à destination de commerce et d'activités de service sont autorisées à condition que les nuisances prévisibles (bruits, rejets, odeurs, pollutions thermique ou lumineuse, vibrations) soient compatibles avec la vocation de la zone (à dominante d'habitat).

Au sein des secteurs UXa et UXc (secteurs à dominante d'activités) y sont interdits les installations classées soumises à autorisation du fait de la proximité de ces secteurs avec des zones d'habitat.

b) Habitat

Le projet du PLU prévoit plusieurs mesures en faveur de l'amélioration des conditions de vie au sein des habitations notamment :

- L'application des OAP thématiques notamment « *Pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions* » : l'aménagement des nouvelles constructions sera réalisé avec une recherche du confort et de la santé des habitants (conforts acoustique et olfactif), ainsi que l'application des principes de l'habitat bioclimatique ;
- L'encouragement pour les rénovations énergétiques et la lutte contre le mal-logement, mesures inscrites dans le PADD et l'OAP n°4.

2-8 Adaptation au changement climatique

a) Espèces envahissantes : le moustique tigre

L'année 2024 a été marquée par une progression importante du moustique tigre (*Aedes albopictus*). En métropole, ce moustique essentiellement urbain s'est développé de manière significative, ce moustique est implanté dans 84% des départements métropolitains y compris dans tous les départements d'Ile-de-France, avec un nombre croissant en Seine-et-Marne.

La présence de ce moustique sur le territoire représente un enjeu sanitaire majeur car il est vecteur de maladies telles que la dengue, le chikungunya et le Zika.

La lutte contre la prolifération de ce vecteur et le risque d'apparition de pathologies autochtones constituent un véritable enjeu de santé publique à prendre en compte dans l'aménagement du territoire.

La ponte des œufs et le développement des larves de moustiques ont lieu dans des zones d'eau stagnante peu profonde.

C'est pourquoi, il est recommandé de ne pas créer de points peu profonds d'eau stagnante notamment pour la gestion d'eaux pluviales.

Il est demandé au pétitionnaire de rester vigilant quant à la construction de nouveaux bâtiments avec des terrasses sur plots et/ou des toits terrasse et/ou l'aménagement de toitures et/ou des noues végétalisées qui peuvent potentiellement favoriser la stagnation de l'eau et être propices au développement de gîtes larvaires, s'ils ne sont pas réalisés dans les règles de l'art.

Le PLU peut également inciter la population à adopter les bons gestes, notamment au sein d'espace public tel que les jardins familiaux :

- Éliminer les endroits où l'eau peut stagner (déchets verts, encombrants) ;
- Vider et changer les récipients contenant de l'eau (pots de fleur, soucoupes à plantes, arrosoirs) ;
- Couvrir les réservoirs d'eau (bidons, citernes, récupérateurs d'eau), ces réservoirs doivent comporter un dispositif de filtration inférieure ou égale à un millimètre ;
- Vérifier le bon écoulement des exutoires des eaux pluviales (réseaux d'assainissement, gouttières).

b) Espèces allergènes

Le projet du PLU prévoit de renforcer les espaces paysagers dont l'aménagement d'un parc ouvert au public au sein de l'OAP n°2.

L'ARS demande qu'une attention soit portée à la présence d'espèces végétales allergisantes et aux niveaux de pollens présents dans l'air ambiant. En effet, bien que la végétalisation ait un impact positif sur de nombreux déterminants de la santé (qualité de l'air, de l'eau, des sols, réduction des îlots de chaleur urbains...), **le choix des essences doit cependant être pensé au regard des problématiques d'allergie** (cf : <https://plantes-risque.info/>).

Il est à ce titre rappelé l'effet potentialisant des particules et des pollens : les particules favorisent l'irritation des voies aériennes respiratoires, les rendant alors plus sensibles à l'augmentation du nombre d'allergènes émis par les pollens.

Il faudra également être vigilant quant à la présence de certaines espèces pouvant provoquer des réactions allergiques (par exemple les chenilles processionnaires du chêne ou du pin).

Une attention particulière doit être également portée sur l'ambrosie. C'est une plante fortement allergène, dont l'implantation en Ile-de-France est encore limitée, mais sa présence est documentée dans l'ensemble des départements (22 foyers identifiés en 2024 dont cinq en Seine-et-Marne).

Elle peut être favorisée lors des chantiers, en raison de sa capacité à coloniser les terrains mis à nu.

En 2020, l'Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail (Anses) a estimé qu'entre 1 et 3,5 millions de personnes seraient allergiques aux pollens d'ambrosie en France, pour un coût de prise en charge médicale d'au moins 59 millions d'euros par an.

L'arrêté préfectoral n°22 ARS 13 SE en date du 18 mars 2022 prescrit la destruction obligatoire de l'ambrosie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*), de l'ambrosie à épis lisses (*Ambrosia psilostachya*) et de l'ambrosie trifide (*Ambrosia trifida*).

Les grands principes de lutte contre l'ambrosie sont disponibles aux adresses internet suivantes :

<https://www.ambrosie.info> , <https://especes-risque-sante.info/lors-de-travaux-comment-faire-prendre-en-compte-le-risque-ambrosie/> , [https://ambrosie-risque.info/wp-content/uploads/2021/04/memento.ambrosiesurchantier.bfc .pdf](https://ambrosie-risque.info/wp-content/uploads/2021/04/memento.ambrosiesurchantier.bfc.pdf)

3. Conclusion

Le rapport de présentation aborde l'état initial des milieux environnementaux. L'évaluation environnementale a identifié certains enjeux sanitaires et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) des conséquences de l'application du PLU sont proposées.

Au regard de l'exposition de la population actuelle et future aux nuisances sonores en provenance de la RD 605, le volet sanitaire aurait mérité d'être développé pour mieux prendre en compte notamment :

- L'aménagement des OAPS en portant une réflexion sur les composantes d'aménagement pour limiter les effets du bruit en provenance de cet axe routier ;
- Les conséquences d'un projet de déviation de la RD 605 sur la population, projet juste évoqué.

Le pétitionnaire devra rester vigilant à l'impact du projet du PLU sur la santé de ses administrés, compte-tenu des projets envisagés.

L'ARS émet un avis favorable sur le plan sanitaire sous réserve de la prise en compte des observations faites précédemment.

P/Le Directeur Général de l'ARS Ile-de-France
P/La Directrice de la délégation départementale de Seine-et-Marne

Ingénieur d'études sanitaires



Lisa SERVAIN

36 rue du Docteur-Schmitt
F-21850 SAINT-APOLLINAIRE
Tél. +33 (0)3 80 77 67 00
www.aprr.fr

DDT de Seine-et-Marne
Service Territoires, Aménagements et
Connaissances
288 rue Georges Clemenceau
Parc d'Activités
77005 VAUX-LE-PÉNIL

Référence : DPA/Foncier/SC/ft.1185

Saint-Apollinaire, le 3 novembre 2025

Objet : PLU Châtelet-en-Brie

Madame, Monsieur,

C'est avec grand intérêt que nous avons analysé les pièces du PLU de Châtelet-en-Brie arrêté transmises pour avis.

Il est relevé que l'emprise de l'autoroute A5 est intégralement classée au sein de la zone agricole A, et qu'elle est ponctuée par des éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (cours d'eau à préserver). Cette classification n'appelle pas de remarques particulières de notre part considérant les prescriptions associées.

Toutefois, il est mis en avant qu'en tant que concessionnaire, il nous incombe de répondre aux enjeux d'intérêt public en matière de sécurisation du domaine et d'effectuer les aménagements et travaux nécessaires, tels qu'ils sont imposés ou projetés par l'Etat en tant que concédant.

Ainsi, une analyse approfondie nous a permis de relever certains points sensibles que nous souhaitons voir modifiés à l'issue de l'enquête publique. De manière générale, ces remarques ont pour objectif de s'assurer que la réglementation instituée par le projet de PLU réponde aux objectifs principaux suivants :

- Ne pas mettre en péril la sécurité des usagers de l'autoroute ;
- Réduire les risques de nuisances ou d'insécurité liés aux constructions et opérations à réaliser aux abords du Domaine Autoroutier ;
- Ne pas restreindre la possibilité du développement de l'autoroute afin d'assurer la continuité et la sécurisation du service public proposé.

Concernant le régime de construction :

Les articles 1 et 2 du règlement de la zone agricole s'écartent des obligations actuellement traduites au sein du Code de l'urbanisme, lequel impose de réglementer l'usage des sols en fonction des sous-destinations encadrées par le code. Il est demandé d'admettre la destination « locaux techniques des administrations publiques et assimilées » sans faire de distinction entre les notions d'installations ou de constructions.

À défaut, le règlement de la zone A devra être complété pour y admettre expressément les ouvrages et aménagements qui sont juridiquement distingués des notions de constructions et installations.

Concernant les clôtures :

Les dispositions générales rappellent que les clôtures sont soumises à déclaration préalable depuis 2017. Il est souhaitable de modifier cette délibération afin d'y exclure les clôtures autoroutières, dans le sens où le dépôt d'une telle autorisation ne permet pas de prendre en compte l'urgence que revêtent nos interventions (pour répondre aux enjeux de sécurité du domaine autoroutier).

En outre, il convient d'exempter les clôtures autoroutières de toutes contraintes d'aspect ou de perméabilité imposées au sein de la zone naturelle. En effet, les obligations réglementaires (haie vive et perméabilité) ne répondent pas aux contraintes techniques imposées dans le cadre du contrat de concession. À ce titre, la perméabilité des clôtures est incompatible avec la vocation et la spécificité du domaine autoroutier, ainsi qu'avec la nécessaire sécurisation des usagers des voies (l'objectif étant de restreindre au maximum le franchissement de la faune susceptible de créer des accidents sur les voies).

Concernant les matériaux :

Il convient de compléter les dispositions afférentes aux matériaux, ainsi que l'annexe liée aux panneaux solaires, afin de prendre en compte et de lutter contre les risques d'éblouissement que génèrent certains matériaux de façade ou de toiture.

En ce sens il est demandé de compléter le règlement afin d'interdire, lorsqu'ils sont visibles du domaine autoroutier, tous matériaux ou revêtements potentiellement réfléchissants, susceptibles de provoquer une gêne et un risque d'insécurité pour les usagers de l'autoroute. En complément des prescriptions imposées en matière de panneaux photovoltaïques, nous demandons également qu'il soit précisé que les panneaux doivent être orientés (ou insérés) de sorte à ne pas engendrer des risques de réfléchissement source d'éblouissement.

Concernant les règles de recul :

Les dispositions de la Loi Barnier sont bien prises en compte au sein du règlement et ce dernier admet une implantation avec un recul minimum de 5m des limites du Domaine Public Autoroutier Concédé.

Afin de traduire les recommandations du concessionnaire (détaillées dans le cahier de recommandations joint) et anticiper les risques de chute éventuels sur le DPAC, il est préconisé d'imposer (pour les constructions admises à s'implanter dans la marge de recul de la loi Barnier) une marge de recul équivalente à leur hauteur ($D=H$) avec un minimum de 25m aux abords du DPAC (en veillant à exempter les équipements propres à la gestion et à la sécurisation du DPAC).

Concernant les règles liées aux réseaux :

Il conviendra d'exempter les constructions, ouvrages, aménagements et installations des règles imposées au sein de l'article 3.2, en ce qui concerne notamment l'obligation de raccordement au réseau de distribution numérique et à la réalisation d'espaces de stockage des déchets.

Concernant les OAP thématiques :

Plusieurs orientations mériteraient d'être complétées ou modifiées pour prendre en compte, de manière générale, les spécificités et contraintes/enjeux du domaine autoroutier. En ce sens il est demandé d'exclure les ouvrages, aménagements, installations et constructions autoroutières des orientations suivantes :

- Arroser les espaces verts. Il est rappelé que cette orientation ne peut pas être applicable au sein du DPAC.
- Utiliser des revêtements perméables. Les contraintes et procédés de fabrication des chaussées autoroutières répondent à des obligations et techniques spécifiques qu'il convient de prendre en compte.
- Placer des écrans acoustiques ou merlons de terre autour des sources de bruit (notamment la voie ferrée). Cette orientation mériterait d'être mieux encadrée car elle impose en l'état que toutes les chaussées routières (y compris l'autoroute) fassent l'objet d'aménagements anti-bruit. Il est rappelé que les murs anti-bruit répondent également à des contraintes techniques et que ces derniers ne peuvent être mis en place dans des espaces agricoles. Les incidences paysagères associées iraient en outre, à l'encontre des objectifs poursuivis au titre du PLU.
- Plusieurs alignements d'arbres sont identifiés au sein de la carte de la trame verte et bleue. Les OAP prévoient des mesures de préservation et un développement des strates arbustives. Il convient de prendre en compte les enjeux liés à la sécurité des usagers et aux obligations d'entretien associés, pour limiter notamment les risques de chute, ou supprimer les plantations susceptibles de constituer des obstacles lors des accidents.

Nos services se tiennent à votre disposition pour répondre à vos questions éventuelles.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de notre considération distinguée.

Copie : ddt-stac@seine-et-marne.gouv.fr / bernadette.chmielewski@seine-et-marne.gouv.fr

Stéphanie COLLAUDIN

Chef du Département Foncier

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Collaudin', written over a horizontal line.

DDT de Seine et Marne
Service du Territoires, Aménagements et Connaissances
288, rue Georges Clémenceau
Parc d'Activités
77005 Vaux-le-Penil

Saint-Denis, le 15 octobre 2025

- Affaire suivie par : Brigitte ARMAND

-
- N/Réf. : DIIDF/URBA/LE CHÂTELET-EN-BRIE
 - Affaire suivie par : Ali LOUNI / Urbane LEDESERT

Objet : Avis du Groupe Public Unifié sur le projet de PLU

Madame,

Par courriel en date du 10 octobre 2025, vous m'avez consulté afin de connaître l'avis de la SNCF, pour ce qui la concerne et au nom de SNCF Réseau et SNCF Voyageurs, sur le projet de révision du PLU pour la commune de Presles-en-Brie, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2025.

1. S'agissant des partis d'aménagement proposés

Le foncier du Groupe Public Unifié (GPU) est classé en zone A.

Le règlement de cette zone est compatible avec l'activité ferroviaire dans le sens où il autorise, sous conditions, la construction et l'installation de locaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures ferroviaires.

2. S'agissant des servitudes d'utilité publique au profit du GPF

Le territoire de la commune du Châtelet-en-Brie est traversé par les emprises de la ligne 752 000 de Combs-la-Ville à Saint-Louis (LGV).

Vous trouverez en pièce jointe, la nouvelle version de la notice T1. Ce document permet d'identifier les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer, modifiées par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 relative à la modernisation des règles de protection du domaine public ferroviaire et par son décret d'application Décret n° 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire.

Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire ainsi que des mesures de gestion de la végétation aux abords.

L'ensemble de ces mesures est applicable depuis le 1er janvier 2022.

La localisation des terrains objets de la servitude T1 est disponible sur le Géoportail de l'urbanisme. Il convient également d'indiquer telles que précisées ci-après, l'identification et les coordonnées actualisées du gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer :

SNCF - Direction Immobilière IDF
Groupe Connaissance et Conservation du Patrimoine
Campus Rimbaud – 10 rue Camille MOKE
CS 20012
93212 SAINT DENIS cedex
contact.patrimoine.idf@sncf.fr

Consultation dans le cadre des permis de construire

Je tiens à rappeler qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 et 3 du code de l'urbanisme qui interdit la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L 2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.

A cet effet, je vous précise qu'il convient d'adresser les dossiers relevant du Service Urbanisme en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à la Direction Immobilière Île-de-France aux coordonnées reprises précédemment.

En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Vous remerciant par avance de bien vouloir me tenir informé des suites données à mes observations et m'adresser un exemplaire du PLU approuvé.

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

Ali Louni
Responsable d'urbanisme

SERVITUDES DE TYPE T1

SERVITUDES DE PROTECTION DU DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre I^{er} dans les rubriques :

II – Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

D – Communications

c) Transport ferroviaire ou guidé

1 Fondements juridiques

1.1 Définition

1.1.1 Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée applicables aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire

Définition de l'emprise de la voie ferrée

L'emprise de la voie ferrée est définie à l'article R. 2231-2 du code des transports, selon le cas, à partir :

- De l'arête supérieure du talus de déblai, ou du nu arrière du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée ;
- De l'arête inférieure du talus du remblai, ou du nu avant du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée ;
- Du bord extérieur des fossés ;
- Du bord extérieur de l'ouvrage d'art aérien ;
- Du bord extérieur du quai ;
- De la surface extérieure, ou extrados, de l'ouvrage d'art souterrain ;
- De la clôture de la sous-station électrique ;

- Du mur du poste d'aiguillage ;
- De la clôture de l'installation radio.

A défaut, à partir d'une ligne tracée, soit à :

- 2,20 m pour les lignes ou sections de ligne où il n'est pas circulé ou circulé jusqu'à 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée ;
- 3 m pour les lignes ou section de lignes où il est circulé à plus de 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée.

Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée

Servitudes d'écoulement des eaux (article L. 2231-2 du code des transports)

Les servitudes d'écoulement des eaux prévues par les articles 640 et 641 du code civil sont applicables aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire. Tout déversement, écoulement ou rejet direct ou indirect, qu'il soit diffus ou non, d'eaux usées, d'eaux industrielles ou de toute autre substance, notamment polluante ou portant atteinte au domaine public ferroviaire, est interdit sur le domaine public ferroviaire.

Servitudes portant sur les arbres, branches, haies ou racines empiétant sur le domaine public ferroviaire (article L. 2231-3 et R. 2231-3 du code des transports)

Il est interdit d'avoir des arbres, branches, haies ou racines qui empiètent sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênant la visibilité de la signalisation ferroviaire. Les propriétaires sont tenus de les élaguer, de les tailler ou de les abattre afin de respecter cette interdiction.

Pour des raisons impérieuses tenant à la sécurité des circulations ferroviaires, les opérations d'élagage, de taille ou d'abattage des arbres, branches, haies ou racines peuvent être effectuées d'office, aux frais du propriétaire, par le gestionnaire.

Distances minimales à respecter pour les constructions (articles L. 2231-4 et R. 2231-4 du code des transports)

Sont interdites les constructions (autres qu'un mur de clôture) ne respectant pas les distances minimales d'implantation mentionnées ci-dessous :

- 2 mètres à partir de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports ;
- 3 mètres à partir de la surface extérieure ou extrados des ouvrages d'arts souterrains ;
- 6 mètres à partir du bord extérieur des ouvrages d'art aériens.

Cette interdiction de construction ne s'applique pas aux procédés de production d'énergies renouvelables intégrés à la voie ferrée ou installés aux abords de la voie ferrée, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité des circulations ferroviaires, le bon fonctionnement des ouvrages, des systèmes et des équipements de transport ainsi que leur maintenabilité.

Distances minimales à respecter concernant les terrassements, excavations ou fondations (articles L. 2231-5 et R. 2231-5 du code des transports)

Des distances minimales par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou, le cas échéant, par rapport à l'ouvrage d'art, l'ouvrage en terre ou la sous-station électrique doivent être respectées.

Lorsque la voie se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, la distance est égale à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus.

Il est interdit de réaliser, dans une distance inférieure à 50 mètres de l'emprise de la voie ferrée et sans la mise en œuvre d'un système de blindage, tout terrassement, excavation ou fondation dont un point se trouverait à une profondeur égale ou supérieure aux deux tiers de la longueur de la projection horizontale du segment le plus court le reliant à l'emprise de la voie ferrée.

Distances minimales à respecter concernant les dépôts et les installations de système de rétention d'eau (articles L. 2231-6 et R. 2231-6 du code des transports)

Une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée doit être respectée concernant les dépôts, de quelque matière que ce soit, et les installations de système de rétention d'eau.

Obligation d'information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure concernant les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire (articles L. 2231-7 et R. 2231-7 du code des transports)

Les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, envisagés à une distance de moins de 50 m par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou à une distance de 300 à 3000 m d'un passage à niveau, font l'objet d'une information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière.

De plus, sur proposition du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière, le représentant de l'Etat dans le département peut imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière et des propriétés riveraines.

Le gestionnaire d'infrastructure est informé par le maître d'ouvrage d'un projet de construction, d'opération d'aménagement, ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, dès lors que le projet est arrêté dans sa nature et ses caractéristiques essentielles et avant que les autorisations et les actes conduisant à sa réalisation effective ne soient pris.

Le gestionnaire d'infrastructure dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'information pour proposer au représentant de l'Etat dans le département d'imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière ainsi que celle des propriétés riveraines.

Ces dispositions n'entreront en vigueur qu'à compter de la publication de l'arrêté du ministre chargé des transports listant les catégories de projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire soumis à cette obligation d'information ainsi que les distances à respecter.

Servitudes permettant la destruction des constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, installations de système de rétention d'eau existants (article L. 2231-8 du code des transports)

Lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire, si la sécurité ou l'intérêt du service ferroviaire l'exigent, le représentant de l'Etat dans le département peut faire supprimer les constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, de quelque matière que ce soit, ainsi que les installations de système de rétention d'eau, existants dans les distances mentionnées aux articles L. 2231-4, L. 2231-5 et L. 2231-6 du code des transports.

Entretien des constructions existantes lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire (article L. 2231-8 et R. 2231-8 du code des transports)

Lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions de l'article L. 2231-4 et dont l'état a été constaté dans des conditions précisées à l'article R. 2231-8, peuvent uniquement être entretenues dans le but de les maintenir en l'état.

Possibilité de réduire les distances à respecter concernant les constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, installations de système de rétention d'eau (article L. 2231-9 du code des transports)

Lorsque la sécurité et l'intérêt du domaine public ferroviaire le permettent, les distances mentionnées aux articles L. 2231-4, L. 2231-5 et L. 2231-6 peuvent être réduites en vertu d'une autorisation motivée délivrée par le représentant de l'Etat dans le département, après avoir recueilli l'avis du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière. Cette autorisation peut éventuellement être assortie de prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et des propriétés riveraines.

1.1.2 Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau

Les servitudes de visibilité s'appliquent à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée (article L. 114-6 code de la voirie routière).

Ces servitudes génèrent des obligations et des droits :

- L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement (1° de l'article L.114-2) ;
- L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement (2° de l'article L.114-2) ;
- Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes (3° de l'article L.114-2).

Un plan de dégagement détermine pour chaque parcelle les terrains sur lesquels s'exercent les servitudes de visibilité et définit ces servitudes. Ce plan est approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal, selon qu'il s'agit d'une route nationale, d'une route départementale ou d'une voie communale (article L.114-3).

Servitudes en tréfonds (SUP T3)

Conformément aux dispositions des articles L. 2113-1 et suivants du code des transports, le maître d'ouvrage d'une infrastructure souterraine de transport public ferroviaire peut demander à l'autorité administrative compétente d'établir une servitude d'utilité publique (SUP) en tréfonds.

La servitude en tréfonds confère à son bénéficiaire le droit d'occuper le volume en sous-sol nécessaire à l'établissement, l'aménagement, l'exploitation et l'entretien de l'infrastructure souterraine de transport.

Elle ne peut être établie qu'à partir de 15 mètres au-dessous du point le plus bas du terrain naturel, est instituée dans les conditions fixées aux articles L. 2113-2 à L. 2113-5 du code des transports.

Cette catégorie de SUP distincte de la catégorie de SUP T1, fait l'objet de la fiche SUP T3 disponible sur Géoinformations.

1.2 Références législatives et réglementaires

Anciens textes :

- Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques, abrogé par la loi n°89-413 du 22 juin 1989 relative au code de la voirie routière (partie législative) et par le décret n°89-631 du 4 septembre 1989 relatif au code de la voirie routière (partie réglementaire) ;
- Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer - Titre Ier : mesures relatives à la conservation des chemins de fer (articles 1 à 11).

Textes en vigueur :

- Articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports ;
- Articles R. 2231-1 à R. 2231-8 du code des transports ;
- Articles L. 114-1 à L. 114-3, L.114-6 du code de la voirie routière ;
- Articles R. 114-1, R.131-1 et s.et R. 141-1 et suivants du code de la voirie routière.

1.3 Décision

- Pour les servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée : instituées de plein droit par les textes législatifs et réglementaires ;
- Pour les servitudes de visibilité : plan de dégagement approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal.

1.4 Restrictions de diffusion

Aucune restriction de diffusion pour cette catégorie de SUP. La SUP peut être diffusée, est visible et téléchargeable dans la totalité de ses détails.

2 Processus de numérisation

2.1 Responsable de la numérisation et de la publication

2.1.1 Précisions concernant le rôle des administrateurs locaux et des autorités compétentes

Les administrateurs locaux et les autorités compétentes jouent des rôles différents en matière de numérisation et de publication des SUP dans le portail national de l'urbanisme (<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/presentation-des-roles-et-responsabilites-r1072.html>).

Il existe plusieurs possibilités d'organisation variant selon que la catégorie de SUP relève de la compétence de l'Etat, de collectivités publiques ou d'opérateurs nationaux ou locaux : http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation_sup_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation_sup_cle1c4755-1.pdf.

◇ Administrateur local

L'administrateur local après avoir vérifié que la personne qui sollicite des droits de publication sur le portail national de l'urbanisme est bien gestionnaire de la catégorie de SUP, crée le compte de l'autorité compétente et lui donne les droits sur le territoire relevant de sa compétence (commune, département, région, etc.).

◇ Autorité compétente

L'autorité compétente est responsable de la numérisation et de la publication des SUP sur le portail national de l'urbanisme. Elle peut, si elle le souhaite, confier la mission de numérisation à un prestataire privé ou à un autre service de l'État. Dans cette hypothèse, la publication restera de sa responsabilité.

◇ Prestataire

Le prestataire peut tester la conformité du dossier numérique avec le standard CNIG. S'il est désigné par l'autorité compétente délégataire, il téléverse le dossier numérique dans le GPU.

2.1.2 Administrateurs locaux et autorités compétentes

Concernant le réseau ferré géré par SNCF Réseau, l'autorité compétente est : SNCF Immobilier / Département Systèmes d'Information.

2.2 Où trouver les documents de base

Recueil des actes administratifs de la Préfecture pour les plans de dégagement.

Annexes des PLU et des cartes communales.

2.3 Principes de numérisation

Application du standard CNIG SUP (Conseil national de l'information géolocalisée).

La dernière version du standard CNIG SUP est consultable et téléchargeable ici : <http://cnig.gouv.fr/ressources-dematerialisation-documents-d-urbanisme-a2732.html>

Création d'une fiche de métadonnées respectant les dernières consignes de saisie des métadonnées SUP via le [générateur de métadonnées en ligne sur le GPU](#).

2.4 Numérisation de l'acte

- Pour les servitudes instituées le long de l'emprise de la voie ferrée : copie des articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports et coordonnées du gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire ;
- Pour les servitudes de visibilité : copie du plan de dégagement approuvé.

2.5 Référentiels géographiques et niveau de précision

Les informations ci-dessous précisent les types de référentiels géographiques et de méthodes d'acquisition à utiliser pour la numérisation des objets SUP de cette catégorie ainsi que la gamme de précision métrique correspondante. D'autres référentiels ou méthodes de précision équivalente peuvent également être utilisés.

Les informations de précision (mode de numérisation, échelle et nature du référentiel) relatives à chaque objet SUP seront à renseigner dans les attributs prévus à cet effet par le standard CNIG SUP.

Référentiels :	BD Ortho/PCI VECTEUR
Précision :	Métrique

2.6 Numérisation du générateur et de l'assiette

Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée

Le générateur

Le générateur est l'infrastructure de transport ferroviaire. Il est défini de la manière suivante :

- La voie ferrée lorsqu'elle est localisée sur le domaine public ferroviaire (actifs fonciers de SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions) ;
- Le passage à niveau.

Le générateur est de type linéaire concernant la voie ferrée. Il est ponctuel lorsqu'il est relatif à un passage à niveau.

L'assiette

L'assiette des servitudes correspond à une bande de terrains dont la largeur varie en fonction du générateur :

- Ligne tracée à 50 m à partir de l'emprise de la voie ferrée correspondant à la distance de recul la plus importante visée à l'article R. 2231-7 du code des transports ;
- Distance de 300 à 3000 mètres autour des passages à niveau, selon l'importance des projets et celle de leur impact sur les infrastructures ferroviaires et les flux de circulation avoisinants (article R. 2231-7 du code des transports).

L'assiette est de type surfacique.

Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau

Le générateur

Les générateurs sont l'infrastructure de transport ferroviaire et la voie publique.

Les générateurs sont de type linéaire.

L'assiette

L'assiette correspond à la bande de terrains situés au croisement d'une voie ferrée et d'une voie publique sur lesquels s'exercent les servitudes de visibilité.

L'assiette est de type surfacique.

3 Référent métier

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires
Direction générale des infrastructures de transport et des mobilités
Tour Séquoia

92055 La Défense Cedex

Annexes

1. Procédure d'institution du plan de dégagement

Le plan de dégagement est soumis à une enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie. Elle est organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration dans le respect des formes prévues par les plans d'alignement.

Le plan est notifié aux propriétaires intéressés et l'exercice des servitudes commence à la date de cette notification (article R.114-1 et R.114-4 du code de la voirie routière).

Le plan de dégagement est approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal selon que la route est nationale, départementale ou communale (article L.114-3).

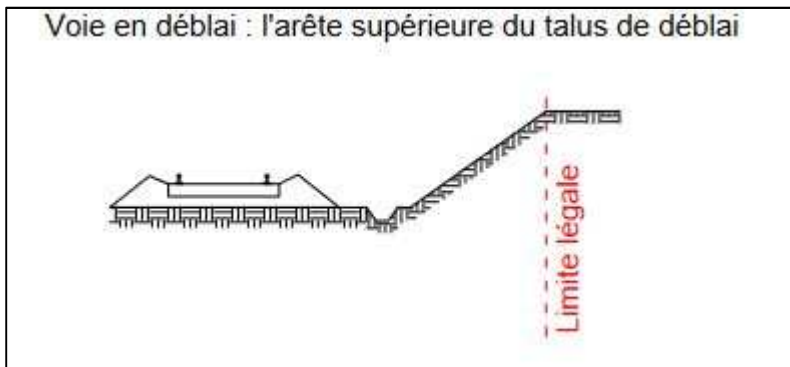
Lorsqu'un plan de dégagement a été institué par un arrêté préfectoral les propriétaires doivent se conformer à ses prescriptions.

2. Matérialisation de l'emprise de la voie ferrée pour le calcul des distances de recul à respecter

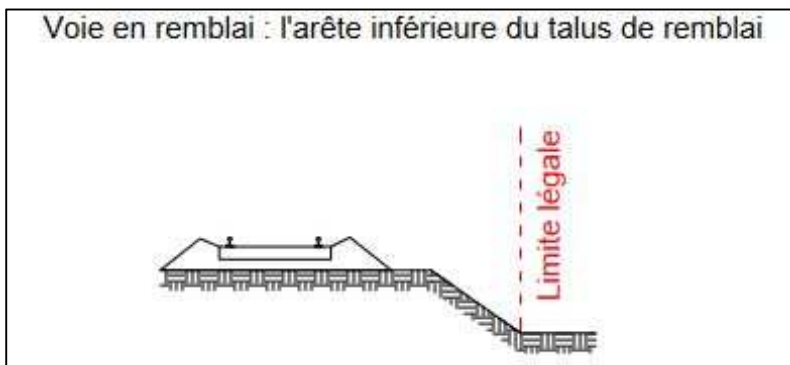
Les distances de recul précisées aux articles R. 2231-4 à R. 2231-6 du code des transports s'appliquent à partir de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports et représentée à titre illustratif par SNCF Réseau dans les schémas ci-dessous figurant la limite légale*.

* la limite légale correspond à l'emprise de la voie ferrée.

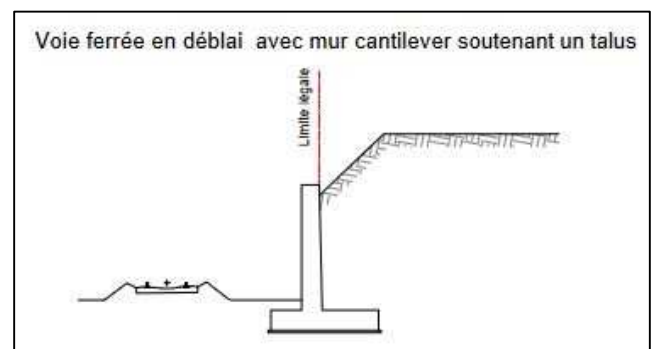
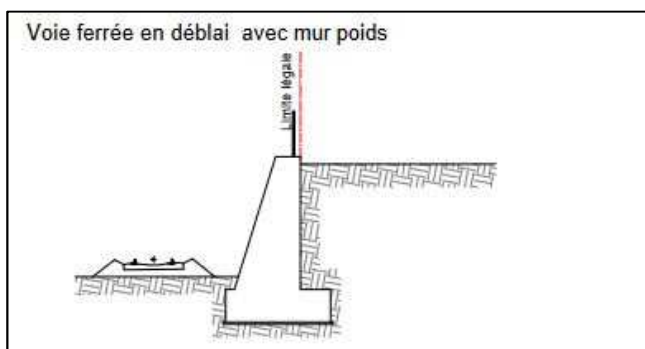
- Arête supérieure du talus de déblai :

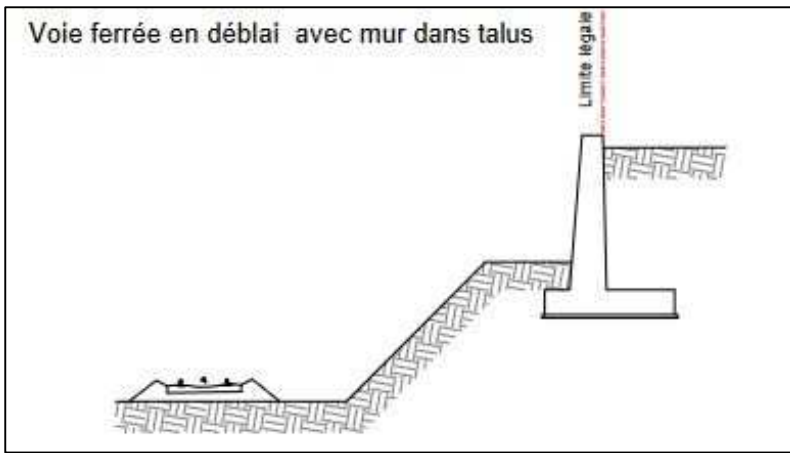


- Arête inférieure du talus du remblai :

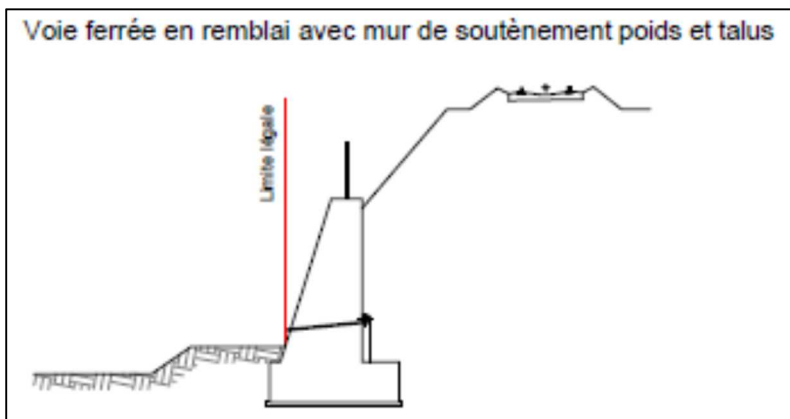


- Nu arrière du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée :

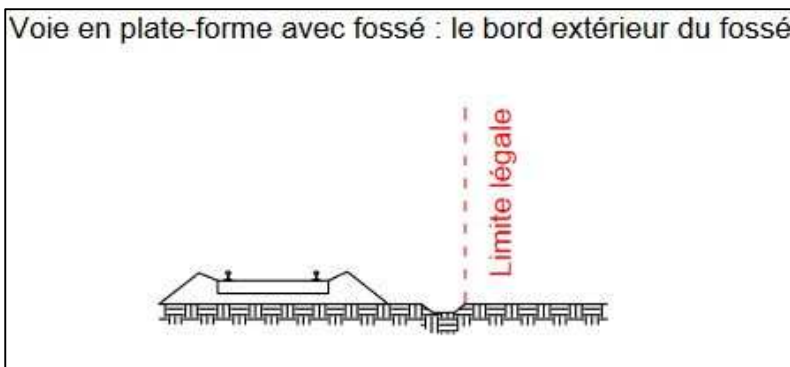




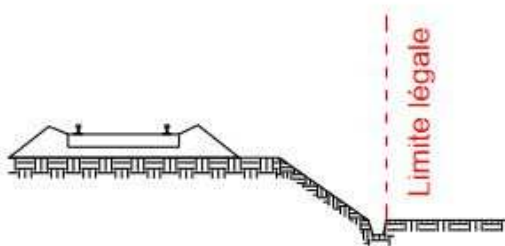
- Nu avant du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée :



- Du bord extérieur des fossés :

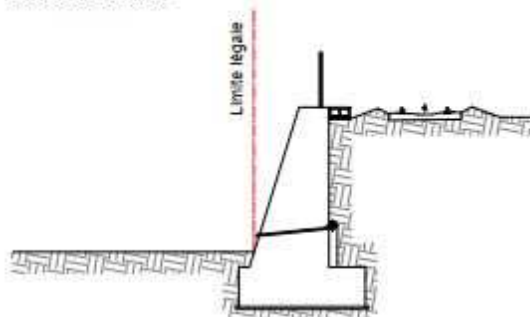


Voie en remblai : le bord extérieur du fossé si cette voie en comporte un

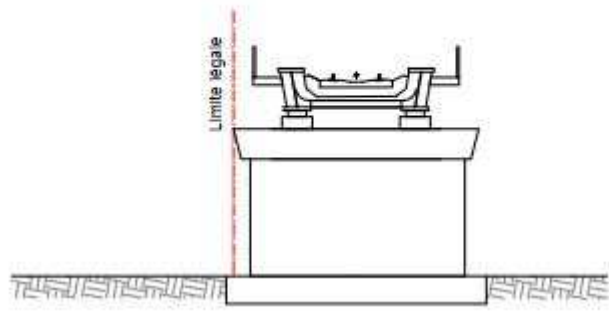


- Du bord extérieur de l'ouvrage d'art aérien :

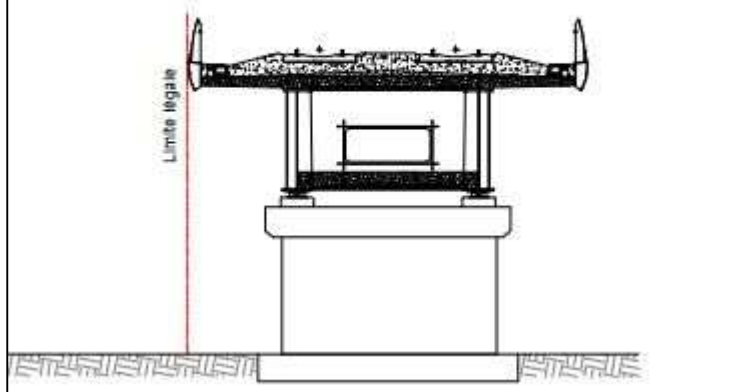
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée en remblai avec ouvrage de soutènement



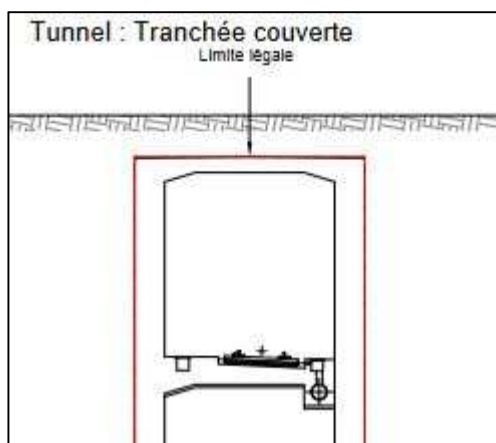
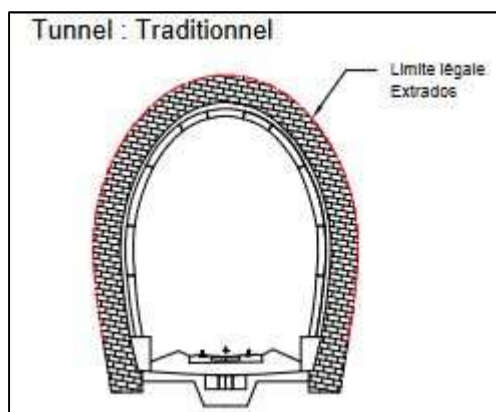
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec appui en saillie par rapport au tablier



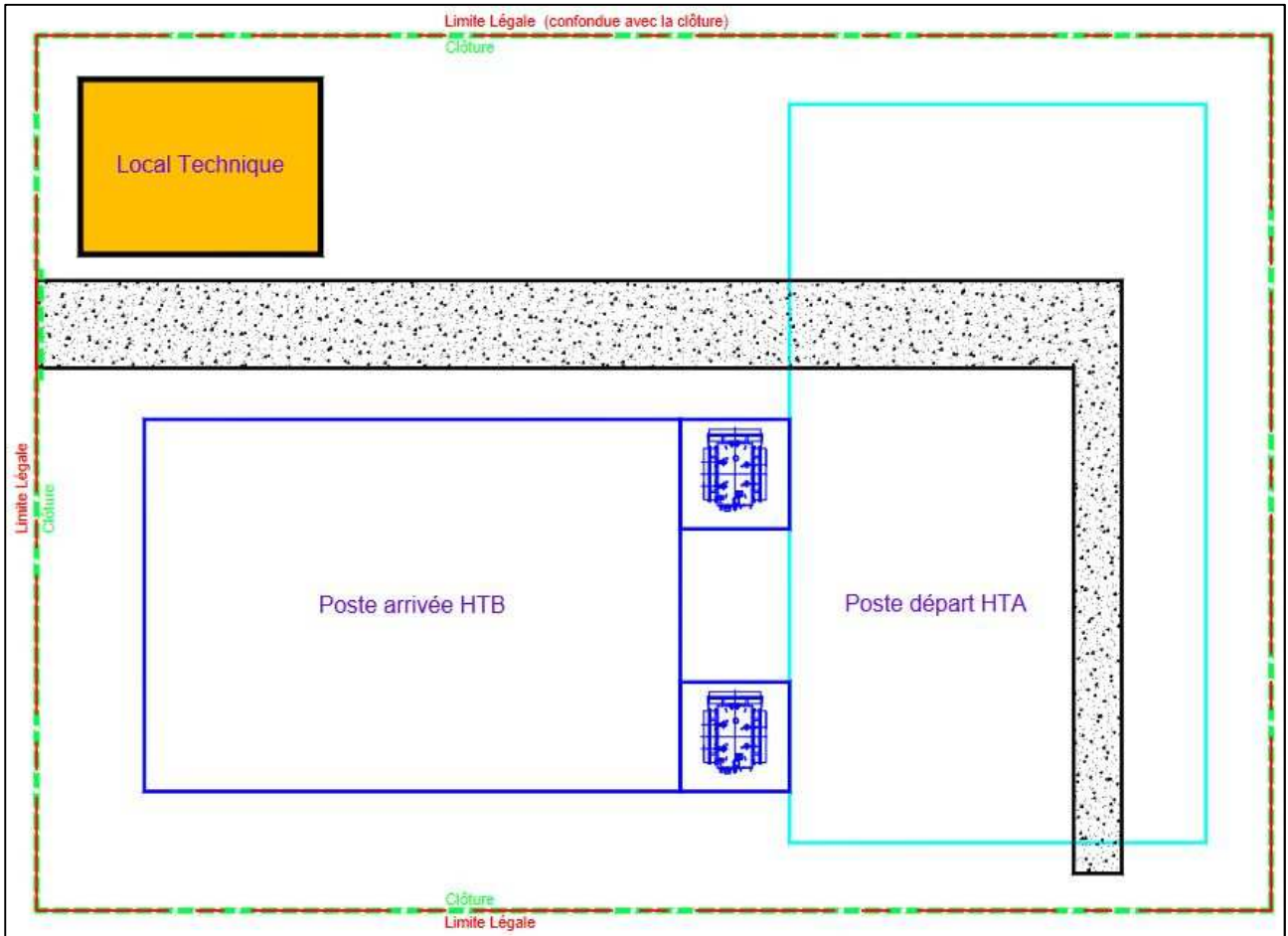
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec débord de tablier



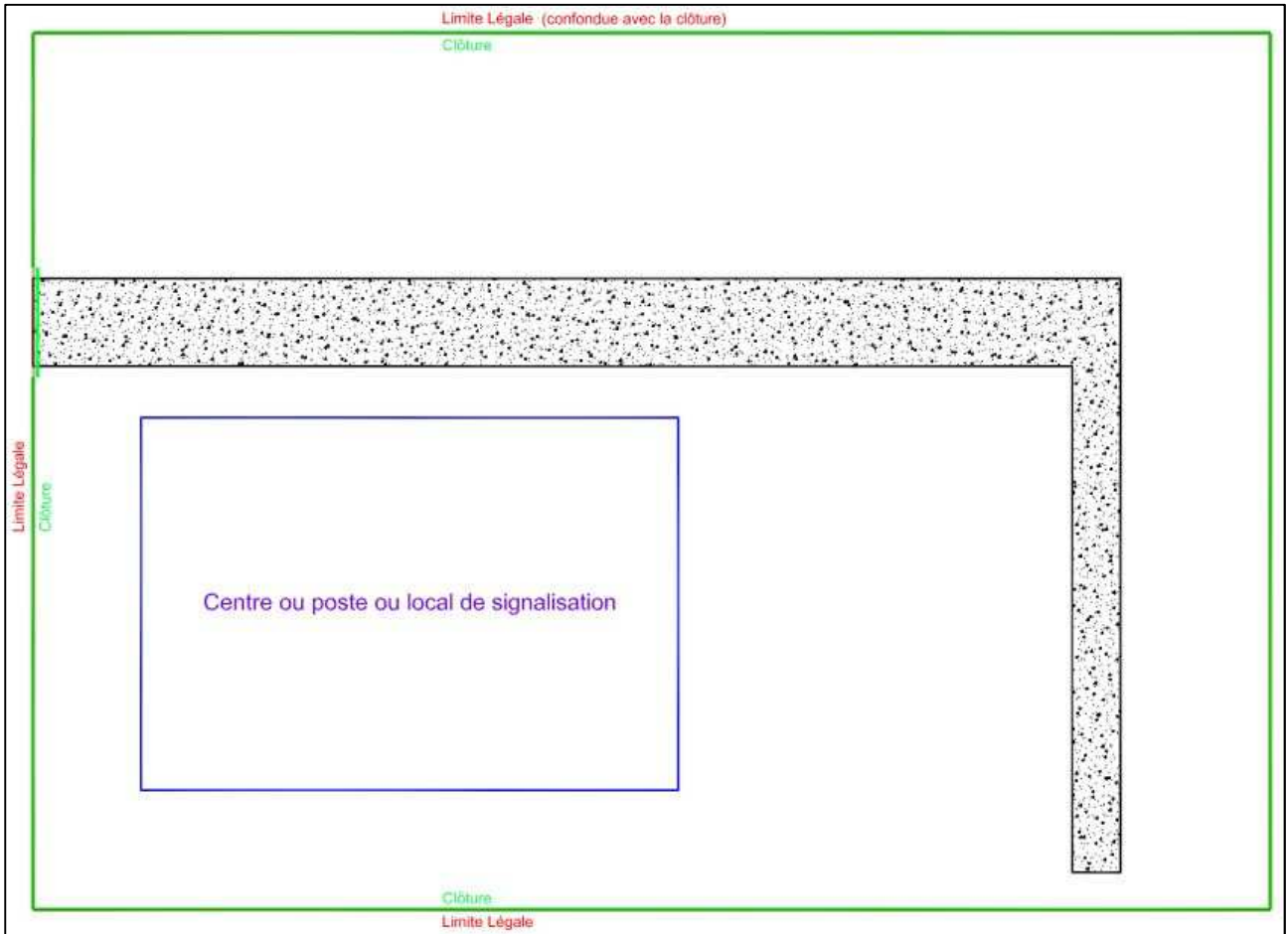
- De la surface extérieure, ou extrados, de l'ouvrage d'art souterrain :



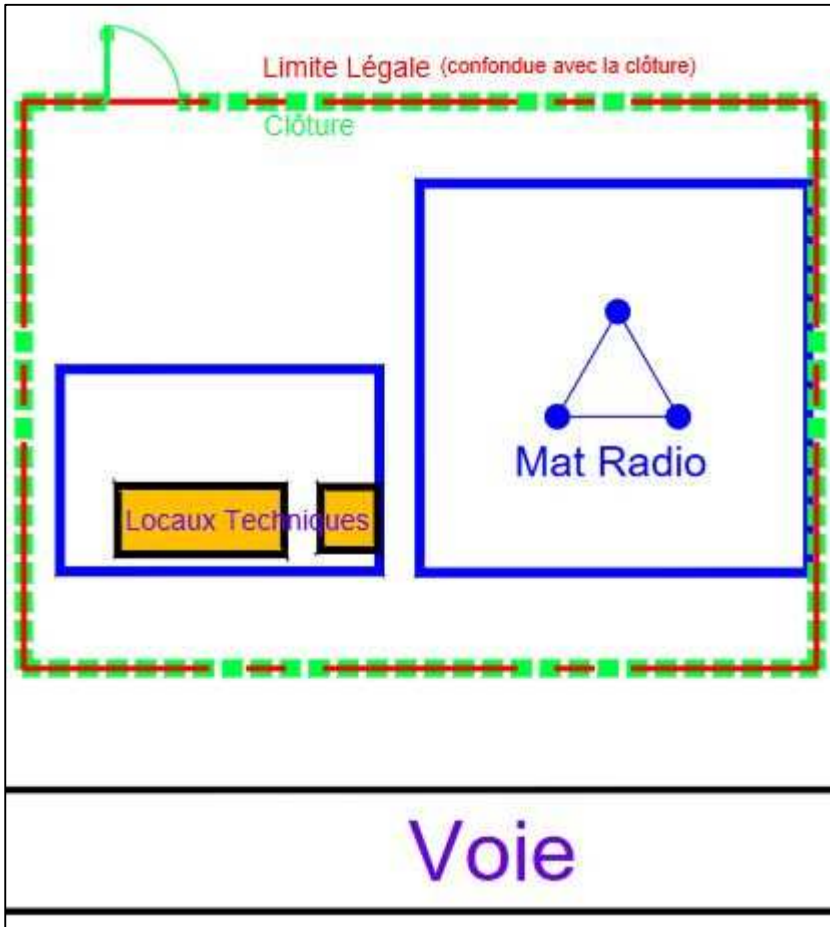
- De la clôture de la sous-station électrique :



- Du mur du poste d'aiguillage :



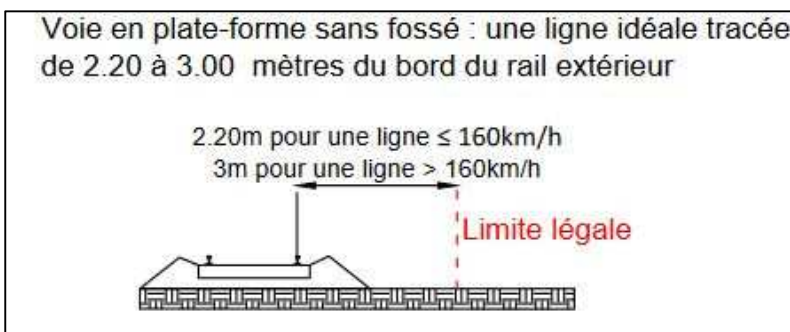
- De la clôture de l'installation radio :



- D'une ligne tracée à 2,20 mètres pour les lignes ou sections de ligne où il n'est pas circulé ou circulé jusqu'à 160 km/ h à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée :

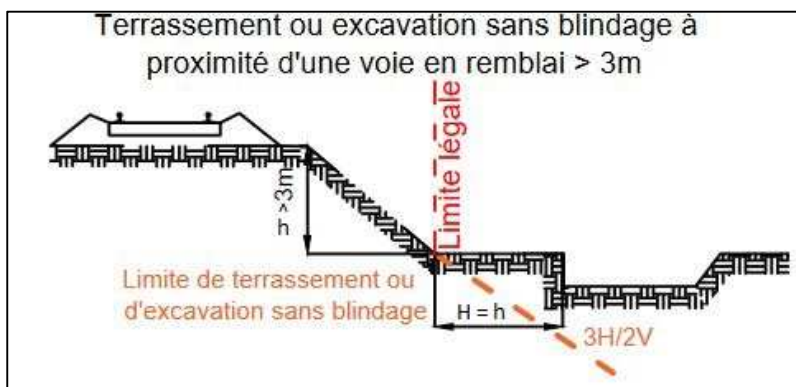
Ou

- D'une ligne tracée à trois mètres pour les lignes ou section de lignes où il est circulé à plus de 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée :



3. Exemples de matérialisation de la distance de recul définie à l'article R. 2231-5 du code des transports à respecter pour les projets de terrassement, excavation, fondation

Situation 1 : cas de la voie en remblai pour laquelle s'applique les distances de recul définies aux I et II de l'article R. 2231-5 du code des transports :



Nota : les remblais de plus de 3 mètres de hauteur (h) bénéficient d'une double protection :

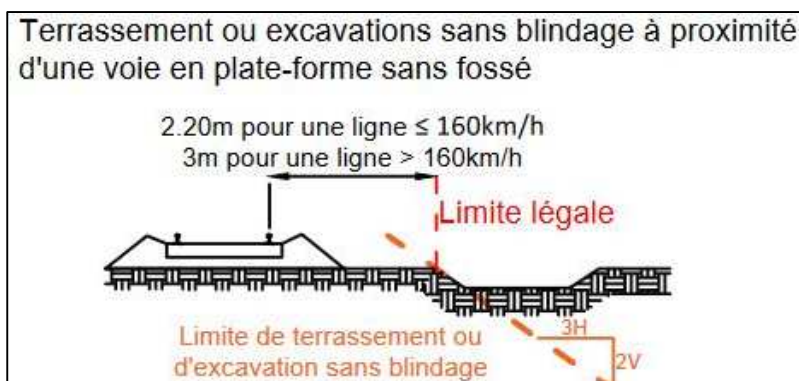
- une interdiction de terrasser dans une distance horizontale H inférieure à la hauteur du remblai h ;
- une interdiction de terrasser sans blindage sous un plan de 3 H (horizontal) pour 2 V (vertical), mesurée à partir de l'arrête inférieure du talus.

Situation 2 : cas des autres composantes de l'emprise de la voie ferrée pour lesquelles s'appliquent la distance de recul prévue au I de l'article R. 2231-5 du code des transports :

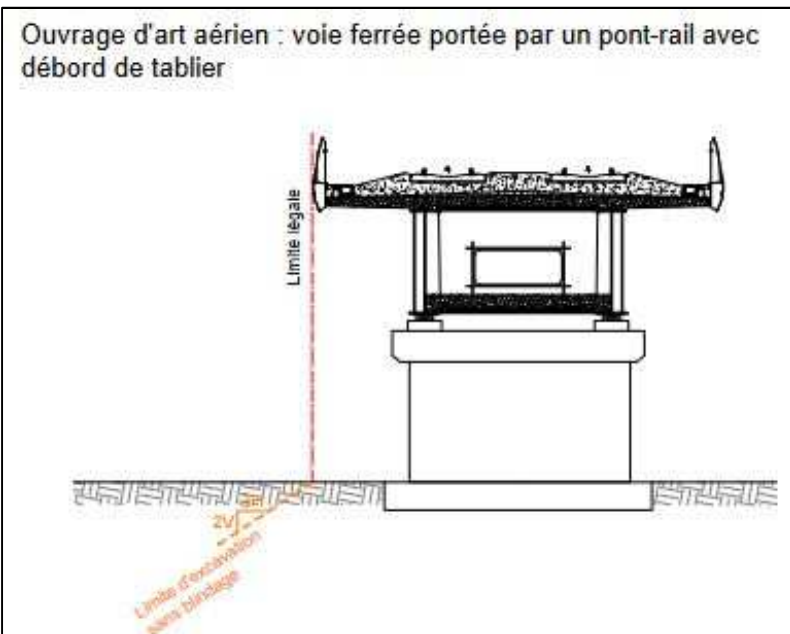
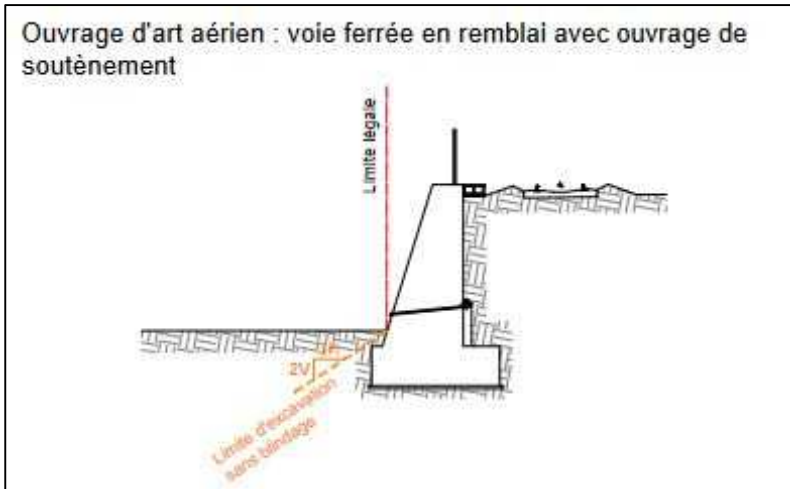
Pour tous les autres éléments composant l'emprise de la voie ferrée (article R.2231-2 du code des transports), il est interdit de réaliser des terrassements, des excavations, des fondations sans la mise en œuvre d'une solution de blindage sous un plan incliné à 3H pour 2V, positionné de telle sorte qu'il passe par le point d'intersection de la limite de l'emprise de la voie ferrée et du terrain naturel (II de l'article R.2231-5).

Le point de départ pour tirer ce trait correspondant au plan de 3H pour 2V, en dessous duquel une solution de blindage doit obligatoirement être mise en œuvre, est la limite de chaque composante de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports.

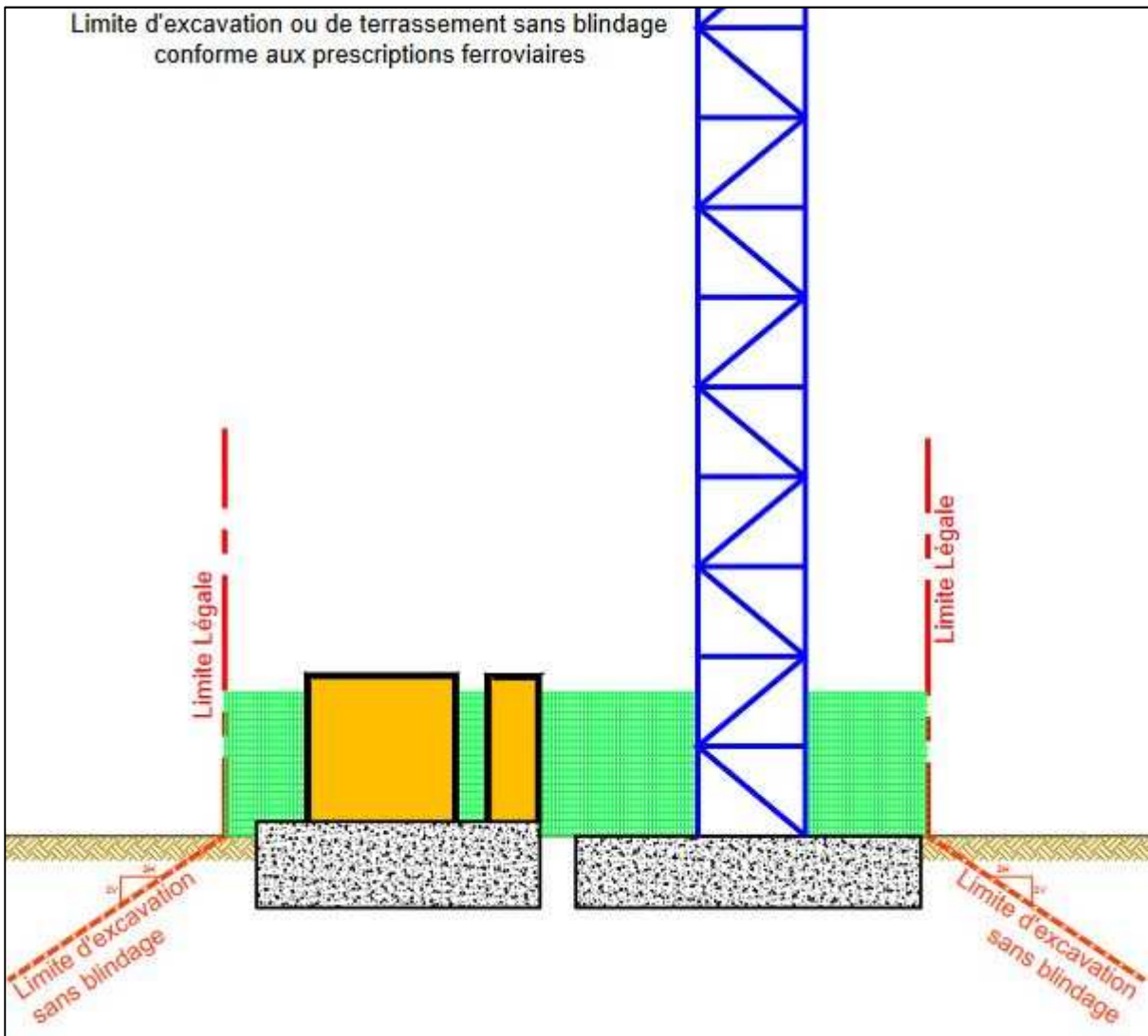
Exemple 1 : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour la plateforme ferroviaire.



Exemple 2 : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour l'ouvrage d'art aérien.



Exemple 3 : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour l'installation radio.



Joackim Corbet

De: SNIA-BF Urbanisme NORD
Envoyé: lundi 20 octobre 2025 11:43
À: 'urbanisme'
Cc: Khallil N'Mily
Objet: 2025-#58818-avis DGAC-projet PLU arrêté-LE CHATELET-EN-BRIE-77
Pièces jointes: Fiche T7.pdf

Bonjour,

Par courriel daté du 06/10/2025, vous avez sollicité l'avis de la DGAC sur le projet de PLU arrêté de la commune du Châtelet-en-Brie (77).

Après examen des éléments transmis, il apparaît que la servitude T7 relative aux obstacles de grande hauteur est bien reportée dans la liste des SUP et la fiche correspondante annexée au PLU.

Par conséquent, la DGAC émet un avis favorable au projet de PLU.

Toutefois, les références réglementaires et la fiche relative à ces servitudes sont obsolètes (la 6^{ème} partie réglementaire du code des transports relative à l'aviation civile étant entrée en vigueur début novembre 2023 en remplacement du code de l'aviation civile).

Vous trouverez, en pièce jointe, la fiche mise à jour.

Cordialement.

Joackim CORBET

--
DGAC/SNIA NORD/UGDS
Guichet unique urbanisme-
instruction des demandes d'obstacles
à la navigation aérienne
82 rue des Pyrénées
75970 PARIS CEDEX 20

Tél- G TERRIER:01 44 64 32 28/06 27 50 15 83

Tél- J CORBET: 01 44 64 31 56/06 27 29 20 75

Tél- F PROTEAU:01 44 64 32 04



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DES TRANSPORTS**

Liberté
Égalité
Fraternité



Service national d'Ingénierie aéroportuaire
Construire ensemble, durablement

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

SERVITUDE T7

SERVITUDE AERONAUTIQUE A L'EXTERIEUR DES ZONES DE DEGAGEMENT CONCERNANT DES INSTALLATIONS PARTICULIERES

1 - GENERALITES

Législation

- Code des Transports : L.6352-1, R.6352-1 à 6
- Arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation.

Définition

À l'extérieur des zones grevées de servitudes de dégagement en application du présent titre, l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne est soumis à une autorisation spéciale du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre de la Défense.

Cette servitude s'applique sur tout le territoire national.

Gestionnaires:

1. Ministère en chargé de l'Aviation civile-DGAC-SNIA
2. Ministère en charge de la Défense

II - PROCEDURE D'INSTITUTION

Des arrêtés ministériels déterminent les installations soumises à autorisation ainsi que la liste des pièces qui doivent être annexées à la demande d'autorisation.

III - EFFETS DE LA SERVITUDE

A - CHAMP D'APPLICATION

Les installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées comprennent :

- a) En dehors des agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 50 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau ;
- b) Dans les agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 100 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Sont considérées comme installations toutes constructions fixes ou mobiles.

Sont considérées comme agglomérations les localités figurant sur la carte aéronautique au 1/500 000 (ou son équivalent pour l'outre-mer) et pour lesquelles des règles de survol particulières sont mentionnées.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes électriques.

Ne peuvent être soumises à un balisage diurne et nocturne, ou à un balisage diurne ou nocturne, que les installations (y compris les lignes électriques) dont la hauteur en un point quelconque au-dessus du niveau du sol ou de l'eau est supérieure à :

- 80 mètres, en dehors des agglomérations ;

130 mètres, dans les agglomérations ;

50 mètres, dans certaines zones, ou sous certains itinéraires où les besoins de la circulation aérienne le justifient, notamment :

- les zones d'évolution liées aux aérodromes ;
- les zones montagneuses ;
- les zones dont le survol à très basse hauteur est autorisé.

Toutefois, en ce qui concerne les installations constituant des obstacles massifs (bâtiments à usage d'habitation, industriel ou artisanal), il n'est normalement pas prescrit de balisage diurne lorsque leur hauteur est inférieure à 150 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Le balisage des obstacles doit être conforme aux prescriptions fixées par le ministre chargé de l'aviation civile.

B- DEMANDE D'AUTORISATION

Les demandes visant l'établissement des installations mentionnées à l'article R.244-1, et exemptées du permis de construire, à l'exception de celles relevant de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de celles pour lesquelles les arrêtés instituent des procédures spéciales, devront être adressées aux services de la DGAC (ministère de l'aviation civile) et du ministère de la défense.

DGAC : Pour les régions des Hauts-de-France et d'Île-de-France, les demandes d'autorisations sont instruites par le SNIA NORD : DGAC/SNIA NORD/UGDS-Guichet unique urbanisme-instruction des demandes d'obstacles à la navigation aérienne-82 rue des Pyrénées-75970 PARIS CEDEX 20- Courriel : snia-urba-nord-bf@aviation-civile.gouv.fr.

Toutefois, il convient d'adresser les demandes d'accord en utilisant la plateforme du guichet unique obstacles : <https://www.ecologie.gouv.fr/guichet-unique-urbanisme-et-obstacles-circulation-aerienne>

Elles mentionneront la nature des travaux à entreprendre, leur destination, la désignation d'après les documents cadastraux des terrains sur lesquels les travaux doivent être entrepris et tous les renseignements susceptibles d'intéresser spécialement la navigation aérienne.

Si le dossier de demande est incomplet, le demandeur sera invité à produire les pièces complémentaires.

La décision doit être notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de dépôt de la demande ou, le cas échéant, du dépôt des pièces complémentaires.

Si la décision n'a pas été notifiée dans le délai ainsi fixé, l'autorisation est réputée accordée pour les travaux décrits dans la demande, sous réserve toutefois de se conformer aux autres dispositions législatives et réglementaires.

Lors d'une demande, l'autorisation peut être subordonnée à l'observation de conditions particulières d'implantation, de hauteur ou de balisage suivant les besoins de la navigation aérienne dans la région intéressée.

Lorsque les installations mentionnées à l'article L. 6352-1 constituent des obstacles à la navigation aérienne, leur suppression ou leur modification peut être ordonnée par décret. Les

dispositions de l'article L. 6351-5 sont dans ce cas applicables.

Les demandes d'accord sur les obstacles exemptés de permis de construire sont instruites selon les dispositions de l'article D.6352-7 du code des Transports.

C - INDEMNISATION

Le refus d'autorisation ou la subordination de l'autorisation à des conditions techniques imposées dans l'intérêt de la sécurité de la navigation aérienne ne peuvent en aucun cas ouvrir un droit à indemnité au bénéfice du demandeur.



VOS RÉF.	STAC PSPT 2025-105	DDT de Seine-et-Marne
NOS RÉF.	TER-ART-2025-77100-CAS-215178-S8F3Z8	288, avenue Georges Clémenceau Parc d'Activités 77000 Vaux-le-Pénil
INTERLOCUTEUR	Rodolphe DUPONT	
TÉLÉPHONE	06.99.59.75.49	
E-MAIL	rodolphe.dupont@rte-france.com	À l'attention de Mme CHMIELEWSKI Bernadette
OBJET	Réponse RTE au Projet Arrêté du PLU de la commune de Chatelet-en-Brie	La Défense, le 12/11/2025

Monsieur,

Nous accusons réception du dossier du projet arrêté de modification du PLU de la commune de CHATELET-EN-BRIE transmis par vos services pour avis le 10 octobre 2025.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect de la réglementation, notamment l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés les ouvrages du réseau public de transport d'électricité suivant :

- **LIAISON AERIENNE A 400kV N°1 CHESNOY (LE)-MORBRAS***
- **LIAISON AERIENNE A 400kV N°2 CHESNOY (LE)-MORBRAS***
- **LIAISON AERIENNE A 400kV N°1 CHESNOY (LE)-CIROLIERS***
- **LIAISON AERIENNE A 400kV N°2 CHESNOY (LE)-CIROLIERS***
- **LIAISON AERIENNE A 225kV N°1 CHESNOY (LE)-COURTRY***
- **LIAISON AERIENNE A 225kV N°2 CHESNOY (LE)-COURTRY***
- **LIAISON AERIENNE A 225kV N°3 CHESNOY (LE)-COURTRY***
- **LIAISON AERIENNE A 63kV N°1 COURTRY-SAMOREAU,**
- **LIAISON AERIENNE A 63kV N°2 COURTRY-SAMOIS**

***Réseau stratégique :**

Ces lignes font partie des lignes stratégiques du réseau public de transport d'électricité très haute tension identifiées dans le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013. Elles sont indispensables à la garantie de l'alimentation électrique de la région parisienne et joueront ce rôle de manière durable.



Par conséquent, les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent être conservés à ces usages. Il est nécessaire de pérenniser un voisinage compatible avec leur bon fonctionnement de ces infrastructures ainsi que le maintien d'un accès facile pour leur maintenance, leur réparation et leur réhabilitation.

En application du SDRIF, le préfet de la région Ile de France a validé en date du 23 septembre 2015 une note de doctrine sur la conciliation de la préservation du réseau stratégique aérien de transport d'électricité avec les projets d'aménagements.

Ce document de doctrine est accessible via le lien suivant :

<https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/preservation-du-reseau-strategique-de-transport-d-a3428.html>

Cette doctrine vise à instaurer de façon systématique dans les PLU des secteurs dédiés aux couloirs de passage des lignes stratégiques afin de fixer des dispositions permettant de pérenniser un voisinage compatible.

Vous trouverez en annexe à ce courrier une carte permettant de situer les couloirs de passage de ces lignes stratégiques.

RTE demande de joindre en annexe du PLU, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'urbanisme, la liste des ouvrages et la carte annexée à la présente.

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau public de transport d'énergie électrique, de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur le fait que les ouvrages RTE listés ci-dessus traversent les zones **A, N & Nzh** de votre territoire.

1. Le Règlement

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4^o de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4^o de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ils correspondent à des « *constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* » (article 4 de l'arrêté du 10 nov. 2016 relatif aux sous-destinations).

Par conséquent, il conviendra de faire préciser au chapitre des dispositions générales ou dans chaque zone impactée, pour les lignes HTB et pour les câbles de télécommunication hors réseau de puissance :

- Que le PLU autorise la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que la construction de câbles de télécommunication hors réseau de puissance, dans les zones concernées, afin que nous puissions réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation de nos lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV) et aux câbles de télécommunication hors réseau de puissance, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;
- Que la hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ;
- Que les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.



2. Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

2.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé et l'emplacement de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible et téléchargeable sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies : <https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, le Géoportail national de l'urbanisme intègre les servitudes affectant l'utilisation du sol.

Après étude des documents transmis, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés dans vos documents graphiques.

2.2 Liste des servitudes

Afin d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé des opérations de maintenance sur votre territoire :

RTE – Groupe Maintenance Réseaux Est

66 Avenue Anatole France – 94400 VITRY-SUR-SEINE

Tel. 01 45 73 36 00

Notamment, il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux pour toute demande :

- de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis ;
- de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage précité.

Après analyse du PLU, nous constatons que les ouvrages cités ci-dessus sont bien listés.

3. Les documents du PLU

3.1 Le règlement

Aucun ouvrage du réseau électrique n'est impacté par les modifications apportées au PLU.

3.2 PADD

Aucun ouvrage du réseau public de transport d'électricité n'est impacté par le PADD.

3.1 OAP

Aucun ouvrage du réseau public de transport d'électricité n'est impacté par les futurs OAP.

Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Xavier PINCHAUX

Chef du Service Concertation, Environnement & Tiers 2

PINCHAUX
Xavier

Signature numérique de
PINCHAUX Xavier
Date : 2025.11.13 11:59:03
+01'00'

Annexes :

- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques.
- Carte.

Recommandations à respecter aux abords des lignes électriques souterraines

De manière générale, il est recommandé :

- De conserver le de libre accès à nos installations,
- De ne pas implanter de supports (feux de signalisation, bornes, etc.) sur nos câbles, dans le cas contraire, prévoir du matériel de type démontable,
- De ne pas noyer nos ouvrages dans la bétonite de manière à ne pas les endommager et à en garantir un accès facile,
- De prendre toutes les précautions utiles afin de ne pas endommager nos installations pendant les travaux.

Concernant tous travaux :

- Chaque entreprise devant réaliser des travaux sur la commune devra appliquer le Décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution (déclaration de projet de travaux, déclaration d'intention de commencement de travaux...), ainsi que l'arrêté du 15 février 2012 pour son application.
- Toute déclaration devra obligatoirement être précédée d'une consultation du guichet unique auprès de l'INERIS, afin d'obtenir la liste et les coordonnées des exploitants des ouvrages en service concernés par les travaux.

Concernant les indications de croisement :

- Dans tous les cas cités ci après et conformément à l'arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, il est obligatoire de respecter une distance minimum de 0,20 mètre en cas de croisement avec nos ouvrages.

Croisement avec nos fourreaux :

- Préférer les croisements par le dessous en évitant impérativement que les différentes installations reposent l'une sur l'autre.

Croisement avec nos caniveaux :

- Préférer les croisements par le dessous. Le croisement devra être réalisé à une distance conseillée de 0,5 mètre au-dessus ou au-dessous. Veiller à effectuer un soutènement efficace de nos ouvrages pour les croisements que vous ferez au-dessous.

Croisement avec un ouvrage brique et dalles :

- Préférer les croisements par le dessous. L'accessibilité de ces ouvrages doit rester libre en respectant une distance conseillée de 0,4 mètre minimum pour les croisements que vous effectuerez au-dessus.
- Veiller à maintenir efficacement ces ouvrages et à éviter tout mouvement de terrain qui entraînerait leur affaissement lors des croisements que vous réaliserez au-dessous.
- Effectuer, à proximité de nos ouvrages, un sondage à la main sur une profondeur de 1,50 mètre afin de les localiser et ne pas les endommager.
- Dans le cas où une canalisation serait parallèle à la liaison souterraine électrique, une distance minimum de 0,3 mètre est conseillée entre les deux génératrices.

Concernant les plantations :

- Ne pas implanter d'arbres à moins de 1,5 mètre de l'axe de nos ouvrages dans le cas d'essences à racines pivots et de 3 mètres dans le cas d'essences à racines traçantes,
- En cas d'essouchage, en présence d'ouvrages électriques, découper les racines et les laisser en terre,
- Lors de la pose de jardinières, bacs à fleurs, etc ..., l'accès aux ouvrages électriques devra être conservé en toutes circonstances, il est donc interdit de poser des bacs à fleurs « non démontables » au-dessus de ces derniers.

Particularité C.P.C.U.

• Dans le cas d'un parcours parallèle ou d'un croisement avec nos ouvrages :

Les parcours au-dessus et au-dessous de nos ouvrages ainsi que les croisements au-dessus de nos ouvrages sont fortement déconseillés. Tout parallélisme ou croisement **à moins de 4 mètres** devra faire l'objet d'une étude d'élévation thermique des ouvrages électriques. Vous veillerez à maintenir efficacement les ouvrages électriques et à éviter tout mouvement de terrain qui entraînerait leur affaissement lors des croisements que vous réaliserez au-dessous.

• Dans tous les cas :

- Une ventilation du caniveau vapeur à l'aide de bouches d'aération disposées de part et d'autre des câbles haute tension est nécessaire. La longueur ventilée, la plus courte possible, est déterminée en tenant compte du fait que ces bouches d'aération doivent être implantées, si possible, sous trottoir,

- Obturation du caniveau vapeur à l'aide de laine de verre à chaque extrémité de la longueur ventilée,
- Renforcement éventuel du calorifugeage des conduites de vapeur,
- Une pose éventuelle de thermocouple pour contrôler la température de la gaine extérieure des câbles ou la température à proximité de ceux-ci,

Les études réalisées doivent prendre en compte le respect de la dissipation thermique de nos ouvrages et l'échauffement éventuel produit par vos conduites.

Votre responsabilité restant entière dans le cas d'une contrainte d'exploitation des ouvrages électriques due à un échauffement provoqué par vos canalisations. Il en va de même dans le cas de dommages occasionnés aux ouvrages électriques lors de l'exécution des travaux.

Si le marché de travaux ou la commande des travaux n'est pas signé dans les trois mois suivant la date de la consultation du guichet unique, le responsable du projet renouvelle sa déclaration sauf si le marché de travaux prévoit des mesures techniques et financières permettant de prendre en compte d'éventuels ouvrages supplémentaires ou modifications d'ouvrages, et si les éléments nouveaux dont le responsable de projet a connaissance ne remettent pas en cause le projet.

Recommandations à respecter aux abords des lignes électriques aériennes

Les aménagements paysagers - voirie et réseaux divers :

- Les arbres de hautes tiges seront à prohiber sous l'emprise de nos conducteurs,
- La hauteur de surplomb entre les conducteurs et les voies de circulation ne devra pas être inférieure à 9 mètres,
- Le franchissement de la traversée doit se faire en une seule portée,
- Le surplomb longitudinal des voies de communication dans une partie normalement utilisée pour la circulation des véhicules ou la traversée de ces voies sous un angle inférieur à 7° sont interdits,
- L'accès à nos pieds de supports doit rester libre dans un rayon de 5 m autour de ces derniers,
- Les canalisations métalliques transportant des fluides devront éviter les parcours parallèles à nos conducteurs et respecter une distance de 3 mètres vis-à-vis de nos pieds de supports.
- En cas de voisinage d'un support de ligne électrique aérienne très haute tension et d'une canalisation métallique de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés ou d'autres fluides dont la dissémination présente des risques particuliers, des dispositions sont à prendre pour que l'écoulement de défaut éventuel par le pied du support ne puisse entraîner le percement de la canalisation.

Les constructions :

- L'Article R.4534-108 du code du travail interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la haute et très haute tension HTB (>50 000 Volts) à une distance inférieure à 5 mètres hors balancement des câbles,
- L'Article 12 de l'Arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la Très Haute Tension (400 000 Volts) à une distance inférieure à 6 mètres hors balancement des câbles,
- Une distance supplémentaire de 2 mètres est recommandée en cas de surplomb accessible (terrasse, balcon, etc.),
- L'article 20 de l'Arrêté du 17 mai 2001 fixe à 100 mètres la distance de voisinage entre un établissement pyrotechnique ou de l'aplomb extérieur de la clôture qui entoure le magasin et l'axe du conducteur le plus proche (balancement du conducteur non compris),

- L'Article 71 de l'Arrêté du 17 mai 2001 interdit l'implantation de supports au voisinage d'un établissement d'enseignement, d'une installation d'équipement sportif ou d'une piscine en plein air,
- Au cas où l'Article 71 ne pourrait être appliqué, toutes les dispositions seront prises pour que les abords du pylône implanté sur la parcelle soient rendus inaccessibles (suppression de l'échelle d'accès sur une hauteur de 3 mètres),
- La nécessité de prescrire au-dessus de tous les terrains dans lesquels peut être pratiquée l'irrigation par aspersion, un dégagement suffisant sous les lignes, fixé à 6 mètres pour les conducteurs nus. Toutefois, dans le cas d'utilisation de gros diamètre d'ajutage près de lignes haute tension (>50000 volts), il convient, pour éviter tout risque pour les personnes, de les placer, par rapport à l'aplomb des câbles, à :
 - 20 mètres si le diamètre d'ajutage est compris entre 26 et 33 mm limites comprises,
 - 25 mètres si le diamètre est supérieur à 33 mm.

D'où l'interdiction aux services de secours (pompiers, etc.) de se servir de jets canon.

Les terrains de sport :

L'arrêté du 17 mai 2001 fixe :

- Une distance de 9 mètres minimum entre le conducteur le plus proche et le terrain de sport,
- Un surplomb longitudinal de celui-ci par les lignes haute tension est autorisé sous réserve que l'angle de traversée soit supérieur à 5° par rapport à l'axe des conducteurs,
- Tout sport de lancers ou tirs à distance devront s'effectuer dans la moitié de terrain non surplombé par la ligne afin d'éviter d'agresser les câbles,
- Les charpentes métalliques devront être reliées à la terre.
- **ATTENTION** : Les terrains d'installations d'équipements sportifs comprennent, notamment, les terrains d'éducation physique et sportive ainsi que les terrains pour les jeux d'équipes et l'athlétisme. Des distances minimales plus importantes peuvent être imposées selon le mode d'utilisation et la fréquentation des installations, en application de l'Article 99 (chapitre 3) de l'arrêté technique du 17 mai 2001. L'usage des cerfs-volants, ballons captifs, modèles réduits aériens commandés par fils est très dangereux à proximité de lignes aériennes. Il y a lieu de tenir compte de la présence de ces lignes pour les lancers et les tirs à distances (disques, javelot, marteau, pigeons d'argile, etc.)

- Chaque entreprise devant réaliser des travaux sur la commune devra impérativement respecter le décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution (déclaration de projets de travaux, déclaration d'intention de commencement de travaux ...), ainsi que l'arrêté du 15 février 2012 pour son application.

Afin que RTE puisse répondre avec exactitude et dans les plus brefs délais à la faisabilité de certains projets, les éléments ci-après devront être fournis :

- La côte N.G.F. du projet,
- Un plan du projet sur lequel l'axe de la ligne existante sera représenté,
- Un point de référence coté en mètre par rapport à un des pylônes de la ligne concernée,
- Un plan d'évolution des engins (grues, engins élévateurs, camions avec bennes basculantes, etc..) qui seront impérativement mis à la terre,
- L'entreprise devra tenir compte, lors de l'évolution de ces engins, de l'élingage des pièces qu'elle devra soulever.

Cette liste n'est pas exhaustive (voir documents de référence : Arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, les dispositions réglementaires du code du travail article R.4534-707 et suivants, le Décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution) ainsi que l'arrêté du 15 février 2012 pour son application



Martine LEGAL

De: > epouch (par Internet) <epouch@vermilionenergy.com>
Envoyé: jeudi 13 novembre 2025 16:26
À: bernadette.chmielewski@seine-et-marne.gouv.fr
Objet: [INTERNET] TR: [EXT] Révision PLU du Châtelet-en-Brie
Pièces jointes: TITRE_MINIER.pdf; TABLEAU_SERVITUDES.pdf

Bonjour Madame,

Je vous remercie pour l'envoi des documents la semaine dernière.

Je me permets de vous renvoyer la réponse que nous avons formulée dans le cadre du Porter à Connaissance en 2023 car les pièces 8.1 et 8.2 (SUP) du PLU arrêté de la commune du Châtelet-en-Brie ne mentionnent pas notre concession d'exploitation d'hydrocarbures liquides ou gazeux dite « Concession de Chaunoy ».

Nous souhaiterions que soit intégrée cette information à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Nous vous remercions par avance pour la prise en compte de notre demande et reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Cordialement,

Emilie Pouch
Ingénieure Etudes

+33 (0)5 58 82 96 15
+33 (0)6 44 17 17 67

Vermilion REP SAS
1762 route de Pontenx
40160 PARENTIS-EN-BORN
FRANCE



De : Emilie Pouch
Envoyé : mardi 29 août 2023 11:44
À : ddt-pspt-stac@seine-et-marne.gouv.fr
Objet : RE: [EXT] Révision PLU du Châtelet-en-Brie

Bonjour,



LISTE DES SERVITUDES LIEES A L'EXPLOITATION PETROLIERE CONCERNANT LA COMMUNE DU CHATELET-EN-BRIE

Code	Nom officiel de la servitude	Actes officiels instituant la servitude	Service responsable
16	Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires de titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherches de mines et de carrières	Art. 71 à 73 du Code Minier	<p>DRIEAT Ile-de-France 12, Cours Louis Lumière CS70027 94 307 VINCENNES Cedex</p>
	Concession "Chaunoy"	Décret du 11 mai 1987	<p>VERMILION REP 1762 - Route de Pontenx 40 161 Parentis-en-Born</p>

