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

COMMUNE DE CHAILLY-EN-BRIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1- RAPPORT DE PRESENTATION

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

Le Maire

87, Avenue Jehan de Brie
77 120 Coulommiers

Tél : 01 64 03 02 05
Fax : 01 64 33 86 27
Email : urbanisme@cabinet-greuzat.com
Web : http//www.cabinet-greuzat.com

INTRODUCTION

LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE CHAILLY-EN-BRIE

Le premier **P**lan d'**O**ccupation des **S**ols (POS) de la commune de CHAILLY-EN-BRIE a été approuvé le 31/10/1988.

Le POS a ensuite fait l'objet :

- de deux modifications en 1987 et 1988
- d'une révision en 1992
- de deux modifications en 1992 et 1995
- d'une révision en 2001
- d'une révision simplifiée en 2009.

Par délibération en date du 17/06/2011, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme.

La révision du Plan d'Occupation des Sols est conduite sous l'autorité de Monsieur le Maire, conformément à l'article L. 123-3 du Code de l'Urbanisme modifié par la Loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les Communes, les Départements, les Régions et l'État. Ont été associés à cette révision et à leur demande, l'État, la Région, le Département et les Chambres Consulaires.

Par lettre en date du 26/01/2012, Monsieur le Préfet de SEINE ET MARNE a PORTE A LA CONNAISSANCE du Maire l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible ainsi que certaines informations utiles à sa révision.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME - ASPECTS GENERAUX

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans le contexte du GRENELLE de l'Environnement et plus précisément de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du GRENELLE de l'environnement dite « Loi GRENELLE 1 » et de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Loi GRENELLE 2 ».

Le nouvel **article L.121-1** du Code de l'Urbanisme précise que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de développement durable :

1° L'équilibre entre

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables

1 bis) La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville

2º La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques et touristiques, d'activités sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial **en tenant compte,** en particulier, des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi et habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3º **La réduction** des émissions de gaz à effet de serre, **la maîtrise** de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, **la préservation** de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, **la préservation et la remise en bon état** des continuités écologiques, et **la prévention** des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

CONTENU DU DOCUMENT

Le présent rapport de présentation constitue la première pièce du dossier de Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHAILLY-EN-BRIE, lequel couvre entièrement le territoire communal.

Le dossier du Plan Local d'Urbanisme comprend :

- Un rapport de présentation,
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Une ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Des plans de zonage,
- Un règlement,
- Des annexes.

Le nouvel article L.121-1-3 du code de l'urbanisme fixe le nouveau contenu du rapport de présentation qui doit :

- **expliquer les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement,

- **s'appuyer sur un diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de

développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, d'équipements et de services,

- **présenter une analyse** de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,

- **justifier les objectifs** compris dans le projet d'aménagement et de développement durable au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques

A cet effet, il comprend quatre parties essentielles :

PREMIERE PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

DEUXIEME PARTIE : LE DIAGNOSTIC

TROISIEME PARTIE : L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS

QUATRIEME PARTIE : LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS

INTRODUCTION 2
LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE CHAILLY-EN-BRIE 2
LE PLAN LOCAL D'URBANISME - ASPECTS GENERAUX 2
CONTENU DU DOCUMENT 3
PREMIERE PARTIE : LES CHOIX RETENUS 11
I. LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 12
I.1 L'EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT ET PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES 12
I.2 L'OBJECTIF DE MIXITE SOCIALE, DU MAINTIEN DE LA POPULATION ET DU RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE ECONOMIQUE 12
I.3 LE SOUCI D'UNE UTILISATION ECONOME ET DURABLE DES ESPACES ET UNE MAITRISE DES BESOINS EN DEPLACEMENTS 13
II. LES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 14
III. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT 17
III.1 LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DU ZONAGE 17
III.1.1 LES ZONES URBAINES 17
II.1.2 LES ZONES A URBANISER 19
II.1.3 LA ZONE NATURELLE 19
II.1.4 LA ZONE AGRICOLE 20
II.1.5 LES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES 20
II.1.5.1 Les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme 20
II.1.5.2 Les arbres remarquables 21
II.1.5.3 Les emplacements réservés 21
II.1.5.4 Les bandes constructibles 22
II.2 AU TRAVERS DU REGLEMENT 22
II.2.1 LES ZONES URBAINES 22
II.2.1.1 Les dispositions de la zone UA 22
II.2.1.2 Les dispositions de la zone UB 23
II.2.1.3 Les dispositions de la zone UC 25
II.2.1.4 Les dispositions de la zone UD 26
II.2.1.5 Les dispositions de la zone UX 27
II.2.2 LES ZONES NATURELLES 28
II.2.2.1 Les dispositions de la zone A 28
II.2.2.2 Les dispositions de la zone N 29
II.2.3 LA ZONE A URBANISER 30
II.2.3.1 Les dispositions de la zone AU 30
II.2.3.2 Les dispositions de la zone 2AU 31
DEUXIEME PARTIE : LE DIAGNOSTIC 32
I. L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL 33
I.1 LA PRESENTATION DU TERRITOIRE ADMINISTRATIF 33
I.2 LA PRESENTATION DU SOL ET DU SOUS-SOL 33
I.2.1 LA TOPOGRAPHIE 33
I.2.2 LA GEOLOGIE 35
I.2.3 L'HYDROGRAPHIE 38
I.3 LA PRESENTATION DU TERRITOIRE NATUREL 41
I.3.1 LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES 41
I.3.2 LA TRAME VERTE ET LA TRAME BLEUE 41
I.3.2.1 La trame verte 42

I.3.2.1.2 La forêt domaniale de LA BRETONNIERE 42
I.3.2.1.3Le coteau 42
I.3.2.1.4 Des petits massifs boisés dispersés et le plateau cultivé 44
I.3.2.1.5 Les arbres remarquables 44
I.3.2.2 La trame bleue 45
I.4 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL 48
II. L'ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN 49
II.1 LA NAISSANCE D'UN VILLAGE 49
II.2 LA STRUCTURE DU TISSU URBAIN 51
II.2.1 LA FORME URBAINE 52
II.2.1.1 Le centre bourg 52
II.2.1.2 Les hameaux dispersés 53
II.2.1.2.1 Le hameau de LA FONTENELLE 53
II.2.1.2.2 Le hameau de CHAILLOY 53
II.2.1.2.3 Le hameau de MONTIGNY 54
II.2.1.2.4 Le hameau de LA TUILERIE 55
II.2.1.2.5 Le hameau LES PETITS AULNOYS 55
II.2.1.2.6 Le hameau LE BUISSON 56
II.2.1.2.7 Le hameau LE MARTROY 57
II.2.1.2.7 Le hameau LA BRETONNIERE 57
II.2.1.2.8 Le hameau LES CHAMPTRETOTS 58
II.2.1.2.9 Le hameau de LA COUTURE 58
II.2.1.3 Le domaine de VOISINS 59
II.2.2 LE BATI EXISTANT 59
II.2.3.1 Le bâti à vocation d'habitat 59
II.2.3.2 Le bâti à vocation de commerces et de services 60
II.2.3.3 Le bâti à vocation d'équipements 60
II.2.3.4 Le bâti à vocation agricole 60
II.3 LA STRUCTURE COMMERCIALE ET D'ACTIVITES 61
II.4 LA STRUCTURE ET LA NATURE DES EQUIPEMENTS 62
II.4.1 LA STRUCTURE ROUTIERE 62
II.4.1.1 Des voies structurantes 62
II.4.1.2 Les entrées de ville 64
II.4.1.3 Des voies de desserte secondaires 64
II.4.1.4 Les aires de stationnement 65
II.4.1.5 L'accidentologie 65
II.4.2 LES CIRCULATIONS DOUCES 66
II.4.2.1 Les parcours pédestres 66
II.4.2.2 Les pistes cyclables 66
II.4.3 LES TRANSPORTS EN COMMUN 67
II.4.4 LES RESEAUX D'EAU 67
II.4.4.1 Réseau d'eau potable 67
II.4.4.2 Réseau d'assainissement 67
II.4.4.3 Réseau de défense incendie 68
II.4.5 LES RESEAUX DIVERS 68
II.4.5.1 Gaz 68
II.4.5.2 Fibre optique 68
II.4.6 LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX 69
II.4.6.1 Equipements scolaires 69
II.4.6.2 Equipements sportifs et de loisirs 69

II.4.5.3 Equipements cultuels 70
II.4.5.4 Equipements administratifs 70
II.4.6 LES SERVICES ET LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX 70
II.4.6.1 La collecte des ordures ménagères 70
II.4.6.2 Les déchetteries 70
II.4.6.3 Les déchets recyclables 70
II.4.6.4 Les composteurs 71
II.4.6.5 La station d'épuration 71
II.4.6.6 Les équipements sportifs et de loisirs 72
II.5 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN 72
III. L'ANALYSE DES SERVITUDES, DES CONTRAINTES ET DES RISQUES LIES AU TERRITOIRE 74
III.1 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 74
III.2 LES CONTRAINTES ET LES RISQUES 74
III.2.1 LES CONTRAINTES 74
III.2.1.1 Le bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres 77
III.2.1.2 L'exploitation des mines d'hydrocarbures 77
III.2.1.3 L'archéologie préventive 77
III.2.2 LES RISQUES 77
III.2.2.1 Les risques majeurs 78
III.2.2.2 Les risques d'inondations 78
III.2.2.3 Les mouvements de terrain 78
III.2.2.4 Les risques de pollutions 79
III.3 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES SERVITUDES, DES CONTRAINTES ET DES RISQUES LIES AU TERRITOIRE 79
IV. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX QUI S'IMPOSENT 80
IV.1 LE SCHEMA DIRECTEUR D'ILE DE FRANCE 80
IV.2 LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ILE DE FRANCE 81
IV.3 LE PROJET DE SCOT DU BASSIN DE VIE DE COULOMMIERS 82
IV.4 LE PROJET DE PARC NATUREL REGIONAL 82
IV.5 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN SEINE-NORMANDIE 83
IV.6 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DES DEUX MORIN 85
IX.7 LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES 86
IV.8 LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT 86
IV.9 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE 87
IX.10 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 87
IX.11 LES CONCLUSIONS DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX QUI S'IMPOSENT 87
IV. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES 88
IV.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION DE CHAILLY-EN-BRIE 88
IV.1.1 L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE 88
IV.1.2 LE SOLDE NATUREL 89
IV.1.3 LE SOLDE MIGRATOIRE 90
IV.1.4 LE TAUX DE VARIATION 91
IV.2 LA STRUCTURE DE LA POPULATION 91
IV.2.1 L'AGE DE LA POPULATION 91
IV.2.2 L'EVOLUTION DES MENAGES ET DE LEUR STRUCTURE 92
IV.3 LES CONCLUSIONS DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES 92

V. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES 93
V.1 LA POPOLUATION ACTIVE 93
V.1.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE 93
V.1.2 LE NIVEAU DE DIPLOME DE LA POPULATION ACTIVE 93
V.1.3 LE LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS OCCUPES 93
V.1.4LE TAUX DE CHOMAGE 94
V.2 LES SECTEURS D'ACTIVITES 94
V.2.1LES E MPLOIS 95
V.3 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES 95
VI. L'ANALYSE DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT 97
VI.1 LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS 97
VI.2 LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES 100
VI.2.1 L'EPOQUE D'ACHEVEMENT DES LOGEMENTS EN 2008 100
VI.2.2 LA TYPOLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES 101
VI.2.3 LE STATUT DES RESIDENCES PRINCIPALES 101
VI.2.4 LES LOGEMENTS SOCIAUX 101
VI.2.5 L'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES 102
VI.2.6LE C ONFORT DES RESIDENCES PRINCIPALES 102
VI.3 LES CONCLUSIONS DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT 102
VII. L'ANALYSE DU MECANISME DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS DANS LA COMMUNE 104
VII.1.1 LE PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT 104
VII.1.2 LE PHENOMENE DE DESSERREMENT 104
VII.1.3 LA VARIATION DES LOGEMENTS VACANTS 105
VII.1.4 LA VARIATION DES RESIDENCES SECONDAIRES 106
VII.1.5 LE RECAPITULATIF DES PERIODES INTERCENSITAIRES 106
VIII. LA SYNTHESE DU DIAGNOSTIC 107
TROISIEME PARTIE : L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS 110
I. LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS 111
I.1 LA STRUCTURE DES ESPACES NATURELS 111
I.2 L'EVOLUTION DES ESPACES NATURELS 111
II. LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES 113
II.1 LA STRUCTURE AGRICOLE 113
II.1.1 LES EXPLOITANTS ET LES SITES D'EXPLOITATION 113
II.1.1.1 La ferme LE FAHY 113
II.1.1.2 La ferme SAINT LAZARE 115
II.1.1.3 La ferme LES VIEUX FOSSES 115
II.1.1.4 La ferme LA SAUVAGERE 115
II.1.1.5 La ferme SALERNE 116
II.1.1.6 La ferme HOTEL DIEU 116
II.1.1.7 La ferme LA FLORIANE 116
II.1.2 L'ENSEIGNEMENT 117
II.2 LES TERRES AGRICOLES 117
II.2.1 A L'ECHELLE DE LA SEINE ET MARNE 117
II.2.2 A L'ECHELLE DE CHAILLY-EN-BRIE 118
III. LA CONSOMMATION DES ESPACES FORESTIERS 119
III.1 LA STRUCTURE DES ESPACES FORESTIERS 119
III.2 L'EVOLUTION DES ESPACES FORESTIERS 120
III.2.1 LES BOIS ET FORETS 120
III.2.2 LES ESPACES BOISES CLASSES 120

QUATRIEME PARTIE : LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS 123
I. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD 124
II. MODERER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE 125
II.1 AU REGARD DES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC 125
II.2 AU REGARD DU SDRIF 128
III. VALORISER ET PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL 130
III.1 AU REGARD DES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC 130
III.2 AU REGARD DU SDRIF 130
IV. VALORISER LES LIAISONS DOUCES EXISTANTES DEPUIS COULOMMIERS 132
IV.1 AU REGARD DES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC 132
IV.2 AU REGARD DU SDRIF 132
V. LIMITER LA CIRCULATION DANS LE BOURG ET LES HAMEAUX 133
V.1 AU REGARD DES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC 133
V.2 AU REGARD DU SDRIF 133
VI. MAINTENIR LE BON NIVEAU D'EQUIPEMENT EN COMMUNICATIONS NUMERIQUES 134
VI.1 AU REGARD DES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC 134
VI.2 AU REGARD DU SDRIF 134
VII. DEVELOPPER LES COMMERCES EN CENTRE BOURG 135
VII.1 AU REGARD DES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC 135
VII2 AU REGARD DU SDRIF 135
VIII. DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES EN LIAISON AVEC LA ZONE D'ACTIVITES DE COULOMMIERS 136
VIII.1 AU REGARD DES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC 136
VIII.2 AU REGARD DU SDRIF 136

Figure 1 : Localisation générale 34
Figure 2 : Topographie du territoire 36
Figure 3 : Carte géologique 37
Figure 4 : Hydrographie du territoire 39
Figure 5 : Espaces boisés du territoire 43
Figure 6 : Trame verte – Trame bleue 47
Figure 7 : Morphologie urbaine 50
Figure 8 : Les servitudes d'utilité publique 75
Figure 9 : Les contraintes et les risques 76
Figure 10 : Structure agricole 114

PREMIERE PARTIE : LES CHOIX RETENUS

I. LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet d'aménagement de la commune de CHAILLY-EN-BRIE s'inscrit dans l'esprit de la loi SRU et de la loi GRENELLE 2 dans le respect :

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

Afin de :

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

I.1 L'EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT ET PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Le projet d'aménagement de CHAILLY-EN-BRIE préserve l'équilibre entre le développement du territoire et la préservation des espaces naturels et agricoles, par :

- une extension modérée du bourg vers le Sud,
- la densification du bourg et du hameau du MARTROY,
- la limitation des hameaux de MONTIGNY, LA COUTURE et LES PETITS AULNOYS, LA BRETONNIERE.

I.2 L'OBJECTIF DE MIXITE SOCIALE, DU MAINTIEN DE LA POPULATION ET DU RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE ECONOMIQUE

Le projet d'aménagement de CHAILLY-EN-BRIE a pour objectif social de :

- conserver un habitat « aéré » dans les hameaux,
- limiter la hauteur du bâti à R+ 1 + combles dans le bourg et R + combles dans les hameaux,
- de préserver le caractère rural et fortement marqué agricole de la commune,
- de protéger de l'urbanisation les terrains situés au Nord du hameau des SABLES vers COULOMMIERS

Le projet d'aménagement de CHAILLY-EN-BRIE renforce la structure économique en :

- permettant le développement de petits commerces de proximité dans le centre bourg,
- offrant de nouvelles capacités d'accueil d'activités en centre bourg,
- maintenant la superficie constructible à destination d'activités au Nord-Ouest du territoire,
- ajustant la localisation de la zone d'urbanisation future, en fonction des projets intercommunaux de COULOMMIERS,
- maintenant un bon niveau d'équipement en haut débit dans les secteurs d'extensions futures.
- réhabilitant des anciens corps de ferme répertoriés au plan général des orientations du PADD, en commerces, services, gîtes, habitat, artisanat… .

I.3 LE SOUCI D'UNE UTILISATION ECONOME ET DURABLE DES ESPACES ET UNE MAITRISE DES BESOINS EN DEPLACEMENTS

Le projet d'aménagement de CHAILLY-EN-BRIE utilise les espaces de manière économe et durable en :

- préservant des espaces naturels,
- rendant inconstructible des zones sensibles,
- sauvegardant la forêt domaniale de LA BRETONNIERE,
- valorisant le Ru et les milieux humides qui l'accompagnent.
- ouvrant au public le parc urbain du centre bourg, aménagé autour des espaces naturels (mares, développement de la faune et la flore).

Le projet d'aménagement de CHAILLY-EN-BRIE maitrise les besoins en déplacements en :

- valorisant les chemins de randonnées pédestres et VTT, pour la liaison de COULOMMIERS par LES PETITS AULNOYS et MONTIGNY,
- réaffirmant la forte nécessité de créer la déviation Sud de CHAILLY-EN-BRIE (projet présenté par les services du Conseil Général),
- mettant en place des sens uniques et des sens interdits, afin de limiter la circulation dans les différents hameaux et le bourg.

II. LES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément à l'article L 123 du Code de l'Urbanisme, la commune de CHAILLY-EN-BRIE a défini une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone d'extension, délimitée au Sud du centre bourg.

Cette zone d'extension a pour principal objectif de pouvoir accueillir, en plus des constructions réalisables en densification dans les hameaux, des nouvelles constructions à destination d'habitat sur le territoire, permettant de répondre au besoin de croissance modérée de la population, de 10% par rapport à 2008, à l'horizon 2030.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation, présentée en pièce 3 du présent dossier de PLU, définit spatialement :

- des zones d'habitat,
- des zones d'habitat dense,
- des espaces verts,
- des aménagements paysagers à créer,
- un fossé à préserver,
- un principe de parcours piétonnier à créer,
- un principe de voie de desserte à créer.

Extrait de l'OAP : pièce 3 du dossier de PLU

La bande inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD209 est ouverte à l'urbanisation selon les conditions suivantes :

- un retrait des constructions est imposé dans une bande de 17 mètres mesurée depuis l'axe de la RD209 ;

- un aménagement paysager composé de végétaux sera réalisé dans la bande de retrait imposée au règlement de la zone AU,
- le carrefour avec la RD209 sera sécurisé par le biais d'un stop, laissant la priorité à la RD209 ;
- le retrait des constructions, depuis la RD209 permettra d'avoir un angle de vue élargi sur le carrefour, afin de sécuriser les traversées ;
- un parcours piétonnier sera créé en accompagnement de la voie nouvelle afin de relier ce nouveau quartier d'entrée de ville au reste du tissu urbain.

Conformément aux orientations du ScOT, l'urbanisation de cette zone d'extension joue le rôle de nouvelle entrée de la commune et assure une fonction de lisière qualitative avec les espaces naturels et agricoles. Le tracé viaire créé s'accroche au maillage des voies existantes afin d'étoffer le réseau et non à créer des espaces au fonctionnement autonome, physiquement coupés des espaces environnants. Les aménagements prévoient également, en complément, des connexions douces avec le centre bourg.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme qui s'applique à cette zone, permet cependant l'implantation de constructions à destination de bureau, de commerce et d'artisanat selon des conditions de surface de plancher, afin de poursuivre les souhaits de mixité engagés dans le centre bourg.

Les zones d'habitat sont localisées dans la continuité du tissu urbain existant dense du centre bourg.
La programmation impose la réalisation de 13 logements sur la zone d'habitat et 7 logements sur la zone d'habitat plus dense. La réceptivité totale de la zone est donc de 20 logements, conformément aux orientations du Scot qui préconise une densité de 16 logements / hectares pour les logements individuels des communes classées en « pôle de proximité ».

La zone d'habitat dense est située au Nord de la zone, en second front de construction. Le règlement permet de réaliser des constructions sur un rez-de-chaussée et un niveau, afin que puisse être aménagé un petit collectif de 7 logements.

L'espace vert à créer, correspond à une zone humide présente actuellement, sur la zone. Cette mare constitue un milieu humide naturel, accompagné d'un ensemble végétal qu'il sera nécessaire de conserver.

L'aménagement paysager à créer est situé à l'entrée Est de la zone d'aménagement future. Dans une bande de 10 mètres depuis l'emprise de la voie, un traitement végétal marquera l'entrée de ville. Le carrefour avec la RD209 sera sécurisé par la signalisation d'un Stop, largement visible de loin et accompagner de massifs arbustifs colorés.

Le Sud de la zone à urbaniser est bordé par un fossé existant que l'orientation d'aménagement et de programmation impose à conserver. Il constitue un exutoire naturel qu'il conviendra de maintenir afin de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans les terres agricoles situées au Sud.

Le principe de parcours piétonnier défini sur l'orientation d'aménagement, permet de raccorder le futur tissu urbain vers les centres d'intérêt du bourg (équipements, mairie, église, parc urbain public, arrêts de bus..)

Le principe de voie de desserte à créer, raccorde la zone d'urbanisation future à l'opération de lotissement en cours de réalisation au Nord, avec la RD209.

III. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

III.1 LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DU ZONAGE

Le plan de zonage du PLU couvre tout le territoire de CHAILLY-EN-BRIE. Il est représenté à deux échelles :

- 1/5 000 ème sur l'ensemble du territoire,
- 1/2 000 ème sur le centre bourg.

Les hameaux font l'objet d'extraits de plans à échelles variables.

Le plan de zonage découpe le territoire en quatre zones distinctes :

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

III.1.1 LES ZONES URBAINES

D'une manière générale, la délimitation des zones U a été faite en prenant en compte les limites du tissu urbain inscrites dans le Plan d'Occupation des Sols et l'évolution du bâti existant.

Si les limites des différentes zones « U » ont quelque peu variés au sein du tissu urbain, les limites avec les franges naturelles et agricoles se sont strictement adaptées aux parcelles déjà urbanisées.

Le territoire de CHAILLY-EN-BRIE comporte cinq zones urbaines différentes. La délimitation des zones UA, UB, UC, UD et UX a été faite de manière à :

- répondre aux besoins présents et futurs dans les domaines de l'habitat et des activités implantées en tissu urbain,
- maintenir les caractéristiques urbaines de morphologie et de densité des différents hameaux.

La zone UA :

La zone UA correspond au centre ancien traditionnel du tissu urbain de CHAILLY-EN-BRIE, comportant principalement, de l'habitat, des équipements et des commerces.

Elle a pour objectif de renforcer la densification du tissu urbain dans la continuité de la morphologie architecturale existante.

Si dans le POS, la zone UA couvrait le noyau central de l'église et de la mairie, le PLU étend cette zone à l'ensemble du bourg afin de permettre une densité uniforme à tout le centre de CHAILLY, englobant les anciennes zones UB et UC.

Le hameau du MARTROY couvert par une zone UB au POS est désormais classé en zone UA afin qu'il puisse poursuivre une densification du tissu urbain existant.

La zone UA totalise 22.92 hectares, contre 6.2 hectares dans le POS.

La zone UB :

La zone UB correspond à du tissu urbain moins dense que le centre bourg, comportant principalement de l'habitat. La zone UB couvre principalement quelques parcelles au sud du bourg, le hameau de CHAILLOY et l'Ouest du hameau du MARTROY.

Les limites de la zone UB couvrant le hameau de CHAILLOY sont restées inchangées par rapport au POS. Cette zone, située à proximité du centre bourg, s'inscrit dans le prolongement du centre ancien.

Les limites de la zone UB couvrant une partie du hameau de MARTROY correspondent à l'ancienne zone NBa du POS. Cette zone, située à proximité du centre bourg de BOISSY LE CHATEL, est destinée à être densifiée en raison de sa proximité avec les commerces et services présents dans la vallée.

La zone UB totalise 11.92 hectares, contre 21.5 hectares dans le POS.

La zone UC :

La zone UC correspond au tissu urbain diffus du hameau les SABLES, comportant principalement de l'habitat. Les limites de cette zone, anciennement classée en NBa au POS, ont été étendues de manière à prendre en compte uniquement le tissu urbain existant, composé de constructions à destination d'habitat. Cette zone est implantée le long du Ru du Coutant dans la vallée humide et boisée.

La zone UC totalise 10.04 hectares contre 2.8 hectares dans le POS.

La zone UD :

La zone UD correspond au tissu urbain diffus des hameaux éloignés du centre bourg et des équipements tels que : MONTIGNY, LES PETITS AULNOYS, LA BRETONNIERE, LES CHAMPTRETOTS, LA COUTURE et LA FONTENELLE. Elle correspond à l'ancien secteur NBa du POS. Les limites des hameaux ont été conservées sur celles définies dans le POS de manière à éviter l'étalement urbain sur le territoire agricole.

Cette zone comporte deux secteurs spécifiques :

- **UDa** correspondant au site de l'ancienne papeterie de SAINTE-MARIE. Ce secteur, limitrophe de BOISSY LE CHATEL, en cours de réhabilitation, a pour vocation l'accueil d'un village artistique et culturel,
- **UDb** destiné à l'activité du Lycée Agricole et des infrastructures qui s'y sont liées. Il correspond à l'ancien secteur NBb du POS. Les limites de ce secteur ont été diminuées au sein du PLU de manière à classer en zone urbaine uniquement les terrains nécessaires au développement de l'établissement scolaire. Les terres de cultures et de pâtures situées à l'ouest du Lycée sont restituées en zone naturelle.

La zone UD et ses secteurs totalisent 32.94 hectares, dont 0.59 ha en UDa et 8.25 ha en UDb. La zone NB et ses secteurs totalisaient 68.4 dans le POS.

La zone UX :

La zone UX correspond à la zone d'activités de la commune destiné à recevoir des activités industrielles classées pour la protection de l'environnement ;

La zone UX du PLU correspondent aux secteurs NBx3 du POS. Les limites d'une de ces zones ont été ajustées de manière à permettre des extensions futures

dans la continuité du bâti industriel existant et non plus derrière l'habitat, le long du GRAND MORIN.

La zone UX totalise 10.48 hectares, contre 12 hectares dans le POS (UX + NBx3)

Les zones urbaines totalisent 88.31 hectares, contre 110.90 hectares dans le POS initial (total des zones U et NB). L'ancienne zone NB couvrant les hameaux MONTIGNY, LES PETITS AULNOYS, LA BRETONNIERE, LES CHAMPTRETOTS, LA COUTURE, MARTROY et LA FONTENELLE a été en partie reclassée en zone urbaine afin de pouvoir affecter à ces secteurs un règlement approprié aux occupations existantes (principalement de l'habitat).

II.1.2 LES ZONES A URBANISER

La zone AU :

Le plan de zonage délimite une zone d'urbanisation à court terme qui correspond à la zone d'extension future du centre bourg. La zone AU est actuellement non équipée, destinée principalement à l'habitat et pouvant comporter des équipements.

Cette zone était classée en zone NCa au POS. Bordée à l'Est par la RD209, classée en route à grande circulation par décret du 3 juin 2009, modifié le 31 mai 2010, la zone AU comporte une bande inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD209. Les conditions d'urbanisation de cette bande ont été définies dans le chapitre II-LES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (voir pièce 3 du dossier de PLU) qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

La zone AU totalise 1.33 hectares.

La zone 2AUx :

Le plan de zonage délimite une zone d'urbanisation à long terme qui est actuellement non équipée. Elle correspond à une seconde zone d'extension de la zone d'activités intercommunale de COULOMMIERS. Limitrophe de COULOMMIERS, cette zone couvre une partie de la zone NAx du POS. Les limites de cette zone ont été adaptées de manière à recentrer la zone sur celle de Coulommiers et ainsi préserver une véritable coupure naturelle agricole avec les hameaux de CHAILLY.

La zone 2AUx totalise 27.38 hectares contre 25.6 hectares dans le POS

II.1.3 LA ZONE NATURELLE

La zone N :

La zone N est une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être protégé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

La zone N couvre les massifs boisés situés au Nord-Est du territoire, ainsi que la vallée humide du GRAND MORIN et le coteau du Ru du COUTEAU. Ce Ru, qui

constitue un élément de la trame bleue, est protégé par une zone naturelle qui l'épargne de toute nouvelle construction.
Cette zone comporte deux secteurs spécifiques :

- **Nb** correspond au secteur spécifique du poste de transformation électrique, situé au bois de l'Hospice ;
- **Nh** comportant des constructions existantes isolées, pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

La zone N et ses secteurs totalisent 276.51 hectares dont 6.47 ha en Nb et 7.98 ha en Nh. La zone naturelle totalisait 197.1 hectares dans le POS.

II.1.4 LA ZONE AGRICOLE

La zone A :
La zone A est une zone naturelle affectée aux exploitations agricoles de culture. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à mettre obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable.
Cette zone couvre le très vaste plateau du territoire. Les hameaux dispersés existants sur le plateau ont fait l'objet d'une délimitation urbaine précise permettant de préserver au mieux les activités agricoles. La zone A comporte également des espaces boisés classés et des fermes agricoles en activité.
Cette zone comporte un secteur spécifique **Ah** comportant des constructions existantes isolées, pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

La zone A et son secteur totalisent 1339.52 hectares dont 2.95 ha en Ah. La zone agricole totalisait 1411.4 hectares dans le POS.

II.1.5 LES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

II.1.5.1 Les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme

Le plan de zonage comporte également des « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

La trame couvre principalement les massifs dont la protection a été édifiée par le SDRIF de 2030, comme le Bois de la BRETONNIERE et le Bois de PARE. Des boisements dispersés sur le territoire agricole, sont également protégés par la protection EBC car ils constituent des richesses végétales positionnées sur des corridors écologiques.

La protection des autres boisements est motivée non seulement par l'intérêt paysager qu'ils présentent dans le cadre du développement de la commune, mais également par l'intérêt écologique, et surtout hydraulique, de part leur rôle de temporisation des eaux de ruissellement.

Les Espaces Boisés Classés inscrits au plan de zonage, totalisent 148.18 hectares contre 142 ha dans le POS.

II.1.5.2 Les arbres remarquables

Le plan de zonage comporte également des arbres remarquables, figurant à l'inventaire des arbres remarquables de SEINE ET MARNE, tels que :

- Un Séquoia géant d'une hauteur de 30 mètres et d'une circonférence de 490 cm, dans le hameau de LA BRETONNIERE,
- Un néflier greffé sur aubépine d'une hauteur de 6 mètres, dans le hameau de LA BRETONNIERE.

II.1.5.3 Les emplacements réservés

Afin de répondre aux besoins de liaisons douces, d'extensions d'équipements et de renforcement de la défense incendie, le plan de zonage comporte 10 emplacements réservés au titre des articles L.123-17 et L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Numéro	Superficie en m² environ	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire de l'emplacement réservé
1	2124	Extension du cimetière	Commune
2	196	Réservoir d'eau pour la défense incendie	Commune
3	9899	Terrain pour équipement sportif	Commune
4	2472	Liaison piétonnière à partir du chemin de PONT MOULIN	Commune
5	3583	Liaison piétonnière à partir de la rue des Prés de SAINT LAZARE	Commune
6	209	Passage derrière l'église	
7	202	Réservoir d'eau pour la défense incendie	Commune
8	199	Réservoir d'eau pour la défense incendie	Commune
9	206	Réservoir d'eau pour la défense incendie	Commune
10	213	Réservoir d'eau pour la défense incendie	Commune

L'emplacement réservé n°1 a pour destination l'extension du cimetière. Les emplacements réservés n°2, 7, 8, 9 et 10 ont pour vocation la réalisation de

réservoirs d'eau publics pour assurer la défense incendie des zones urbaines éloignées.
L'emplacement réservé n°3 est implanté dans la continuité des terrains de sport existants. Il a pour vocation l'accueil d'un nouveau terrain de sport afin de renforcer les équipements existants et répondre aux besoins de la population.
L'emplacement réservé n°4 constitue une liaison piétonne permettant de lier les équipements sportifs à la Vallée du Ru du COUTANT pour favoriser les randonnées en milieu naturel dans des milieux préservés.
L'emplacement réservé n°5 constitue une liaison piétonne permettant de lier le centre bourg de CHAILLY, aux équipements sportifs situés à l'entrée Ouest du village.
Les emplacements réservés, au bénéfice de la commune, totalisent 19 303 m².

II.1.5.4 Les bandes constructibles

Afin de permettre la densification des hameaux tout en préservant les cœurs d'ilots verts des plus grandes parcelles, des bandes constructibles ont été délimitées sur les plans de zonage. Leurs largeurs varient de 50 à 40 mètres mesurés depuis l'emprise de l'espace public, en fonction de la morphologie urbaine des hameaux.

II.2 AU TRAVERS DU REGLEMENT

Le règlement du PLU fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. Il délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

II.2.1 LES ZONES URBAINES

Les limites des zones urbaines ont été définies de manière à intégrer, conformément à l'article R 123-5 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des terrains considérés comme appartenant à la zone urbaine et les terrains enserrés dans le tissu urbain et desservis par des voies en état de viabilité de nature à supporter le trafic automobile.

II.2.1.1 Les dispositions de la zone UA

La zone UA correspond au tissu urbain ancien traditionnel de CHAILLY-EN-BRIE, dans le centre bourg et dans le hameau du MARTROY, comportant principalement, de l'habitat, des équipements et des activités.

Afin de préserver le caractère ancien du tissu urbain dense, le règlement de la zone UA interdit les activités industrielles, les entrepôts, les exploitations

agricoles ou forestières, les installations classées de plus de 300 m², les bureaux de plus de 300 m², les commerces de plus de 300 m² et l'artisanat de plus de 300 m².

Afin de maintenir une densité urbaine le long des voies et éviter les constructions en second front, le règlement impose l'implantation de la construction principale dans une bande de 30 mètres depuis les voies, avec un retrait minimum de 5 mètres. L'implantation sur une construction mitoyenne existante déjà implantée avec un retrait inférieur est autorisée afin de maintenir une unité architecturale.

Afin de garder un front bâti continu, les constructions devront s'implanter d'une limite séparative à l'autre. Un retrait de 2.5 mètres d'une des deux limites, est cependant possible pour permettre des accès sur l'arrière des jardins.

Afin de favoriser la densification du tissu urbain, plusieurs constructions peuvent s'implanter sur une même unité foncière à condition de respecter un recul minimal de 4 mètres pour la préservation des vues et faciliter les accès.

Afin de permettre l'aménagement de places de stationnement et d'espaces verts, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.
Afin de favoriser l'implantation de constructions à destination de commerce ou d'activité artisanale dans le centre bourg et le hameau du MATROY, cette emprise au sol est portée à 70% de l'unité foncière.

Afin de respecter la morphologie urbaine du tissu urbain ancien, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 3 mètres pour les annexes.

Si le règlement de la zone UA préserve l'aspect extérieur des constructions selon les traditions architecturales locales, avec des toitures à deux pentes comprises en 35 et 45°, des lucarnes sur rue, des ouvertures sur rue plus hautes que larges et des modénatures, les projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sont autorisés sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Afin de répondre aux besoins de stationnements croissants liés aux pratiques locales de déplacement le règlement impose la réalisation de places de stationnement par logement selon des tranches de Surface de Plancher.

II.2.1.2 Les dispositions de la zone UB

La zone UB correspond à du tissu urbain moins dense que le centre bourg, comportant principalement de l'habitat. La zone UB couvre principalement quelques parcelles au sud du bourg, le hameau de CHAILLOY et l'Ouest du hameau du MARTROY.

Afin de préserver le caractère résidentiel du tissu urbain, le règlement de la zone UB interdit donc les activités industrielles, les entrepôts, les exploitations agricoles ou forestières, les installations classées de plus de 200 m², les bureaux de plus de 200 m², les commerces de plus de 200 m² et l'artisanat de plus de 300 m².

Afin de maintenir la morphologie du tissu urbain résidentiel et éviter les constructions en second front, le règlement impose l'implantation de la construction principale dans une bande de 50 mètres depuis les voies, avec un retrait minimum de 5 mètres.

Afin de garantir le maintien d'un front bâti discontinu, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives. Cette distance est portée à 8 mètres en cas d'ouvertures afin de préserver l'ensoleillement des pièces et limiter les vues des riverains.
Afin de préserver le Ru du Coutant qui traverse la zone urbaine dans le hameau de CHAILLOY, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres des berges du Ru.

Afin de favoriser la densification du tissu urbain, plusieurs constructions peuvent s'implanter sur une même unité foncière à condition de respecter un recul minimal de 4 mètres pour la préservation des vues et faciliter les accès.

Afin de permettre l'aménagement de places de stationnement et de jardin, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière.

Afin de respecter la morphologie urbaine du tissu résidentiel, la hauteur des constructions et des annexes est limitée à 3.5 mètres à l'égout du toit.

Si le règlement de la zone UB préserve l'aspect extérieur des constructions selon les traditions architecturales locales, avec des toitures à deux pentes comprises en 35 et 45°, des lucarnes sur rue, des ouvertures sur rue plus hautes que larges et des modénatures, les projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sont autorisés sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les clôtures sont limitées à 2 mètres et peuvent être composées d'un mur plein, d'un muret surmonté d'une grille ou d'un treillis doublé d'une haie.

Afin de répondre aux besoins de stationnements croissants liés aux pratiques locales de déplacement, le règlement impose la réalisation de places de stationnement par logement selon des tranches de Surface de Plancher. Ces tranches de surface varient selon la destination des autres constructions (commerce, artisanat, bureau).

Afin de garantir un caractère davantage végétal à la zone UB, les espaces verts devront représenter au minimum 40% de l'unité foncière.

II.2.1.3 Les dispositions de la zone UC

La zone UC correspond au tissu urbain diffus du hameau LES SABLES, comportant principalement de l'habitat.

Afin de préserver le caractère peu dense et principalement résidentiel du hameau LES SABLES, le règlement de la zone UC interdit les activités industrielles, les entrepôts, les exploitations agricoles ou forestières, les commerces, les installations classées de plus de 200 m², les bureaux de plus de 200 m² et l'artisanat de plus de 200 m².

Afin de maintenir la morphologie du tissu urbain résidentiel et éviter les constructions en second front, le règlement impose l'implantation de la construction principale dans une bande de 50 mètres depuis les voies, avec un retrait minimum de 6 mètres.

Afin de garantir le maintien d'un front bâti discontinu, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives. Cette distance est portée à 8 mètres en cas d'ouvertures afin de préserver l'ensoleillement des pièces et limiter les vues des riverains.
Afin de préserver le Ru du Coutant qui traverse la zone urbaine dans le hameau de LA TUILERIE, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres des berges du Ru.

Afin de limiter la densification du hameau, plusieurs constructions peuvent s'implanter sur une même unité foncière à condition de respecter un recul minimal de 6 mètres pour la préservation des vues et faciliter les accès.

Afin de préserver la prédominance des espaces libres sur l'unité foncière, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière.

Afin de respecter la morphologie urbaine du tissu résidentiel, la hauteur des constructions et des annexes est limitée à 3.5 mètres à l'égout du toit.

Si le règlement de la zone UC préserve l'aspect extérieur des constructions selon les traditions architecturales locales, avec des toitures à deux pentes comprises en 35 et 45°, des lucarnes sur rue, des ouvertures sur rue plus hautes que larges et des modénatures, les projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sont autorisés sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les clôtures sont limitées à 2 mètres et peuvent être composées d'un mur plein, d'un muret surmonté d'une grille ou d'un treillis doublé d'une haie.

Afin de répondre aux besoins de stationnements croissants liés aux pratiques locales de déplacement le règlement impose la réalisation de places de stationnement par logement selon des tranches de Surface de Plancher. Ces tranches de surface varient selon la destination des autres constructions (artisanat, bureau).

Afin de garantir un caractère davantage végétal à la zone UB, les espaces verts devront représenter au minimum 50% de l'unité foncière.

II.2.1.4 Les dispositions de la zone UD

La zone UD correspond au tissu urbain diffus des hameaux éloignés du centre bourg et des équipements tels que : MONTIGNY, LES PETITS AULNOYS, LA BRETONNIERE, LES CHAMPTRETOTS, LA COUTURE et LA FONTENELLE.

Cette zone comporte deux secteurs spécifiques :

- Un secteur UDa qui correspond au site de l'ancienne papeterie de SAINTE-MARIE, en cours de réhabilitation à vocation d'accueil d'un village artistique et culturel. Afin d'homogénéiser les documents d'urbanisme et permettre la réalisation d'un projet global cohérent, le règlement de ce secteur, a repris celui du Plan Local d'Urbanisme de BOISSY LE CHATEL limitrophe.
- Un secteur UDb qui correspond au Lycée Agricole et aux infrastructures qui s'y sont liées.

Afin de préserver le caractère rural des hameaux, le règlement de la zone UD interdit les activités industrielles, les entrepôts, les exploitations agricoles ou forestières, les commerces, les bureaux, les installations classées de plus de 100 m² et l'artisanat de plus de 100 m².

Afin de préserver le site pour la réhabilitation d'un village artistique et culturel, majoritairement implanté sur le territoire de BOISSY LE CHATEL limitrophe, le règlement du secteur UDa interdit les activités industrielles, les exploitations agricoles ou forestières, l'hôtellerie et les terrains de camping. L'habitat y est limité à 100 m² de Surface de Plancher sur l'ensemble du secteur UDa.
Afin de permettre le développement et le bon fonctionnement de l'établissement d'enseignement agricole, le règlement du secteur UDb ne permet que les constructions qui y sont liées, y compris l'habitat.

Afin de maintenir la morphologie du tissu urbain rural et éviter les constructions en second front, le règlement impose l'implantation de la construction principale dans une bande constructible reportée graphiquement sur les plans de zonage. La largeur de cette bande a été adaptée par hameau en fonction de la diversité parcellaire qui les compose. Un retrait minimum de 6 mètres, en façade sur rue est imposé pour permettre l'aménagement des aires de stationnement. Ce retrait est diminué à 5 mètres dans le secteur UDa en raison de la parcelle étroite.

Afin de garantir le maintien du caractère rural des hameaux, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives. Cette distance est portée à 8 mètres en cas d'ouvertures afin de préserver l'ensoleillement des pièces et limiter les vues des riverains. Dans le secteur UDa les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de manière à ne pas pénaliser les projets d'aménagement à venir sur ce secteur.

Afin de limiter la densification des hameaux éloignés du centre bourg et du MARTROY, plusieurs constructions peuvent s'implanter sur une même unité foncière à condition de respecter un recul minimal de 8 mètres.

Afin de préserver la prédominance des espaces libres sur l'unité foncière, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière. Cette emprise au sol a été augmentée jusqu'à 40% de l'unité foncière pour les constructions à destination de commerce afin que des travaux d'extension puissent être réalisés.
L'emprise au sol des constructions nouvelles a été limitée à 20% dans le secteur UDa car elle comporte déjà du bâti existant pouvant faire l'objet de mutation.
L'emprise au sol du secteur UDb n'a pas été définie afin de ne pas restreindre les activités de l'équipement d'enseignement agricole existant.

Afin de respecter la morphologie architecturale des hameaux, la hauteur des constructions et des annexes est limitée à 3.5 mètres à l'égout du toit. Dans le secteur UDa, spécifique de l'ancienne papeterie, la hauteur est limitée à 20 mètres.

Si le règlement de la zone UD préserve l'aspect extérieur des constructions selon les traditions architecturales locales, avec des toitures à deux pentes comprises en 35 et 45°, des lucarnes sur rue, des ouvertures sur rue plus hautes que larges et des modénatures, les projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sont autorisés sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les clôtures sont limitées à 2 mètres et peuvent être composées d'un mur plein, d'un muret surmonté d'une grille ou d'un treillis doublé d'une haie.

Afin de répondre aux besoins de stationnements croissants liés aux pratiques locales de déplacement le règlement impose la réalisation de places de stationnement par logement selon des tranches de Surface de Plancher.

Afin de maintenir le caractère végétal et rural des hameaux dans la zone UD, les espaces verts devront représenter au minimum 50% de l'unité foncière.

II.2.1.5 Les dispositions de la zone UX

La zone UX correspond à la zone d'activités de la commune répartie sur plusieurs sites, destinée à recevoir des activités et des agricoles classées pour la protection de l'environnement.

Afin de pérenniser les activités existantes situées dans la Vallée, le règlement de la zone UX interdit les hébergements hôteliers, l'habitat, les commerces et les installations classées de plus de 500 m².

Afin de permettre aux activités de se développer sur leur parcelle tout en conservant des espaces pour le stationnement, le règlement impose l'implantation des constructions avec un retrait minimum de 5 mètres des voies. Une distance de 8 mètres depuis l'emprise publique de la voie ferrée est imposée, de manière à limiter les nuisances liées à cette ligne, si elle venait à être remise en service.

Afin de maintenir des espaces de circulations suffisants autour des constructions de la zone UX, le règlement impose un retrait des limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction. Un recul de 8 mètres est imposé dans le cas de façade comportant au moins une ouverture.
Afin de ne pas pénaliser les constructions futures dans le secteur UXb, qui comporte des parcelles étroites, le règlement permet des implantations à l'alignement ou avec un retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives.

Afin de densifier la zone d'activités, le règlement permet l'implantation des constructions, jusqu'à 70% d'emprise sur l'unité foncière.

Afin de respecter les besoins liés à la nature des activités de la zone UX, la hauteur des constructions est autorisée jusqu'à 14 mètres mesurés au point le plus haut.

Afin de répondre aux besoins énergétiques des activités, le règlement de la zone UX permet l'équipement des toits par des systèmes de capteurs solaires et des toits terrasses pour l'aménagement de technologies énergétiques.

L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le paysage environnant et les couleurs vives sont limitées à 10% de la superficie de l'ensemble des façades.

Les clôtures sont limitées à 2 mètres et peuvent être composées d'un mur plein, d'un muret surmonté d'une grille ou d'un treillis doublé d'une haie.

Afin de répondre aux besoins de stationnements croissants liés aux pratiques locales de déplacement le règlement impose la réalisation de places de stationnement par tranche de Surface de Plancher, en fonction des activités autorisées.

Afin de limiter l'impact visuel des aires de stockage de matériaux, le règlement impose la plantation de haies d'essences persistantes pour les masquer. Les aires de stationnement de plus de 6 places devront être plantées à raison d'un arbre pour 3 places, afin de créer des espaces ombragés et paysagers.

II.2.2 LES ZONES NATURELLES

II.2.2.1 Les dispositions de la zone A

La zone A étant très restrictive, celle-ci couvre le plateau agricole qui cerne le bourg et les hameaux. Elle comporte des corps de ferme en activité, des

espaces boisés classés et des emplacements réservés pour la réalisation de réservoir d'incendie pour la défense incendie.
La zone A comporte un secteur Ah qui couvre plusieurs sites, occupés par des anciens corps de ferme qui ne sont plus en activité et cernés de terres agricoles. Dans le secteur Ah, les constructions existantes isolées peuvent faire l'objet de changement de destination dans le volume des bâtiments existants, pour de l'habitat, et du commerce, bureau, artisanat, dans la limite de 300 m² de Surface de Plancher.

Les règles imposées dans la zone A ont pour but de pérenniser l'activité agricole en préservant le site de toutes autres constructions non compatibles avec le développement de cette activité. Ainsi, le règlement interdit, les constructions industrielles, d'artisanat, de commerce, de bureau, d'hébergement hôtelier et limite les installations classées à 200 m² de Surface de Plancher et l'habitat à 200 m² de Surface de Plancher à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance et au gardiennage d'une exploitation agricole.
Afin de permettre la mutation des anciens corps de ferme dans le secteur Ah le règlement ne permet que les constructions à destination d'habitat dans le volume des bâtiments existants avec des extensions limitées à 20% de la Superficie de Plancher existante.

Afin de permettre l'implantation des installations agricoles tout en conservant des espaces pour le stationnement, le règlement impose l'implantation des constructions avec un retrait minimum de 5 mètres des voies. Une distance de 8 mètres depuis l'emprise publique de la voie ferrée est imposée, de manière à limiter les nuisances liées à cette ligne, si elle venait à être remise en service.

Afin de permettre la libre implantation des constructions agricoles en fonction des besoins liés aux exploitations, le règlement ne limite pas leur emprise au sol.

Afin de répondre aux besoins des exploitations, le règlement permet des constructions agricoles jusqu'à 13 mètres de hauteur. En revanche, les constructions à destination d'habitat, autorisées, sont limitées à 3.5 mètres à l'égout du toit afin de limiter leur impact dans l'environnement.

Afin de maintenir une homogénéité entre les constructions à destination d'habitat, le règlement limite les pentes de toit entre 35 et 45°. Les toitures des constructions agricoles ne sont pas règlementées. En revanche l'aspect extérieur de ces constructions doit respecter la palette chromatique annexée au règlement, et comporter plusieurs types de matériaux s'harmonisant entre eux.

II.2.2.2 Les dispositions de la zone N

Le règlement de la zone N a pour but de préserver le caractère naturel des sites tout en prenant en compte leurs spécificités, leurs localisations et leurs occupations. Dans ce but, le règlement de la zone N ne permet aucune construction.

Deux secteurs spécifiques ont été identifiés de façon à permettre les constructions destinées au poste de transformation électrique dans le secteur Nb et le changement de destination des constructions existantes isolées correspondant à des anciens corps de ferme qui ne sont plus en activité ou des constructions d'habitat isolées, cernés de terres naturelles, dans le secteur Nh. Le règlement du secteur Nh est identique à celui du secteur Ah.
Afin de permettre la mutation des anciens corps de ferme dans le secteur Nh, le règlement ne permet que les constructions à destination d'habitat dans le volume des bâtiments existants avec des extensions limitées à 20% de la Superficie de Plancher existante. Des changements de destination, dans le volume des bâtiments existants, sont également possible pour du commerce, du bureau et artisanat, dans la limite de 300 m² de Surface de Plancher.

Afin de répondre aux besoins liés au poste de transformation électrique, l'emprise au sol des constructions dans le secteur Nb est portée à 70% de l'unité foncière.

II.2.3 LA ZONE A URBANISER

II.2.3.1 Les dispositions de la zone AU

La zone AU correspond à la zone d'extension future du tissu urbain actuellement non équipée destinée principalement à l'habitat. Elle est localisée au Sud du bourg, dans la continuité du tissu urbain existant.
Il s'agit d'une zone permettant l'extension du bourg à court terme, sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble et avec la réalisation des équipements nécessaires.
L'urbanisation de cette zone est conditionnée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui figure en pièce 3 du présent dossier de PLU.

Afin de s'assurer du caractère résidentiel de la zone d'urbanisation future, le règlement de la zone AU interdit les activités industrielles, les entrepôts, les exploitations agricoles ou forestières. Afin de créer une mixité urbaine et favoriser le développement économique dans le centre bourg, les installations classées, les bureaux, les commerces et l'artisanat sont autorisés dans la limite de 300 m² de Surface de Plancher.

Afin de maintenir une densité urbaine le long des voies, le règlement impose l'implantation de la construction principale dans une bande de 30 mètres depuis les voies, avec un retrait minimum de 5 mètres.

Afin de garantir une densité urbaine, les constructions devront s'implanter soit d'une limite séparative à l'autre, soit avec un retrait de 2.5 mètres d'une des deux limites. Un retrait de 8 mètres, des limites séparatives est imposé en cas de façade comportant au moins une ouverture, comme dans le règlement de la zone UA.

Afin de favoriser la densification du tissu urbain, plusieurs constructions peuvent s'implanter sur une même unité foncière à condition de respecter un recul minimal de 4 mètres pour la préservation des vues et faciliter les accès.

Afin de permettre l'aménagement de places de stationnement et d'espaces verts, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.
Afin de favoriser l'implantation de constructions à destination de commerce ou d'activité artisanale dans le centre bourg, cette emprise au sol est portée à 70% de l'unité foncière.

Afin de respecter la morphologie urbaine présente à proximité dans le centre bourg, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 3 mètres pour les annexes.

Si le règlement de la zone AU préserve l'aspect extérieur des constructions selon les traditions architecturales locales, avec des toitures à deux pentes comprises en 35 et 45°, des lucarnes sur rue, des ouvertures sur rue plus hautes que larges et des modénatures, les projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sont autorisés sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Afin de répondre aux besoins de stationnements croissants liés aux pratiques locales de déplacement le règlement impose la réalisation de places de stationnement par logement selon des tranches de Surface de Plancher.

II.2.3.2 Les dispositions de la zone 2AU

La zone 2AUx correspond à la zone d'extension future, à long terme, de la zone d'activités intercommunale dans la continuité de la zone existante sur la commune de COULOMMIERS.
Les projets intercommunaux n'étant pas suffisamment définis dans cette zone, le règlement de la zone 2AU s'attache à la préserver de toutes constructions qui risqueraient de compromettre tout projet de zone d'activités.
Cette zone sera urbanisable après modification du présent PLU.

DEUXIEME PARTIE : LE DIAGNOSTIC

I. L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

I.1 LA PRESENTATION DU TERRITOIRE ADMINISTRATIF

(Illustration : Localisation générale)

La commune de CHAILLY-EN-BRIE est située au Sud de COULOMMIERS dans le département de SEINE ET MARNE, dans la région ILE DE FRANCE, à 65 km de PARIS, 25 km de MARNE LA VALLEE et 7 km de COULOMMIERS.

Son territoire s'étend sur 1 736 hectares sur le fertile plateau de la BRIE au croisement de la verte vallée du GRAND MORIN et le VALLON, autrefois viticole, du ru du COUTANT.

CHAILLY-EN-BRIE appartient à la Communauté de Communes du PAYS DE COULOMMIERS qui regroupe les 20 communes suivantes : AMILLIS, AULNOY, BEAUTHEIL, BOISSY LE CHATEL, CHAILLY-EN-BRIE, CHAUFFRY, CHEVRU, COULOMMIERS, DAGNY, GIREMOUTIERS, HAUTEFEUILLE, LA CELLE SUR MORIN, MAISONCELLES-EN-BRIE, MAROLLES-EN-BRIE, MAUPERTHUIS, MOUROUX, PEZARCHES, SAINTS, SAINT-AUGUSTIN et TOUQUIN.

Les compétences exercées par la Communauté de Communes sont :
- aménagement de l'espace,
- action de développement économique,
- protection et mise en valeur de l'environnement.

La commune de CHAILLY-EN-BRIE est limitrophe des communes suivantes :
- BOISSY LE CHATEL, au Nord,
- MAROLLES EN BRIE, à l'Est,
- AMILLIS, au Sud,
- BEAUTHEIL, au Sud-Ouest,
- COULOMMIERS, au Nord-Ouest.

La commune de CHAILLY-EN-BRIE se caractérise par :
- **la proximité de COULOMMIERS au Nord-Ouest,**
- **un rattachement à la Communauté de Communes du PAYS DE COULOMMIERS**

I.2 LA PRESENTATION DU SOL ET DU SOUS-SOL

Géographiquement, le territoire communal appartient à la BRIE FRANÇAISE, entaillée par la Vallée du GRAND-MORIN.

I.2.1 LA TOPOGRAPHIE

La commune de CHAILLY-EN-BRIE est marquée par sa position particulière dans la vallée du GRAND MORIN.

LOCALISATION GENERALE

1/25000

Coulommiers

Boissy-le-Châtel

CHAILLY-EN-BRIE

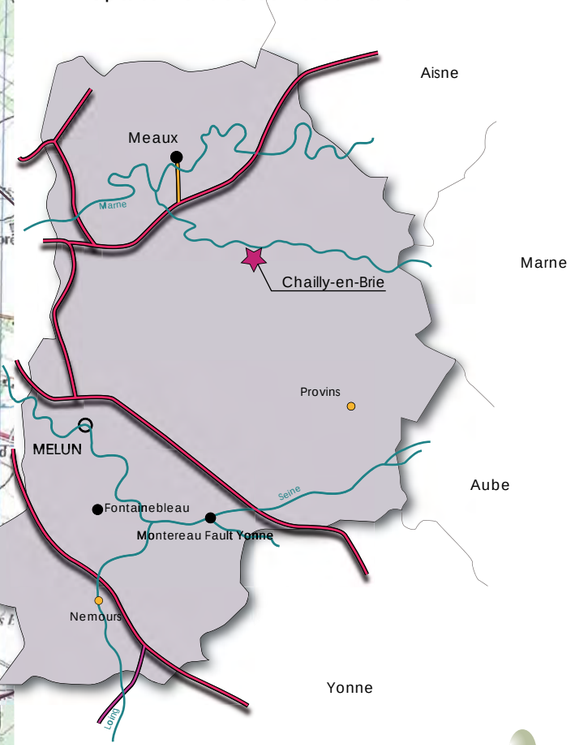
Marolles-en-Brie

Amillis

Beautheil

Région Ile-de-France

Département de Seine et Marne

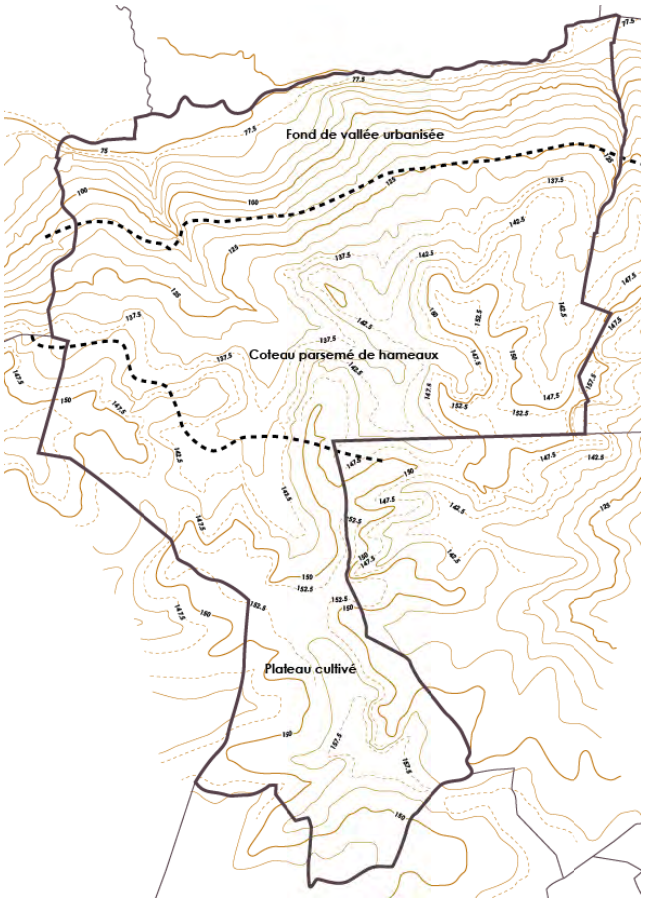


cabinet GREUZAT

Le territoire est ainsi composé :

- **d'un fond de vallée urbanisée,**
- **d'un coteau parsemé de hameaux,**
- **d'un plateau cultivé au Sud de la RD934.**

(Illustration : Topographie du territoire)



Le fond de vallée urbanisée d'une altitude allant de 75 à 100 mètres NGF, est marqué par la présence du GRAND-MORIN. Le tissu urbain s'y est développé au cours des siècles en liaison avec la présence du GRAND-MORIN. En plus des hameaux LE MARTROY et LE BUISSON, des sites comme le Château du BUISSON et LA BRETONNIERE témoignent du passé historique du territoire.

Le coteau parsemé de hameaux est marqué par une pente, des vallons et des petits massifs boisés. Le centre bourg de CHAILLY-EN-BRIE s'est développé sur le point haut du coteau en limite du plateau cultivé, le long des axes de communications majeurs.

Le plateau cultivé couvre principalement le Sud du territoire en dessous de la RD934. Il se situe à une altitude comprise entre 74 et 160 mètres NGF. Il est occupé principalement par des terres cultivées des Petits Bois, la ferme de FAHY et le hameau de FONTENELLE. Le point le plus haut du territoire est relevé sur ce plateau avec 160 mètres NGF à proximité du lieu-dit «Le Clos Dauphin».

Avec un point bas à 74 mètres NGF et un point haut à 160 mètres NGF, le territoire de CHAILLY-EN-BRIE connait une amplitude altimétrique de 86 mètres du plateau au fond de vallée.

I.2.2 LA GEOLOGIE

Trois grandes formations géologiques sont présentes sur le territoire, dans la Vallée du GRAND MORIN, sur le coteau et le plateau.

(Illustration : Géologique du territoire)

TOPOGRAPHIE DU TERRITOIRE

1/25000

Coulommiers

Boissy-le-Châtel

CHAILLY-EN-BRIE

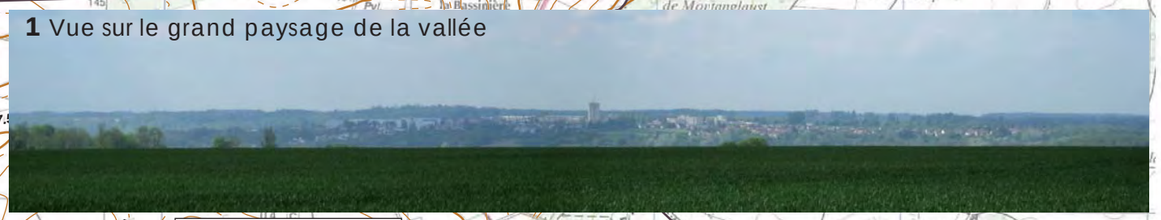
Saint-Siméon

Marolles-en-Brie

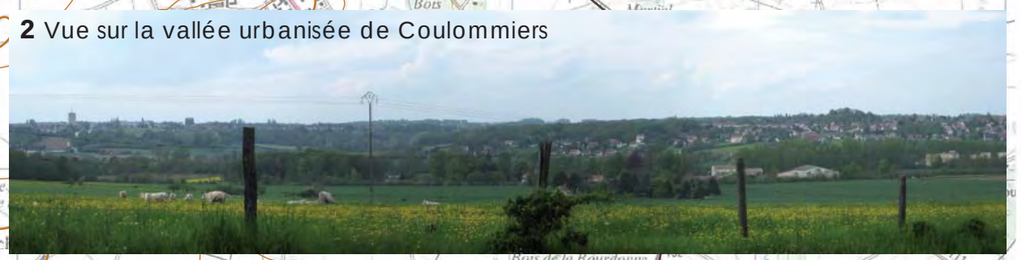
Beautheil

Amillis

1 Vue sur le grand paysage de la vallée



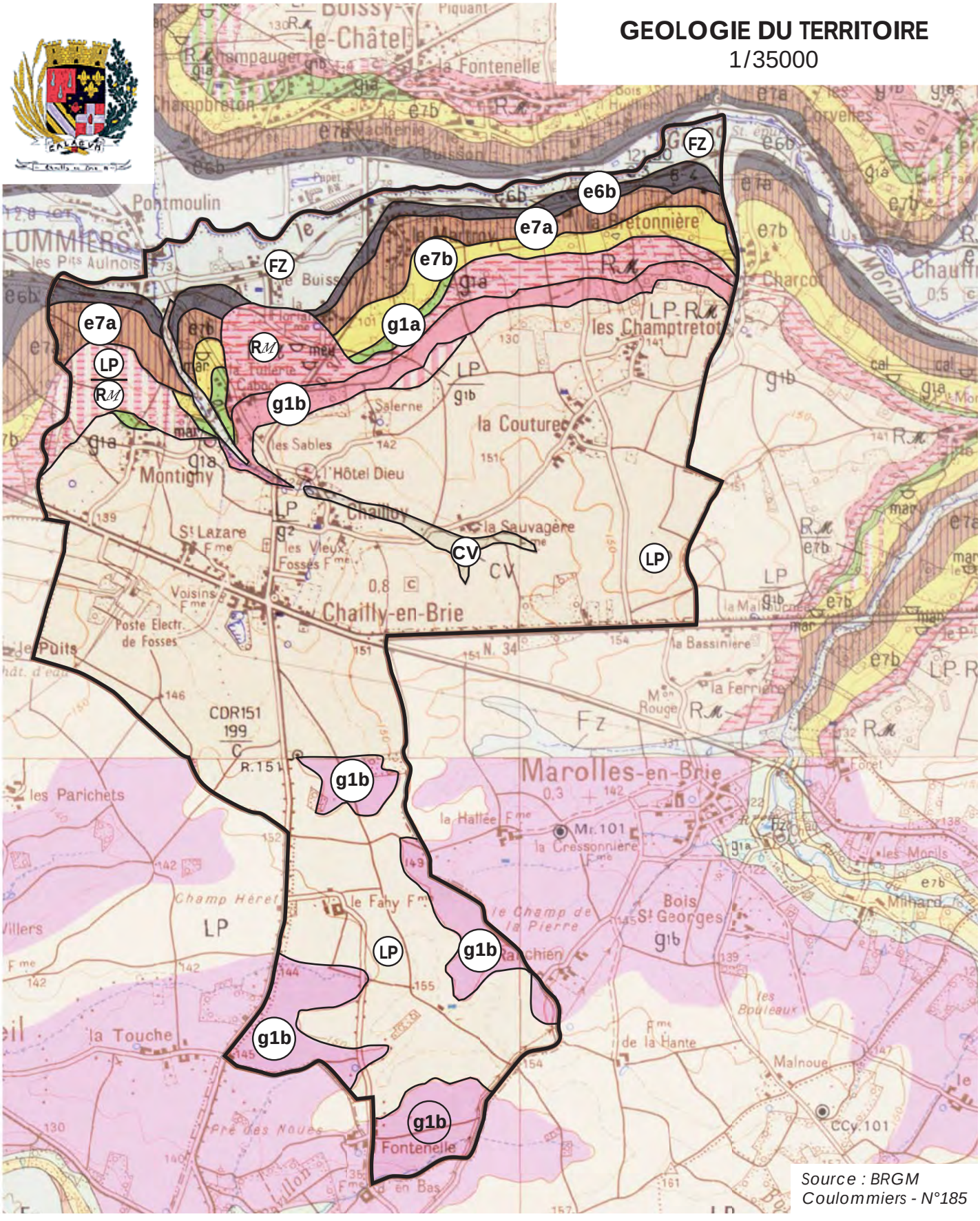
2 Vue sur la vallée urbanisée de Coulommiers



cabinet GREUZAT

GEOLOGIE DU TERRITOIRE

1/35000



Source : BRGM
Coulommiers - N°185

LP / LP g1b — Limon des plateaux
LP / g1b - sur substrat déterminé

LP RM — Limon et argile à meulières mêlés

RM / RM e6b — Argile à meulières
RM / e6b - sur substrat déterminé

g1b / g1a — Stampien inférieur
g1b - Calcaire et Meulière de Brie
g1a - Argile verte de Romainville

CV — Colluvions de fond de vallée

e7 / e7b / e7a — Bartonien supérieur
e7b - Marnes supragypseuses
e7a - Formation du gypse
1- calcaire de Champigny

e6b / e6a — Bartonien moyen
e6b - Calcaires et marnes Bartonien inférieur
e6a - Sables

FZ — Alluvions récentes
Limons et limons sableux

N

cabinet GREUZAT

- **La Vallée du GRAND MORIN**

Les terrains affleurant dans la vallée sont essentiellement constitués d'alluvions actuelles (Fz) reposant sur le substratum des calcaires de marnes (e6b). Dans les zones d'élargissement de la vallée, les alluvions sont recouvertes, de gypse (e7a) et marnes supragypseuses (e7b).
Des colluvions de fond de vallée accompagnent le RU DU COUTANT.
Le hameau du MARTROY et le site de LA BRETONNIERE reposent sur une formation de calcaire de CHAMPIGNY.
Le hameau LES SABLES repose sur des formations plus anciennes (Tertiaire) d'argiles vertes de ROMAINVILLE et des argiles à MEULIERE de BRIE.

- **Le coteau**

Le coteau est essentiellement composé de Limons des plateaux (LP). Seules les colluvions de fond de vallée du RU DU COUTANT entaillent cette formation.
Les fermes de L'HOTEL DIEU, LA SAUVAGERE et le centre bourg, reposent donc sur ces limons de plateaux.

- **Le plateau**

Le plateau est constitué de Limons des plateaux et de calcaire MEULIERE de BRIE (g1b).
Le centre bourg et les hameaux de CHAILLOY, LA COUTURE, LES CHAMPRETOTS et MONTIGNY sont bâtis sur ces limons, qui peuvent atteindre 10 mètres d'épaisseur.

I.2.3 L'HYDROGRAPHIE

(Illustration : Hydrographie du territoire)

Le territoire de CHAILLY-EN-BRIE est principalement situé sur le bassin versant du GRAND MORIN affluent de la MARNE. Le GRAND MORIN constitue le milieu récepteur de l'ensemble des eaux de ruissellement de la commune.
La rivière du GRAND MORIN borde le Nord du territoire. Cette rivière est la plus grande rivière de la région naturelle de la BRIE. Elle prend sa source en BRIE CHAMPENOISE à LACHY et se jette 120 kilomètres plus loin dans la MARNE à CONDE-SAINTE-LIBIAIRE. Cette voie est navigable et subsiste dans le domaine public fluvial.
Le GRAND MORIN, qui constitue la limite communale Nord du territoire de CHAILLY-EN-BRIE, représente une barrière physique au territoire et ne participe pas à son identité paysagère.

HYDROGRAPHIE DU TERRITOIRE

1/25000

Coulommiers

Boissy-le-Châtel

CHAILLY-EN-BRIE

Marolles-en-Brie

Beautheil

Amillis

Le Fausse Rivière Grand Morin

Reservoir

St. épur

Ru du Coutant

Ru des Nouettes

Ru de Maclin

Ru de l'Etang Nodart

Ru du Vannetin

Ru de Chalifa

Chât. eau

1 Chailloy

2 la Couture

3 le Buisson

4 l'Hôtel-Dieu

5

6 le Fahy

1

2

3

4

5

6

- Mare potentielle
  Source SNPN
- Sens d'écoulement des eaux de ruissellement
- Rivière du Grand Morin
- Ru
- Lavoir
- Zone humide
  Source DRIEE

N

cabinet GREUZAT

Le GRAND MORIN est alimenté par le Ru du COUTANT et le Ru DU CHARCOT, qui marquent le paysage du coteau.

La présence des cours d'eau sur le territoire nécessitera d'intégrer au sein du PLU des mesures pour :

- La reconquête des milieux aquatiques et des berges, avec notamment la restauration des habitats,
- La limitation du ruissellement urbain et des apports en eaux pluviales,
- La préservation des zones humides de l'urbanisation croissante.

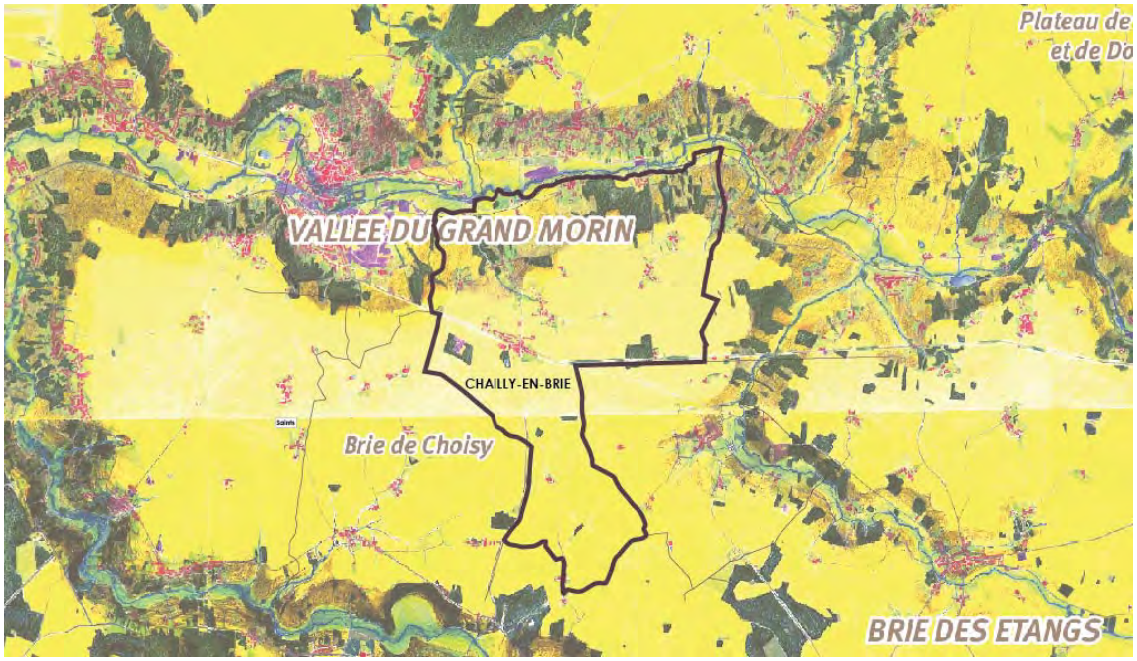
Le sol et le sous-sol de CHAILLY-EN-BRIE se caractérisent par :

- **Une topographie marquée d'un plateau cultivé, d'un coteau parsemé de hameaux et d'un fond de vallée urbanisée,**
- **Un sous-sol imperméable et meuble en fond de vallée,**
- **Des limons propices aux cultures sur le plateau,**
- **Le GRAND MORIN qui constitue la limite communale Nord,**
- **Des rus qui drainent le coteau vers le GRAND MORIN.**

I.3 LA PRESENTATION DU TERRITOIRE NATUREL

I.3.1 LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES

Le territoire communal de CHAILLY-EN-BRIE est marqué par les unités paysagères de la BRIE de CHOISY, qui appartient à l'ensemble de la BRIE des étangs et la Vallée du GRAND MORIN.



Source : Atlas des paysages de SEINE ET MARNE

Le territoire de CHAILLY-EN-BRIE appartient au paysage de la Vallée du GRAND MORIN. *Par opposition à la portion en aval de BOISSY-LE-CHATEL, soumise à une très forte pression urbaine, cette séquence de la vallée du GRAND MORIN reste à dominante rurale. Sur le coteau exposé au Nord, les hameaux et les fermes dispersés ont par ailleurs une cohérence suffisante pour conserver l'ambiance champêtre et bucolique de cette entité.*
La BRIE de CHOISY est enclavée entre la Vallée du GRAND MORIN au Nord et celle plus modeste de l'AUBETIN au Sud. Le plateau de la BRIE de CHOISY doit être protégé de toute nouvelle extension urbaine hors des limites originelles des sites.

I.3.2 LA TRAME VERTE ET LA TRAME BLEUE

La Trame verte et bleue (TVB), est un outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité, qui se traduire par un maillage de sites reliés pour former un réseau écologique d'espaces naturels terrestres (Trame verte) et aquatiques (Trame bleue).
La Trame verte et bleue (TVB), permet d'apporter une réponse à la fragmentation des habitats et à la perte de biodiversité et permet de faciliter l'adaptation des espèces aux changements climatiques. Elle tient compte des activités humaines et intègre les enjeux socio-économiques du territoire.

I.3.2.1 La trame verte

La trame verte a pour vocation de déterminer les grands axes de liaison naturelle qui contribuent au bon fonctionnement environnemental des différents espaces, de diminuer la fragmentation des milieux naturels et de mieux intégrer les rapports entre les zones naturelles et bâties.

La trame verte de CHAILLY-EN-BRIE est principalement marquée par :

- Une forêt domaniale (de la BRETONNIERE) dans la vallée,
- un coteau parsemé de hameaux,
- des petits massifs boisés dispersés,
- un plateau cultivé,
- une vallée semi-urbanisée.

La trame verte définie selon la carte jointe, devra être pleinement être intégrée à la stratégie d'ensemble de développement du territoire.

I.3.2.1.1 La forêt domaniale de LA BRETONNIERE

(Illustration : Espaces boisés du territoire)

Dans la vallée humide du GRAND MORIN, au Nord du territoire, se situe la forêt domaniale de la BRETONNIERE.
Si les lisières de protection de 50 mètres ne s'appliquent pas à cette forêt de moins de 100 hectares, les parcelles qui la composent sont soumises au régime forestier.
Le Plan d'Occupation des Sols initial a permis la préservation de cette forêt par l'application d'un Espace Boisé Classé sur l'ensemble du massif.
Cette protection devra être reconduite dans le plan de zonage du PLU.

I.3.2.1.2 Le coteau

Le coteau parsemé de hameaux comporte toutes les caractéristiques paysagères d'un territoire rural. Certaines constructions, rassemblées le long des voies, constituent des petits hameaux isolés et certains corps de ferme (SALERNE, LA SAUVAGERE, L'HOTEL DIEU et SAINT LAZARE) témoignent encore aujourd'hui de la dynamique agricole locale.

ESPACES BOISES DU TERRITOIRE

1/30000

Forêt domaniale de la Bretonnière

5

1

Bois du Parc

Bois du Piffon

4

Bois de la Volière

2

Bois du Bouleau

3

N

cabinet GREUZAT

Le paysage est rythmé par des petits massifs boisés, des pâtures, des prairies et des terres cultivées. Depuis la voie communale n°2 de CHAILLY à SAINT SIMEON, des perceptions sur le grand paysage de la vallée urbanisée de COULOMMIERS, permettent d'apprécier la proximité de l'agglomération tout en bénéficiant d'un cadre rural.

COULOMMIERS

I.3.2.1.3 Des petits massifs boisés dispersés et le plateau cultivé

Le plateau cultivé qui couvre la vaste partie Sud de la RD934, sont des terres fertiles pour la culture des céréales et des légumes. Le paysage de ce plateau évolue sans cesse au cours des saisons, au rythme des cultures et des récoltes.
Le paysage agricole est entaillé par quelques massifs boisés dispersés (le Bois de la VOLIERE, le Bois de PIFFON et le Bois du BOULEAU). Ces derniers constituent des espaces propices pour le rassemblement des animaux.

Bois de la VOLIERE

Bois du BOULEAU

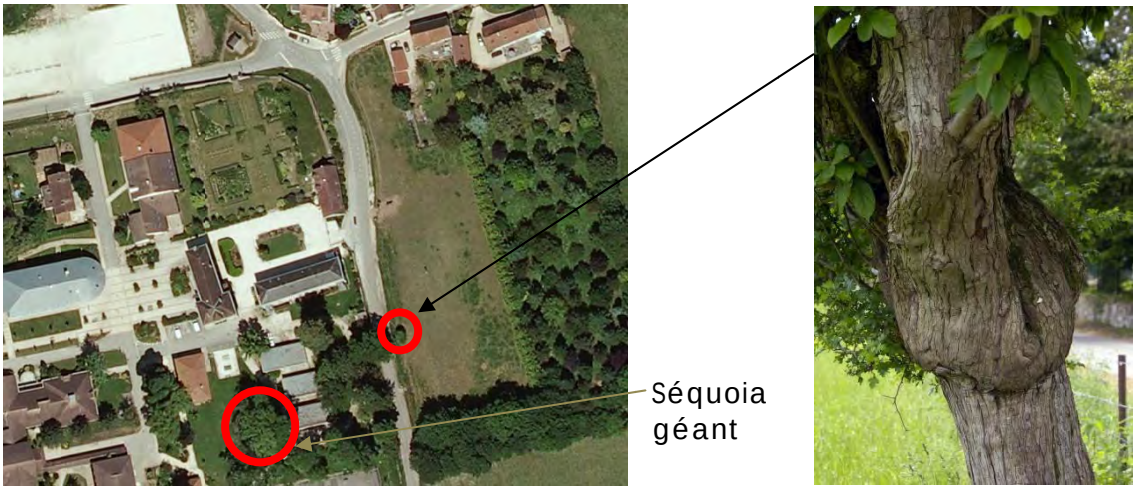
Le plan de zonage devra permettre de perpétuer l'activité agricole tout en préservant les massifs boisés existants.

Bois de PIFFON

I.3.2.1.4 Les arbres remarquables

Le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de la SEINE ET MARNE a identifié deux arbres remarquables sur le territoire de CHAILLY-EN-BRIE, dans le hameau de LA BRETONNIERE :

- Un Séquoia géant d'une hauteur de 30 mètres et d'une circonférence de 490 cm, situé dans le domaine privé du Lycée agricole,
- Un néflier geffé sur aubépine d'une hauteur de 6 mètres, situé dans un pré en bordure de la rue de LA BRETONNIERE.

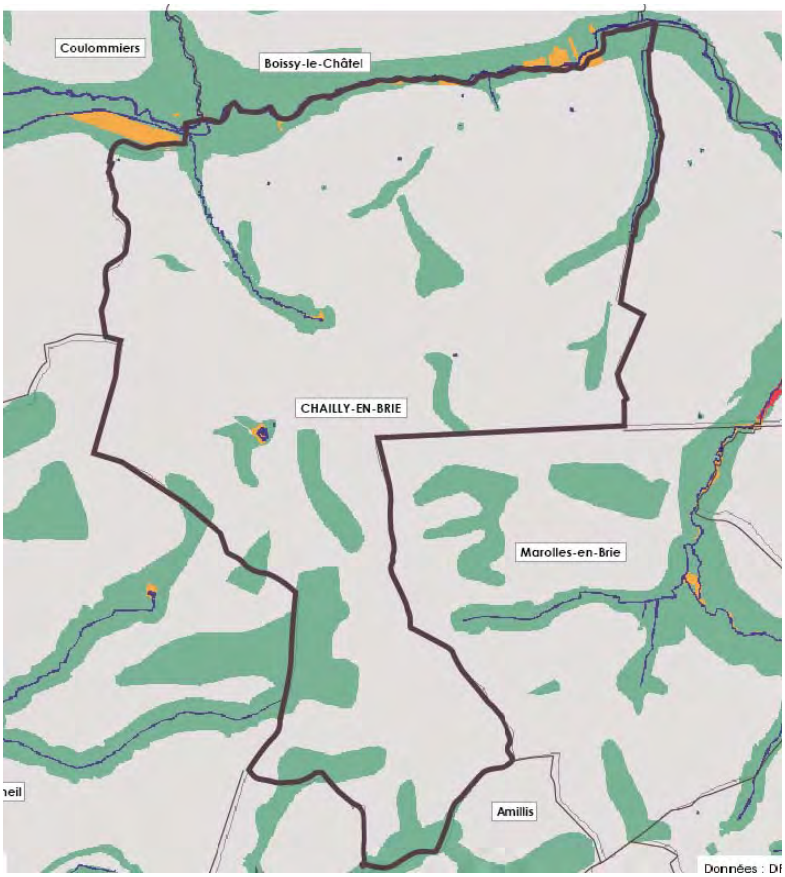


I.3.2.2 La trame bleue

Le territoire de CHAILLY-EN-BRIE est bordé au Nord par le GRAND MORIN. La majorité des zones humides est liée aux cours d'eau et sont donc pour la plupart des milieux inondables.

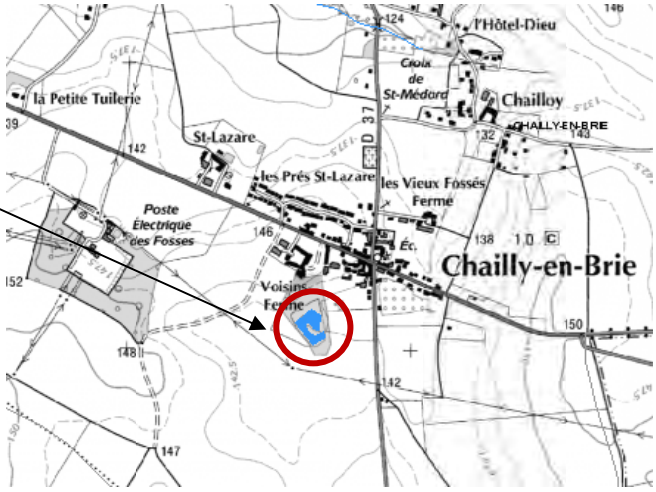
Ces zones humides jouent le rôle de réservoirs de biodiversité et le rôle primordial pour la ressource en eau. Les dispositions du PLU devront permettre :

- L'accès aux berges pour en assurer l'entretien,
- La protection par rapport aux pollutions, en prenant en compte les dispositions prévues en matière d'assainissement collectif et non collectif.



Le territoire comporte un plan d'eau communal situé au lieu-dit « Ferme Voisins » qui est le réceptacle naturel des eaux de ruissellement de la partie Sud du bourg.

Quelques mares situées à proximité des fermes isolées (FAHY et SALERNE) constituent également des zones humides.



Le territoire comporte également trois lavoirs restaurés qui témoignent du passé et de l'importance de l'eau dans les activités humaines.

TRAME VERTE - TRAME BLEUE

Chaufiny

Saint-Siméon

Marolles-en-Brie

Beautheil

Amillis

Station épuration

RD66

Grand Morin

Ru du Coutant

Réservoir

Réservoir

Château d'eau

Ru du Maclin

Station épuration

Ru des Nouettes

Réservoir de biodiversité :

Trame verte :

- Corridor écologique
- Terre de culture
- Vallée semi-urbanisée
- Massif boisé

Trame Bleue :

- Mare-point d'eau
- Sens d'écoulement des eaux de ruissellement
- Rivière du Grand Morin
- Ru
- Zone humide

Milieu humain :

- Tissu urbain habitat
- Tissu urbain activités
- Centre bourg
- Voie grande circulation

cabinet GREUZAT

I.4 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Le contexte environnemental de CHAILLY-EN-BRIE se caractérise par :

- **la proximité de COULOMMIERS au Nord-Ouest,**
- **une topographie marquée d'un plateau cultivé, d'un coteau parsemé de hameaux et d'un fond de vallée urbanisée,**
- **un sous-sol imperméable et meuble en fond de vallée,**
- **des limons propices aux cultures sur le plateau,**
- **le GRAND MORIN qui constitue la limite communale Nord,**
- **des rus qui drainent le coteau vers le GRAND MORIN,**
- **des points d'eau dispersés sur le territoire (plans d'eau, lavoirs)**
- **une forêt domaniale (de la BRETONNIERE) dans la vallée,**
- **un coteau parsemé de hameaux,**
- **des petits massifs boisés dispersés,**
- **un plateau cultivé,**
- **Des points d'eau dispersés sur le territoire (plans d'eau, lavoirs).**

II. L'ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN

II.1 LA NAISSANCE D'UN VILLAGE

(Illustration : Morphologie urbaine)

Le tissu urbain de type rural s'est développé au cours des siècles le long des deux principaux axes de transit (anciennes voies gallo-romaines) formant une urbanisation diffuse en croix le long de l'axe Nord-Sud (RD37 et RD209) et l'axe Est-Ouest (RD 934).

Le nom de CHAILLY vient de CALAGUM, lieu d'arrêt et d'étape.

Les grandes invasions qui succèdent à la "pax romana " annihilent le développement du bourg. Ce lieu difficilement défendable est progressivement abandonné.

CHAILLY ne se réduit pas seulement à son bourg. Son territoire est en effet vaste et le paysage varié. Au fertile plateau de brie s'adjoignent la verte vallée du GRAND MORIN et le joli vallon, autrefois viticole, du ru du COUTANT. Bois et forêts s'étendent sur les pentes où abondent sources et pierres meulières.

Au 13ème siècle, l'église ST MEDARD est édifiée, bien que remaniée considérablement au 16ème siècle, son homogénéité en fait un magnifique témoin du style ogival local. Cette église est aujourd'hui classée ainsi qu'une peinture murale.

CHAILLY est une terre de passage qui fut régulièrement envahie au cours de son histoire.

De 1816 à 1820, GEOFFROY SAINT HILAIRE (fondateur de la ménagerie du jardin des plantes et possesseur des deux châteaux de la commune, VOISINS et LA BRETONNIERE) fut maire de la commune.

La présence du GRAND MORIN a permis de développer des activités industrielles liées à l'eau. Aujourd'hui deux friches d'anciens moulins témoignent de ce passé victorieux (PONT MOULIN et le MOULIN DE BOISSY).

La naissance du territoire de CHAILLY-EN-BRIE se caractérise par :

- un centre bourg qui s'est développé à la croisée de deux principaux axes de transit,
- un caractère rural avec de nombreuses fermes et hameaux,
- des anciens moulins témoins du passé industriel.

MORPHOLOGIE URBAINE

1/25000

Coulommiers

Boissy-le-Châtel

CHAILLY-EN-BRIE

Marolles-en-Brie

Beautheil

Amillis

Fontenelle

Jouy-le-Châtel

Coulommiers Centre

La Ferté Gaucher

D934

D37

D111

D209

D15

GR11 - GR14

GR11

Zone Industrielle de la Prairie de Saint Pierre

Forêt Domaniale de la Bretonnière

Bois St-Georges

Ste-Marie

Montigny

la Tuilerie

le Château du Buisson

les Petits Aulnoys

le Buisson

la Florianne

le Martroy

la Bretonnière

les Champtretots

la Couture

Salerne

Hôtel Dieu

Chailloy

la Sauvagère

St-Lazare

les Vieux Fossés

le Fahy

la Hallée

Ranchien

Maison Rouge

la Touche

Malnoue

Milhard

1

2

3

4

5

6

7

8

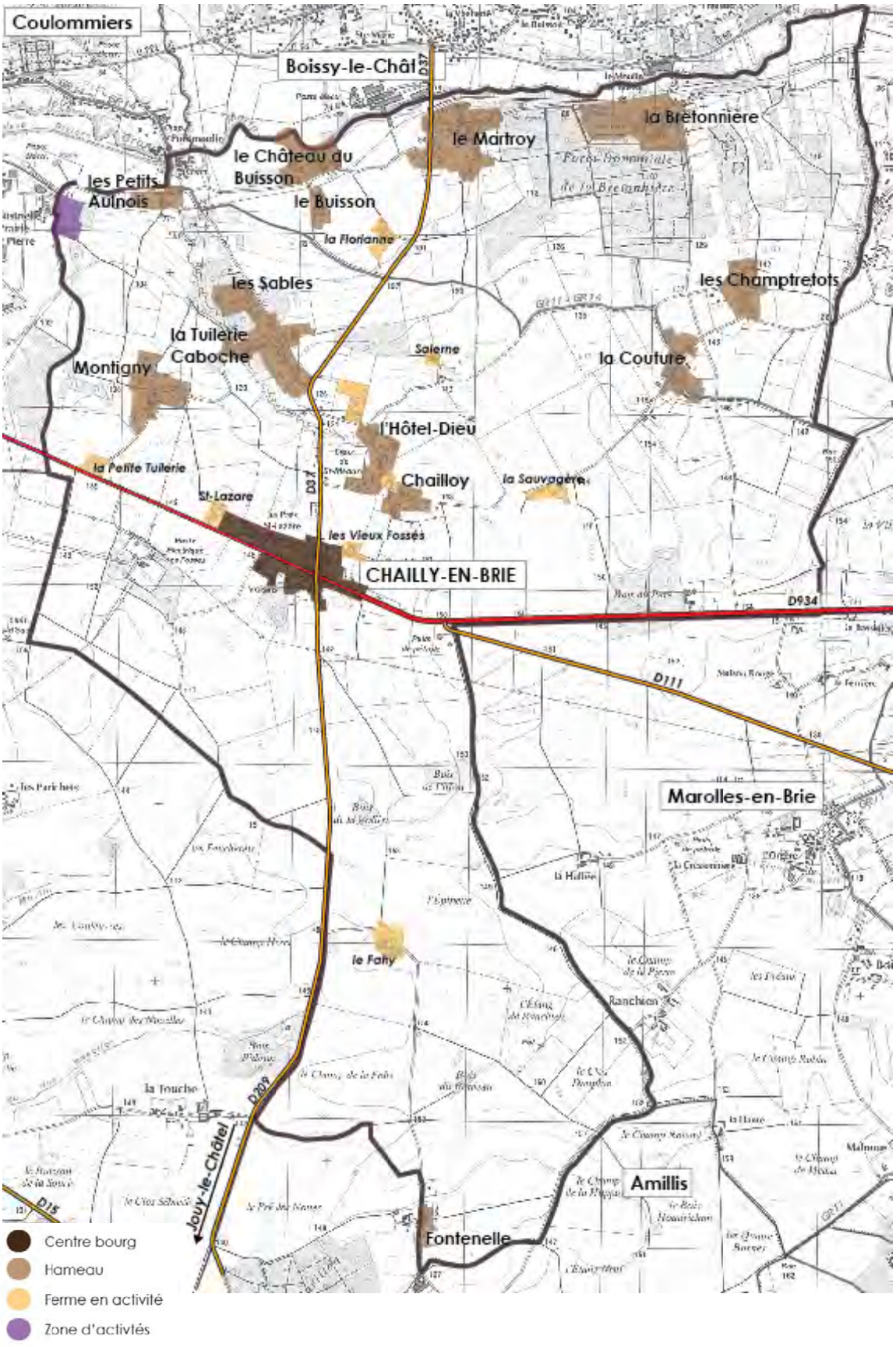
9

- Centre bourg
- Hameau
- Ferme en activité
- Zone d'activtés

N

cabinet GREUZAT

II.2 LA STRUCTURE DU TISSU URBAIN



II.2.1 LA FORME URBAINE

Le territoire complexe de CHAILLY-EN-BRIE comporte 21 hameaux et fermes éparpillés sur toute la commune (MONTIGNY, LE PARE, CHAILLOY, LE BUISSON, LES CHAMPRETOTS, SALERNE, FERME SAINT-LAZARE, LA FONTENELLE, LA PETITE TUILERIE, FERME DE LA FLORIANE, LA COUTURE, LES PRES SAINT-LAZARE, LES SABLES, LA TUILERIE-CABOCHE, LE MARTROY, FERME DE LA SAUVAGERE, FERME DE VOISINS, LES SABLONS, LES PETITS AULNOYS, LA BRETONNIERE et LE FAHY).
Ces hameaux et ces fermes possèdent chacun des identités différentes. Ils marquent le paysage et constituent le patrimoine bâti ancien de la commune.

La forme urbaine du territoire de CHAILLY-EN-BRIE se caractérise par :

- un centre bourg ancien, implanté à la croisée de la RD934 et RD209,
- des hameaux dispersés,
- des fermes isolées.

II.2.1.1 Le centre bourg

Le centre bourg de CHAILLY-EN-BRIE est composé de bâti dense implanté à l'alignement de la voie ou autour de cours communes. Avec une hauteur maximum d'un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés, l'ensemble des constructions constitue un ensemble homogène.

Le centre bourg a fait l'objet d'une extension sous la forme d'un lotissement (SAINT LAZARE) en entrée de ville Ouest, avec un accès depuis la RD934. Cet habitat pavillonnaire implanté au centre de la parcelle et d'une hauteur plus basse (un rez-de-chaussée sur combles aménagés) constitue une forme urbaine contemporaine qui se distingue du bâti ancien de la rue du Château.
Le centre bourg dispose d'un potentiel constructible de 3 parcelles dans le tissu urbain et 15 parcelles dans le nouveau lotissement « Rue du Château ».

II.2.1.2 Les hameaux dispersés

II.2.1.2.1 Le hameau de La FONTENELLE

Le hameau de La FONTENELLE, mitoyen avec la commune de AMILIS, est situé à l'extrême Sud du territoire communal. Ce hameau, essentiellement composé d'habitat, comporte du bâti rural ancien et quelques maisons récentes contemporaines. La hauteur moyenne des constructions ne dépassent pas le rez-de-chaussée + 1 niveau.

Ce hameau, éloigné de 4 km du centre bourg, fonctionne davantage avec le territoire d'AMILIS, dont le centre bourg n'est situé qu'à 2 km.

Le hameau de La Fontenelle ne dispose plus de terrain potentiellement constructible.

II.2.1.2.2 Le hameau de CHAILLOY

Le hameau de CHAILLOY est situé au Nord du centre bourg dans sa périphérie immédiate à 500 m de l'Eglise. Le hameau est composé de deux entités urbaines construites, séparées au centre par une ferme en activité.

Ce hameau est composé de bâti ancien de type rural qui a fait l'objet de belles restaurations pour l'habitat. Quelques maisons contemporaines, implantées en recul de la voie sur des terrains clos, ont été récemment implantées dans « les dents creuses » disponibles.

Comme dans le centre bourg, la hauteur des constructions varie entre R+C (rez-de-chaussée +comble) et R+1+C (rez-de-chaussée + niveau plein+comble).

Ce hameau classé en zone urbaine au POS pourra recevoir une légère densification dans les 6 parcelles encore disponibles, selon les conditions fixées par le règlement.

II.2.1.2.3 Le hameau de MONTIGNY

Le hameau de MONTIGNY est situé au Nord-Ouest du centre bourg. Essentiellement composé de bâti à destination d'habitat, ce hameau possède un fort caractère végétal par sa faible densité et son bâti implanté en retrait de l'alignement. La perception des jardins est dominante à celle des constructions.
Encerclé par des terres agricoles, il est accessible depuis des petites voies communales et des chemins ruraux.

Ce hameau, classé en zone naturelle pouvant comporter des constructions au POS, devra garder son caractère végétal fort et une faible densité au travers du PLU.

Le hameau de MONTIGNY dispose d'un potentiel de 5 parcelles constructibles.

II.2.1.2.4 Le hameau de LA TUILERIE

Le hameau de LA TUILERIE est situé dans le lit du ru du COUTANT en direction de la Vallée de COULOMMIERS. Composé de bâti contemporain à destination d'habitat, il est marqué par la topographie du coteau et la présence d'une piste cyclable. Le bâti est souvent peu perceptible depuis la voie et la végétation des jardins domine le paysage.
Il est cerné par des massifs boisés, des vergers et des pâtures.

Classé en zone naturelle, pouvant recevoir du bâti, au POS, ce hameau comporte de nombreux espaces libres. Situé dans le prolongement directe du centre bourg et de la liaison naturelle avec COULOMMIERS et sa zone d'emploi, la densification de ce hameau représente un enjeu important qu'il sera nécessaire de mettre en évidence dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
Le hameau de LA TUILERIE dispose d'un potentiel de 5 parcelles constructibles.

II.2.1.2.5 Le hameau LES PETITS AULNOYS

Le hameau LES PETITS AULNOYS est situé dans la Vallée du GRAND MORIN en limite communale avec COULOMMIERS.

Enclavé entre l'ancienne ligne SNCF et la rivière, ce hameau comporte du bâti ancien de type rural implanté autour de cours

communes et d'un restaurant. Il comporte aussi l'ancien Moulin désaffecté avec des grandes constructions en ruines imposantes. Le site est potentiellement pollué.

Le devenir de ce hameau, situé aux portes de COULOMMIERS et d'infrastructures d'hébergement et de restauration de type champêtre à proximité du GRAND MORIN de l'autre côté de la limite communale, devra être mis en évidence au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
Le hameau des PETITS AULNOYS ne dispose plus de parcelles constructibles.

II.2.1.2.6 Le hameau LE BUISSON

Le hameau LE BUISSON est situé au Nord du territoire à proximité de BOISSY-LE-CHATEL. Eloigné de 3 km du centre bourg de CHAILLY, ce hameau fonctionne davantage avec les territoires de la Vallée (COULOMMIERS ET BOISSY).

Il est composé d'habitat ancien dense de qualité, formant un front bâti le long de la voie. Il comporte un lavoir et un château qui témoigne du passé historique de cet ensemble.

Des activités agricoles s'y sont récemment développées dans des constructions imposantes, pour le traitement du lin notamment.

Ce hameau classé en zone Naturelle pouvant recevoir des constructions au POS, devra confirmer sa vocation d'accueil d'activités agricoles, tout en préservant la qualité architecturale des constructions existantes.
Le hameau du BUISSON ne dispose plus que d'un potentiel de 2 parcelles constructibles.

II.2.1.2.7 Le hameau LE MARTROY

Le hameau le MARTROY est situé à l'extrême Nord du territoire le long de la RD37. Implanté dans la Vallée du GRAND MORIN, ce hameau est en liaison directe avec le territoire de BOISSY-LE-CHATEL.
Entouré de pâtures et de boisements, il est composé d'un noyau dense en son centre avec du bâti ancien de qualité et des constructions contemporaines plus dispersées en périphérie.

Le tissu urbain de ce hameau comporte encore de grandes capacités de densification. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable devra préciser le devenir de ce hameau qui constitue un enjeu important pour l'accueil de nouveaux logements.
Le hameau du MARTROY dispose de 6 parcelles constructibles au sein du tissu urbain.

II.2.1.2.7 Le hameau LA BRETONNIERE

Le hameau de LA BRETONNIERE est situé au Nord-Est du territoire enclavé dans la Forêt domaniale du même nom.
Il comporte principalement le Lycée / CFA agricole et tous les équipements sportifs, éducatifs et d'enseignement qui l'accompagnent. Des constructions nouvelles à destination de logements pour étudiants s'y sont développées afin de pouvoir répondre à des besoins d'hébergement. Ce hameau contient également

quelques constructions anciennes de qualité, un ancien restaurant et l'ancienne gare.

Cerné par la Forêt, la ligne SNCF et le GRAND MORIN, ce hameau dispose de peu de capacité d'extension. Le devenir des pâtures existantes constituera un enjeu pour le développement de ce hameau et des besoins de l'établissement d'enseignement.
Le hameau de LA BRETONNIERE ne dispose plus que de 3 parcelles constructibles.

II.2.1.2.8 Le hameau LES CHAMPTRETOTS

Ce hameau est situé au Nord-Est du territoire. Il est cerné par des pâtures et des terres cultivées. Il comporte du bâti ancien de qualité moyenne, en cours de rénovation.
Ce hameau accessible par des petites voies communales est éloigné à 3 kms du bourg de CHAILLY et du centre de BOISSY.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable devra confirmer le maintien du caractère rural peu dense de ce hameau, qui n'a pas pour vocation d'être densifiée.
Le hameau des CHAMPTRETOTS ne dispose plus que de 5 parcelles constructibles.

II.2.1.2.9 Le hameau de LA COUTURE

Le hameau de LA COUTURE est situé au Sud-Ouest du hameau LES CHAMPTRETOTS. Cerné par des pâtures et des terres cultivées, il est composé d'habitat ancien et de hangars agricoles. La présence d'un lavoir restauré, témoigne du passé historique de ce hameau.
Tout comme pour le hameau LES CHAMPTRETOTS, le Projet d'Aménagement et de

Développement Durable devra confirmer le maintien du caractère rural peu dense de ce hameau, qui n'a pas pour vocation d'être densifiée.
Le hameau de LA COUTURE ne dispose plus de 2 parcelles constructibles.

II.2.1.3 Le domaine de VOISINS

Réalisé entre le XVIIème siècle et le début du XIXème siècle avec son parc de 5 hectares, le domaine de Voisin a servi de centre de plein air pour les enfants de la ville de COULOMMIERS. A présent, une partie des bâtiments du Domaine est occupée par les services du Conseil Général.

Le tissu urbain des hameaux, représente un potentiel constructible de 50 constructions, nécessitant souvent des divisions de parcelles ou des regroupements d'unités foncières.

II.2.2 LE BATI EXISTANT

D'après une analyse du territoire « in situ » en Avril 2012, le territoire de CHAILLY-EN-BRIE est composé de bâti à vocation :

- d'habitat,
- de commerces et de services,
- d'équipements,
- de fermes agricoles,
- d'activités artisanales.

II.2.3.1 Le bâti à vocation d'habitat

Le bâti à vocation d'habitat est essentiellement composé d'habitat individuel. Dans le centre bourg et les hameaux, l'habitat est de type rural, ancien, composé d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un comble. Des constructions contemporaines de type pavillonnaire sont cependant remarquées à l'Ouest du centre bourg (lotissement ST LAZARE) et principalement dans les hameaux LA TUILERIE, LE MARTROY et LA BRETONNIERE.

II.2.3.2 Le bâti à vocation de commerces et de services

Le territoire de CHAILLY-EN-BRIE possède peu de commerces. Les seuls recensés sur la commune sont des restaurants ou des anciens restaurants situés dans le centre bourg, aux PETITS AULNOYS et LA BRETONNIERE.

La faiblesse des commerces de proximité est un enjeu important qui devra être développé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

II.2.3.3 Le bâti à vocation d'équipements

La commune de CHAILLY-EN-BRIE possède des équipements scolaires dans le centre bourg et dans le hameau de LA BRETONNIERE. Ces derniers ont été aménagés dans du bâti ancien rénové et dans des constructions nouvelles.
La salle polyvalente a été construite en entrée de ville, le long de la RD934 entre le lotissement Saint Lazare et la ferme du même nom.
Les autres équipements sportifs, sont des espaces de plein air sans bâti (terrain de foot, basket, tennis).

II.2.3.4 Le bâti à vocation agricole

Le bâti à vocation agricole est peu présent dans le tissu urbain et dans les hameaux. Les fermes en activité sont principalement localisées de manière isolées en dehors des hameaux et du centre bourg.
Le dernier corps de ferme du centre bourg, situé le long de la rue du Château est actuellement en cours d'aménagement pour l'accueil d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat.
Si quelques hangars agricoles sont visibles en entrée de hameaux, les anciens corps de ferme au sein des différentes unités urbaines ont tous fait l'objet de rénovation et de réhabilitation en habitat.

Le territoire de CHAILLY-EN-BRIE comporte de nombreuses fermes en activité. Ces dernières font l'objet d'une description dans la quatrième partie, chapitre 3, la structure agricole.

Le tissu urbain de CHAILLY-EN-BRIE se caractérise par :

- **un centre bourg dense marqué par l'église et la mairie,**
- **de nombreux hameaux dispersés essentiellement composé d'habitat,**
- **de l'habitat ancien de qualité et rénové dans les principaux hameaux,**
- **de l'habitat contemporain plus nombreux dans les hameaux de la TUILERIE et du MARTROY,**
- **du commerce quasi inexistant,**
- **des équipements scolaires et administratifs implantés dans du bati ancien rénové et des constructions récentes,**
- **des fermes en activité implantées au cœur des terres agricoles, en dehors du tissu urbain des hameaux et composées de bâti ancien de qualité.**

II.3 LA STRUCTURE COMMERCIALE ET D'ACTIVITES

La commune ne possède pas de structure commerciale. Les seuls commerces recensés sur le territoire sont :

- un restaurant dans le hameau LES PETITS AULNOYS,
- deux anciens restaurants, dans le centre bourg et dans le hameau de LA BRETONNIERE,
- un garage CITROEN, en centre bourg.

Le territoire comporte cependant des activités artisanales et des services implantés dans le tissu urbain du centre bourg et des hameaux tels que :

- Revêtement sols et murs,
- Serrurerie Générale,
- Ecole de Pilotage Moto,
- Pose carrelage,
- Fabrication verres lunettes,
- Atelier de Rénovation Immobilière,
- Construction – Maçonnerie - Aménagement de combles,
- Horticulteur**,** Culture Bio,
- Assistance Gaz Système,
- Coiffure à domicile.

Les Transports routiers HARLEY sont implantés au Nord-Ouest du territoire en limite communale avec COULOMMIERS dans une zone spécifique à vocation d'activités, dans le prolongement de la Zone Industrielle SAINT PIERRE.
Le devenir de cette zone devra être précisé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable par l'enjeu qu'elle représente.

Deux établissements sont soumis à autorisation au titre de la législation des installations classées :

- DEVOGELE : Industrie textile : Préparation de fibres textiles et filature, situé dans le hameau LE BUISSON,
- SACPA : Refuge et fourrière pour animaux, en sortie de ville le long de la RD 9340.

Le territoire de CHAILLY-EN-BRIE se caractérise par un manque de structure commerciale et d'activités. Les commerces sont quasiment inexistants et les activités artisanales et de services recensés sont dispersés sur le territoire dans les différents hameaux et le centre bourg.

II.4 LA STRUCTURE ET LA NATURE DES EQUIPEMENTS

II.4.1 LA STRUCTURE ROUTIERE

(Illustration : Transports et déplacement)

Dès l'antiquité, le territoire est sillonné par des voies romaines dont la principale ralliait SENLIS par CHAILLY-EN-BRIE et MEAUX. Cette structure viaire, formée par un axe Nord-Sud (RD 7 et RD 209) et un axe Ouest-Est (RD 934) a permis le développement du village, étape sur la voie romaine reliant LA MEDITERRANEE à LA MANCHE.

II.4.1.1 Des voies structurantes

Trois routes départementales : **RD 934, RD 209** et **RD 37** :

La **RD 934** est une voie classée à grande circulation par décret du 3 juin 2009, modifié le 31 mai 2010. D'après l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme, cette voie comporte une bande inconstructible, dans les zones d'urbanisation future, de 75 mètres depuis l'axe de la voie.

Elle traverse le territoire de CHAILLY-EN-BRIE selon un axe Ouest-Est permettant de relier COULOMMIERS à LA FERTER GAUCHER. Cette voie très rectiligne, traverse le plateau agricole et offre de vastes perceptions visuelles sur le paysage et les villages traversés.

RD 934

La **RD 209** est une voie classée à grande circulation par décret du 3 juin 2009, modifié le 31 mai 2010. D'après l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme, cette voie comporte une bande inconstructible, dans les zones d'urbanisation future, de 75 mètres depuis l'axe de la voie.

Elle traverse le Sud du territoire selon un axe Nord-Sud et permet de relier le centre bourg de CHAILLY à JOUY-LE-CHATEL.

RD 209

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

1/25000

GARE

Coulommiers Centre

Boissy-le-Châtel D37

Fontenay-Tresigny

La Ferté Gaucher D934

Jouy-le-Châtel D209

Choisy-en-Brie D111

GR11 - GR14

GR11-GR14

GR14

GR11

D2402

D934

D402

D37

D111

D15

Chailly-en-Brie

Marolles-en-Brie

Ranchien

Bois St-Georges

Milhard

Montigny

Chailloy

Salerne

la Couture

la Tuilerie Caboche

la Petite Tuilerie

St-Lazare

les Prés St-Lazare

les Vieux Fossés

Poste Électrique des Fosses

Zone Industrielle de la Prairie de Saint Pierre

Forêt Domaniale de la Bretonnière

le Martroy

la Bretonnière

le Buisson

la Florianne

les Sables

les Champtretots

Château du Buisson

Pont-moulin

les Petits Aulnois

Monte-à-Peine

Vaux

Rouville

la Loge

les Parichets

les Faucherets

le Champ Meunier

les Couleuvres

le Champ Héret

le Champ des Nouelles

la Touche

le Buisson de la Souris

le Clos Sébastien

le Pré des Noues

le Charnoi

les Vignes

le Puits

le Mée

Bois de Piffon

Bois de la Volière

la Hallée

l'Épinette

le Fahy

l'Étang de Ranchien

le Champ de la Pierre

les Préaux

Maison Rouge

la Ferrière

la Bassinière

la Cressonnière

l'Orgère

les Monts

les Fortes Terres

Bois des Fourneaux

Bois de la Bourdonne

la Haute Borne

les Boulins

la Planchotte

Bois des Vignettes

l'Épauche

l'Hummée

la Villotte

le Borget

Bois du Parc

Bois du Charme

Charcot

Puits de pétrole

Éol.

Pyl.

Lyc. prof.

Déchett.

Silo

Poste électr.

Chât. d'eau

Chem.

Piscine

Musée

Fabrique

Rivière

Groupe

Cimetière

Bois

Étang

Ruisseau

Croix de Médard

Bne

Fge

Ec.

Mag.

Tf.

Gr.

Pyr.

Ryoir

Ecole

Lyc.

Prof.

Sépar.

Moulin

Grand Moulin

Vanneau

Ru

Nouarre

Écoulée

Forêt

Puits de pétrole

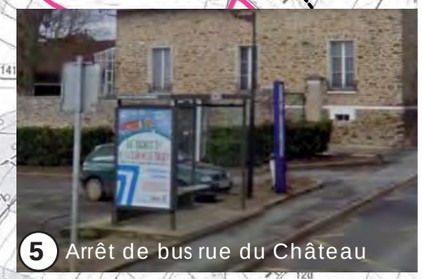
0,4 C

1,3 C

Lignes de bus:

- 10 - Coulommiers - Meilleray
- 25 - Coulommiers - Chailly en Brie
- 17 - La Ferté Gaucher - Coulommiers - Chessy
- ★ Arrêt de bus
- RD (Voies structurantes)
- Voies communales (voies secondaires)
- ----- Ligne SNCF
- - - - Limites communales
- ■ ■ ■ Piste cyclable
- Itinéraire de grande randonnée

1 Piste cyclable, rue des Sables



5 Arrêt de bus rue du Château

2 Piste cyclable bi-directionnelle

3 Piste cyclable bi-directionnelle

4 Arrêt de bus rue de Chailloy

N

cabinet GREUZAT

La **RD 37** traverse le territoire de CHAILLY selon un axe Nord-Sud. Cette voie est marquée par la topographie du coteau et offre de larges perceptions visuelles sur la Vallée de BOISSY-LE-CHATEL.

RD 37

II.4.1.2 Les entrées de ville

Les entrées de ville de CHAILLY EN BRIE sont peu aménagées de tronçons limités à 70 km/h. Seules les entrées de ville venant de COULOMMIERS, depuis la RD934 venant de BOISSY-LE-CHATEL par la RD37, possèdent ce type d'aménagement qui consiste à réduire l'emprise de la chaussée par un marquage au sol et un panneau de limitation à 70 km/h, annonçant l'approche d'un tissu urbain.

II.4.1.3 Des voies de desserte secondaires

En plus des voies structurantes décrites ci-dessus, le territoire de CHAILLY est desservi par des voies secondaires qui permettent de relier les hameaux entre

eux. La rue des SABLES permet de desservir, depuis la RD 37, les hameaux de la TUILERIE et des PETITS AULNOYS. Elle longe la vallée du ru du COUTENT et constitue une liaison naturelle vers la Vallée. Elle est aménagée d'une piste cyclable, de trottoirs et de candélabres sur certains tronçons.

Rue des Sables

La rue des SABLES constitue un axe à enjeu pour le développement du territoire en direction de COULOMMIERS.

II.4.1.4 Les aires de stationnement

Afin de répondre aux besoins en stationnement dans le centre bourg, des places de stationnement ont été matérialisées sur la place de la rue du Château et derrière l'école communale.

II.4.1.5 L'accidentologie

Entre 2005 et 2009, 31 accidents corporels dont 3 mortels ont été recensés sur le territoire de CHAILLY-EN-BRIE.

Parmi les 46 victimes, 38 sont des automobilistes, 7 sont des usagers de deux roues motorisés et 1 est un usager de bicyclette.

84% des accidents se sont produits hors agglomération. Les voies les plus concernées sont :

- la RD934 avec 19 accidents, dont 1 mortel
- la RD209 avec 5 accidents dont 1 mortel
- la RD37 avec 5 accidents.

La structure routière de CHAILLY-EN-BRIE se caractérise par :

- **trois routes départementales structurantes,**
- **des voies secondaires qui permettent de relier les hameaux entre eux,**
- **un axe à enjeu pour le développement du territoire vers COULOMMIERS (rue des SABLES).**

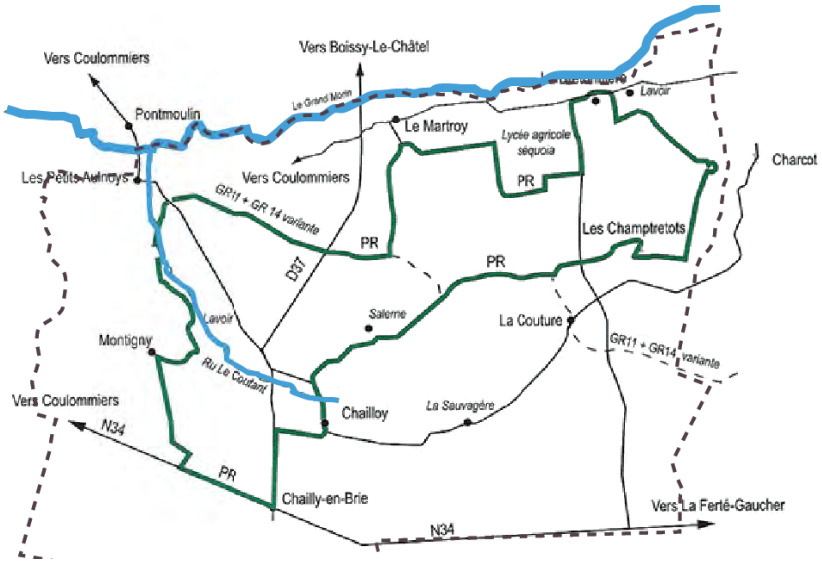
II.4.2 LES CIRCULATIONS DOUCES

II.4.2.1 Les parcours pédestres

Riche de son patrimoine naturel, le territoire de CHAILLY-EN-BRIE comporte de nombreux parcours de randonnées (PR, GR11 et GR14) qui constituent une boucle au Nord de la RD934.

Ces parcours pédestres permettent de découvrir les hameaux de MONTIGNY, de la TUILERIE CABOCHE et du MARTROY avant de traverser la forêt domaniale de LA BRETONNIERE.

Vue depuis le GR 11 vers la vallée de COULOMMIERS



II.4.2.2 Les pistes cyclables

Le territoire comporte une piste cyclable bi-directionnelle en site propre. Depuis le centre bourg, elle longe la rue SAINT MEDARD, le long du cimetière, puis la rue des Sables, jusqu'au hameau des PETITS AULNOYS.

Les circulations douces de CHAILLY-EN-BRIE se caractérisent par :

- **de nombreux parcours de petites et grandes randonnées dans la partie Nord du territoire à travers les hameaux du coteau,**
- **une piste cyclable aménagée sur un axe à enjeu le long de la liaison naturelle vers COULOMMIERS.**

II.4.3 LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le territoire de CHAILLY-EN-BRIE est desservi par les 3 lignes de bus suivantes :
SEINE ET MARNE express : Ligne 17 de LA FERTE à MARNE-LA-VALLEE passant par CHAILLY : Arrêt RD 934.
DARCHE-GROS : Ligne 10 de MEILLERAY à COULOMMIERS : Arrêts : École / CHAILLOY / LES SABLES / MARTROY.
DARCHE-GROS : Ligne 25 de COULOMMIERS à CHAILLY-EN-BRIE : Arrêts : Lycée de LA BRETONNIERE.

La commune de CHAILLY-EN-BRIE comporte une ancienne voie SNCF désaffectée, au Nord du territoire, dans la Vallée. L'ancienne gare de l' Arrêt CHAILLY-BOISSY est située dans le hameau de LA BRETONNIERE.
Cette ligne constitue un enjeu pour le développement des transports en commun du territoire puisque que le projet de SDRIF approuvé par l'assemblée régionale le 28/09/2008, mentionne le tracé de la ligne SNCF PARIS-EST, entre COULOMMIERS et LA FERTE GAUCHER.

Les gares en service les plus proches sont situées à :
- COULOMMIERS (3.6 km),
- MOUROUX (6.7 km),
- FAREMOUTIERS-POMMEUSE (10 km).

La desserte en transports en commun de CHAILLY-EN-BRIE se caractérise par :

- **3 lignes de bus reliant les différentes gares environnantes aux équipements scolaires et aux principaux hameaux,**
- **La présence d'une voie SNCF désaffectée dans la vallée,**
- **La proximité avec la Gare de COULOMMIERS.**

II.4.4 LES RESEAUX D'EAU

II.4.4.1 Réseau d'eau potable

La commune est alimentée par le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vallée de l'AUBETIN qui a pour ressource le puits de DAGNY, le forage n°2 d'AMILIS et le forage de SAINT AUGUSTIN.
La population de CHAILLY-EN-BRIE est alimentée principalement par le puits de DAGNY. Un maillage à partir des réservoirs de DAGNY et de BEAUTHEIL (capacité unitaire de 700 m³) permet l'alimentation du territoire.

II.4.4.2 Réseau d'assainissement

Le système d'assainissement collectif du territoire de CHAILLY-EN-BRIE est constitué :
- d'un réseau séparatif,
- d'un réseau unitaire.

L'exploitation des ouvrages est déléguée à VEOLIA EAU. Le traitement des eaux usées s'effectue à la station d'épuration communale, située en rive gauche du GRAND MORIN, sur le hameau du MARTROY. Le volume de rejet moyen s'établit à environ 90 m³/jour dans le GRAND MORIN.

Le système d'assainissement est composé de :

- 1 station d'épuration par traitement des boues activées, pour une capacité de 1500 équivalent habitant.
- 2 bassins d'orage (un dans le bourg et un dans le hameau du MARTROY),
- 6 postes de relèvement,
- 5 déversoirs d'orage,
- 3 bassins de dessablement.

II.4.4.3 Réseau de défense incendie

Le territoire de CHAILLY-EN-BRIE est défendu par 16 hydrants publics de 100 mm et 4 hydrants publics de 70 mm. 14 hydrants répondent aux normes en vigueur et 5 hydrants ne répondent pas à ces normes. Ils sont toutefois utilisables par les sapeurs pompiers.
L'hydrant situé au Nord du centre bourg, est indisponible.

Au regard des conclusions du rapport du SDIS du 19/10/2012, la défense incendie devra être complétée par l'implantation de 6 nouveaux points d'eau règlementaires et 4 réserves incendie

La desserte en eau de CHAILLY-EN-BRIE se caractérise par :

- **une bonne desserte en eau potable, depuis des puits extérieurs au territoire communal,**
- **une station d'épuration de 1 500 équivalent/habitant,**
- **une défense incendie insuffisante à renforcer.**

II.4.5 LES RESEAUX DIVERS

II.4.5.1 Gaz

Le territoire est concerné par des canalisations de gaz soumises à l'arrêté du 4/08/2006, portant sur la sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés, et de produits chimiques.
La commune de CHAILLY-EN-BRIE comporte des canalisations de gaz reportées sur le plan des servitudes.

II.4.5.2 Fibre optique

Certaines voies communales et chemins ruraux comportent un réseau de fibre optique appartenant à la Société SEM@FOR 77.

Le réseau de fibre optique, sur le territoire de CHAILLY-EN-BRIE totalise 4 985 mètres linéaires, réparti de la manière suivante :

Voies et chemins	ml
Voie communale n°2	1033
Voie communale n°11	253
Rue de l'hôtel Dieu	83
Voie communale n°2	123
Chemin rural dit Rue Piot	2113
Chemin rural dit de l'hôtel Dieu	353
Chemin rural dit de PONT MOULIN à CHAILLOY	767
Chemin rural n°13	1027

II.4.6 LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX

La commune de CHAILLY-EN-BRIE possède des équipements scolaires, sportifs, de loisirs, de culte et administratifs.

II.4.6.1 Equipements scolaires

La structure scolaire de CHAILLY-EN-BRIE est composée :

- D'une école maternelle et primaire GEOFFROY DE SAINT HILAIRE (d'une capacité de 150 enfants répartis dans 6 classes).

Elle comprend aussi une salle d'évolution sportive et un terrain de sport.
La cantine a la capacité de fournir 75 repas par jour.
La garderie mise en place, permet l'accueil péri scolaire des enfants dès 7h du matin et jusqu'à 19h00 le soir.

- D'un Lycée agricole et d'un CFA de LA BRETONNIERE (accueillant plus de 400 apprentis) préparant au CAP et au Bac professionnel dans les filières des espaces verts, de l'horticulture, l'agriculture et vente en jardinerie, avec une cantine et un internat.

II.4.6.2 Equipements sportifs et de loisirs

La commune de CHAILLY-EN-BRIE dispose sur son territoire :

- d'une salle des fêtes, en entrée de ville Ouest, le long de la RD934,
- de terrains multi-sports (tennis, footbal, basket) à côté de la salle des fêtes.

II.4.5.3 Equipements cultuels

Les deux principaux équipements cultuels de CHAILLY-EN-BRIE sont l'église SAINT MEDARD et le cimetière.
L'église, marque fortement le paysage urbain mais aussi les perceptions visuelles lointaines. Elle est un symbole identitaire du centre bourg au cœur du plateau agricole.

II.4.5.4 Equipements administratifs

La commune de CHAILLY-EN-BRIE met à la disposition du public les services de la Mairie. Située au cœur du centre bourg, face à l'église, elle structure le village et marque l'identité administrative du tissu urbain.

Les équipements communaux présents sur le territoire de CHAILLY-EN-BRIE se caractérisent par :

- **un bon niveau d'équipement relatif à la scolarité des enfants, de la maternelle jusqu'au primaire avec l'encadrement de cantine et périscolaire suffisant,**
- **quelques équipements de sport et de loisirs.**

II.4.6 LES SERVICES ET LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX

II.4.6.1 La collecte des ordures ménagères

Sur le territoire de CHAILLY-EN-BRIE, la collecte et le traitement des déchets ménagers incombent au SMICTOM de la Région de COULOMMIERS.
La collecte des bacs d'ordures ménagères en porte à porte s'effectue par une benne robotisée.
Les déchets ménagers sont collectés une fois par semaine sur le territoire de CHAILLY-EN-BRIE.

II.4.6.2 Les déchetteries

Les déchets encombrants sont collectés une fois tous les deux mois sur le territoire. En dehors de ces ramassages, des dépôts volontaires peuvent être faits dans les déchetteries de COULOMMIERS et de JOUY-SUR-MORIN, les plus proches de CHAILLY-EN-BRIE.

II.4.6.3 Les déchets recyclables

Les déchets recyclés sont collectés une semaine sur deux dans des conteneurs spécifiques par le biais de benne robotisée.

Les déchets verts sont collectés toutes les semaines dans des sacs en papier du 1er avril au 30 novembre.
Le territoire communal est équipé en conteneurs de stockage des déchets recyclables tel que le verre, le papier et le plastique, dans le centre bourg, à proximité de la salle des fêtes et le long du GRAND MORIN dans le hameau le MARTROY.

II.4.6.4 Les composteurs

Le SMITOM propose aux particuliers d'acquérir des composteurs individuels de jardin, leur permettant de transformer déchets verts et fermentescibles en compost.

II.4.6.5 La station d'épuration

La commune de CHAILLY-EN-BRIE comporte une station d'épuration au Nord du territoire entre le hameau de MARTROY et la Forêt Domaniale de LA BRETONNIERE. Un retrait de 100 mètres de toute implantation de construction, est recommandé autour de cet équipement qui peut produire des nuisances olfactives ou sonores.

II.4.6.6 Les équipements sportifs et de loisirs

La Communauté de Communes met à la disposition des habitants de CHAILLY-EN-BRIE et des communes voisines :

- un cinéma multiplex de 4 salles à COULOMMIERS,
- un centre aquatique intercommunal des CAPUCINS à COULOMMIERS,
- un accueil de loisirs pendant les vacances scolaires sur le territoire d'AMILLIS.

Les services et les équipements intercommunaux bénéficiant aux résidents de CHAILLY-EN-BRIE se caractérisent par :

- **Un bon niveau de collecte, de stockage et de tri des déchets,**
- **Un renforcement de la structure d'équipements de loisirs au travers de l'intercommunalité.**

II.5 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN

Le territoire urbain de CHAILLY-EN-BRIE se caractérise par :

- **un centre bourg dense marqué par l'église et la mairie,**
- **de nombreux hameaux dispersés essentiellement composée d'habitat,**
- **de l'habitat ancien de qualité et rénové dans les principaux hameaux,**
- **de l'habitat contemporain plus nombreux dans les hameaux de LA TUILERIE et du MARTROY,**
- **du commerce quasi inexistant,**
- **des équipements scolaires et administratifs implantés dans du bati ancien rénové et des constructions récentes,**
- **des fermes en activités implantées au cœur des terres agricoles, en dehors du tissu urbain des hameaux et composée de bâti ancien de qualité,**
- **un manque de structure commerciale et d'activités,**
- **une dispersion des activités artisanales et de services dans les différents hameaux et le centre bourg,**
- **trois routes départementales structurantes,**
- **des voies secondaires qui permettent de relier les hameaux entre eux,**
- **un axe à enjeu pour le développement du territoire vers COULOMMIERS (rue des SABLES),**
- **de nombreux parcours de petites et grandes randonnées dans la partie Nord du territoire à travers les hameaux du coteau,**
- **une piste cyclable aménagée sur un axe à enjeu le long de la liaison naturelle vers COULOMMIERS,**
- **3 lignes de bus reliant les différentes gares environnantes aux équipements scolaires et aux principaux hameaux,**
- **La présence d'une voie SNCF désaffectée dans la vallée,**
- **La proximité avec la Gare de COULOMMIERS,**
- **une bonne desserte en eau potable, depuis des puits extérieurs au territoire communal,**
- **une station d'épuration de 1 500 équivalent/habitant,**
- **une défense incendie insuffisante à renforcer,**

- **un bon niveau d'équipement relatif à la scolarité des enfants, de la maternelle jusqu'au primaire avec l'encadrement de cantine et périscolaire suffisant,**
- **quelques équipements de sport et de loisirs,**
- **un bon niveau de collecte, de stockage et de tri des déchets,**
- **un renforcement de la structure d'équipements de loisirs au travers de l'intercommunalité.**

III. L'ANALYSE DES SERVITUDES, DES CONTRAINTES ET DES RISQUES LIES AU TERRITOIRE

III.1 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

(Illustration : Les servitudes d'utilité publique)

Toutes les servitudes grevant le territoire communal de CHAILLY-EN-BRIE ont été répertoriées dans le Porter à Connaissance transmis par le Préfet.
L'ensemble de ces éléments, ainsi que les informations jugées utiles à l'élaboration du PLU, ont été reportés dans un document annexe intitulé "servitudes d'utilité publique". Les plans et fiches techniques des servitudes complètent l'annexe.

Le territoire de CHAILLY-EN-BRIE est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :

Fiche	Intitulé de la servitude
A1	Protection des bois et forêts soumis au régime forestier.
A4	Terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau.
AC1	Protection des monuments historiques.
EL7	Alignement des voies nationales départementales et communales : RD37 par arrêté du 26/04/1881.
I3	Canalisations de distribution et transport de gaz.
I4	Electricité établissement des canalisations électriques.
PT2	Protection des centres radioélectriques émission réception contre les obstacles
PT3	Réseaux de télécommunications téléphoniques et télégraphiques.
PPRI	Plan de Prévention des risques d'inondations de la Vallée du grand MORIN (partie amont) approuvé le 29/12/2010.
T1	Servitude relative au chemin de fer.

III.2 LES CONTRAINTES ET LES RISQUES

(Illustration : Les contraintes et les risques)

En plus des servitudes d'utilité publique exposées ci-dessus, le territoire de CHAILLY-EN-BRIE comporte les contraintes et les risques suivants :

III.2.1 LES CONTRAINTES

Type	Contraintes
Bruit	Bande acoustique de 30 mètres depuis l'axe de la RD934.
L'exploitation des mines d'hydrocarbures	Périmètre de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « SAINT JUST EN BRIE»
L'archéologie préventive	Sur toute la commune : application de l'archéologie préventive.

CARTE DES SERVITUDES

1/25 000

PPRI : Vallée du Grand-Morin (Vallée Amont) 20/12/2010 :

- Zone jaune foncé
- Zone marron
- Zone rouge

0 325 650 1 300 Meters

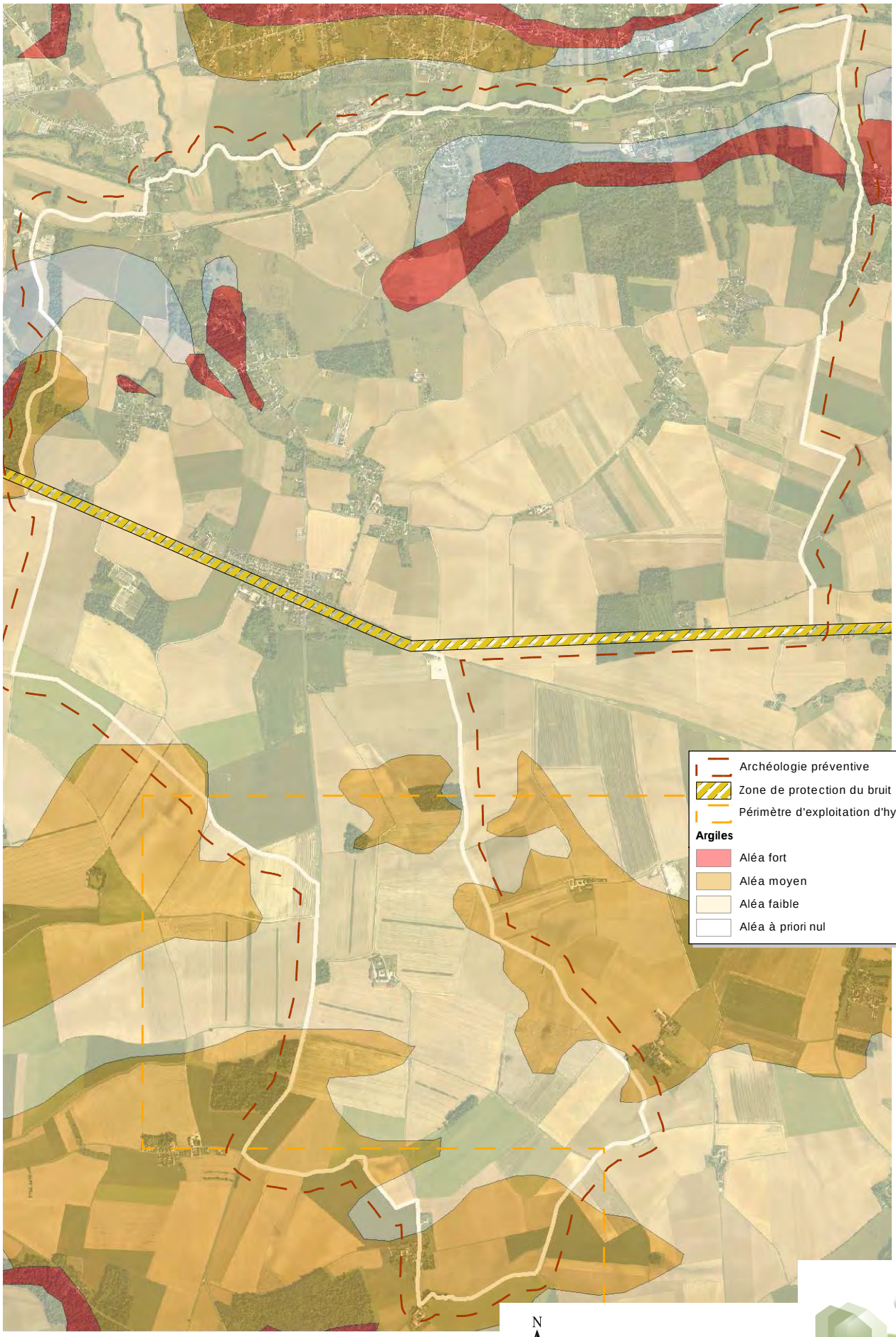
- Servitudes des cours d'eau non domaniaux (A4)
- Alignement (EL7)
- Canalisations de transport et de distribution de gaz (I3)
- Zone de protection de la canalisation de gaz
- Canalisations éléctriques (I4)
- Communications téléphoniques et télégraphiques (PT3)
- Protection des monuments historiques inscrits et classés (AC1)
- Zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives aux voies de chemin de fer (T1)
- Bois soumis au régime forestier (A1)

N

cabinet GREUZAT

LES CONTRAINTES ET LES RISQUES

1/30 000



N

cabinet GREUZAT

III.2.1.1 Le bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres

La Route Départementale 934 (ancienne RN34) est classée par arrêté préfectoral du 19 mai 1999 en catégorie 4. Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie, des dispositions techniques de nature à réduire les nuisances sonores devront être prises en compte pour toute construction de bâtiment d'habitation.

Les périmètres des secteurs affectés par le bruit devront être reportés dans les documents graphiques des annexes.

III.2.1.2 L'exploitation des mines d'hydrocarbures

Le territoire de CHAILLY-EN-BRIE est concerné par le périmètre de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « MALNOUE» accordé à VERMILLON REP SAS jusqu'au 14 Août 2038.

Le périmètre de recherche devra être reporté, à titre d'information, dans les documents graphiques des annexes. Il devra être précisé que les dispositions des articles 71 à 73 du code minier sont applicables par voie d'arrêté préfectoral.

III.2.1.3 L'archéologie préventive

Sur l'ensemble du territoire de CHAILLY-EN-BRIE, les prescriptions de la loi du 27.09.1941 relative à la découverte fortuite à caractère écologique sont applicables. Les dispositions de la loi n°80-532 du 15.07.1980 protègent les terrains contenant des vestiges archéologiques ; à ce titre, la loi n°2001-44 du 17.01.2001, la loi n°2006-707 du 01.08.2003 ainsi que le décret n°2004-490 du 03.06.2004 relatifs à l'archéologie préventive sont à prendre en compte.

Le périmètre de prescriptions archéologique devra être reporté, à titre d'information, dans les documents graphiques des annexes.

III.2.2 LES RISQUES

Type	Risques
Inondation PPRI	Le PPRI de la Vallée du GRAND MORIN (partie amont) approuvé par arrêté préfectoral du 29/12/2010
Mouvements de terrain	Le risque d'Aléas lié au retrait-gonflement des argiles.
Pollutions	Par les pesticides des cours d'eau

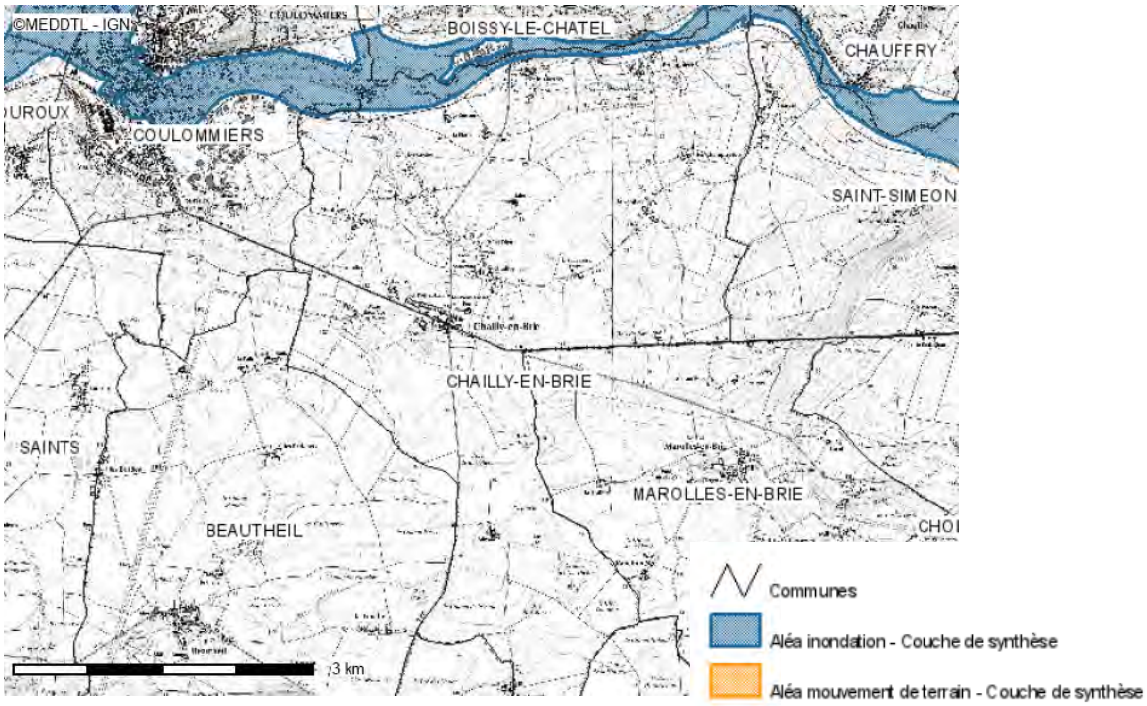
III.2.2.1 Les risques majeurs

La commune de CHAILLY-EN-BRIE est répertoriée au dossier départemental des risques majeurs validé le 3 mars 2011 pour des risques d'inondations et de retrait gonflement des argiles.

Le PPRI de la Vallée du GRAND MORIN approuvé, devra être annexé au PLU.

III.2.2.2 Les risques d'inondations

La commune de CHAILLY-EN-BRIE est soumise à des risques liés aux inondations. Elle est concernée par le PPRI du Grand MORIN (partie amont) approuvé par arrêté préfectoral du 29/12/2010.



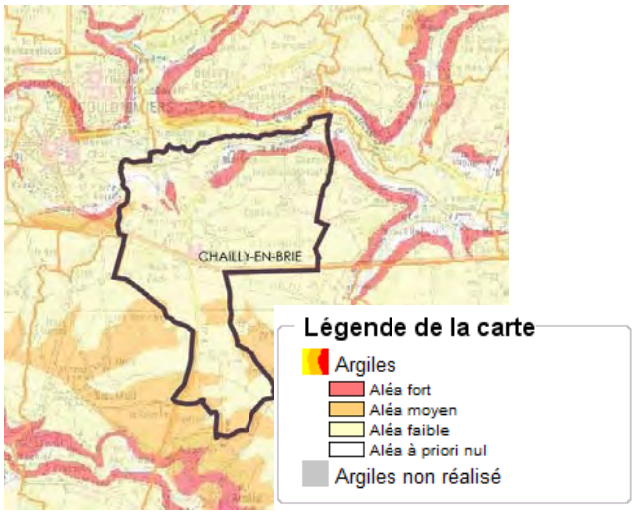
Source : http://cartorisque.prim.net

III.2.2.3 Les mouvements de terrain

La commune de CHAILLY-EN-BRIE est concernée par un risque de mouvement de terrain lié au **retrait-gonflement des argiles**. Une partie du territoire est couverte par un aléa pouvant aller de faible à très fort.

Le risque d'Aléas devra être mentionné à titre d'information dans les annexes du PLU.

Source : www.argiles.fr



III.2.2.4 Les risques de pollutions

Afin de préserver le transfert des pesticides des exploitants agricoles dans les eaux du GRAND MORIN et du Ru, il est recommandé à la commune de maintenir et développer les espaces enherbés des berges de long des cours d'eau.

Le territoire communal comporte trois sites potentiellement pollués :
- un garage automobile dans le centre bourg,
- un dépôt d'ordures dans le hameau du MARTROY,
- l'ancien Moulin désaffecté dans le hameau LES PETITS AULNOYS.

III.3 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES SERVITUDES, DES CONTRAINTES ET DES RISQUES LIES AU TERRITOIRE

Le territoire de CHAILLY-EN-BRIE se caractérise par :

- **9 servitudes d'utilité publique liées à la présence de bois, de zones inondables, de protection de monument historique, d'alignement des voies,**
- **Des contraintes de bruit, de recherche d'hydrocarbure et d'archéologie préventive,**
- **Des risques de mouvements de terrain liés au retrait et gonflement des argiles et de pollution des cours d'eau par les pesticides.**

IV. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX QUI S'IMPOSENT

IV.1 LE SCHEMA DIRECTEUR D'ILE DE FRANCE

Le schéma directeur régional de L'ILE-DE-FRANCE approuvé par décret le 27/12/2013, est un document de planification élaboré par les services de l'Etat, sous l'autorité du préfet de la région ILE-DE-FRANCE et en concertation avec les collectivités territoriales, les organismes socioprofessionnels et associatifs.

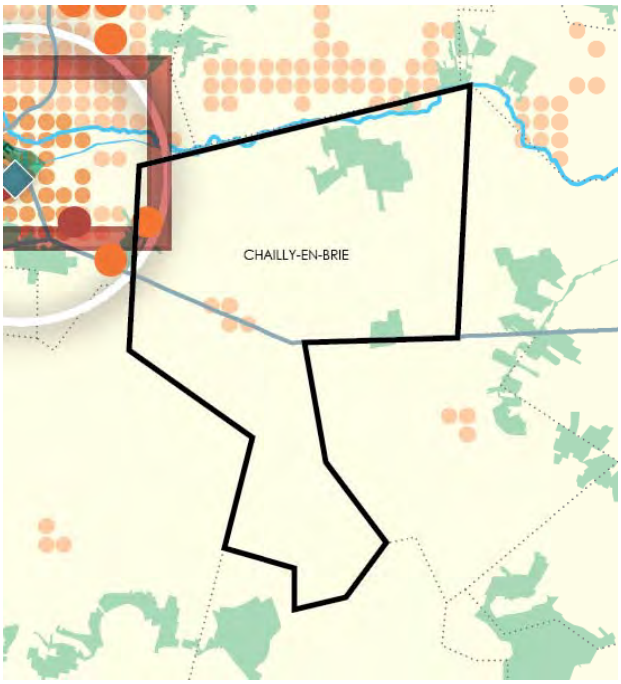
Développement de l'urbanisation de CHAILLY-EN-BRIE :

Au regard des orientations du SDRIF 2030, la commune de CHAILLY-EN-BRIE fait partie des « bourgs, villages et des hameaux » pour lesquels l'urbanisation est fondée sur le principe d'un développement modéré, respectueux de l'environnement, en continuité du bâti existant en prenant en compte sa morphologie, et en respectant la trame foncière traditionnelle du village.

La priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, et donc au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés. Les documents d'urbanisme peuvent planifier de nouveaux espaces d'urbanisation qui doivent être maîtrisés, denses, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements.

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

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



Source : SDRIF 2030- Extrait carte de destination du sol.

Le territoire de CHAILLY-EN-BRIE comporte :

- 4 pastilles d'Espaces Urbanisés à Optimiser, localisées sur le centre bourg,

- 1 pastille de Secteur d'Urbanisation Préférentielle, située au Nord-Ouest du territoire en limite avec la zone industrielle de COULOMMIERS.

Dans les Espaces Urbanisés à Optimiser : Les orientations du SDRIF imposent qu'à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% :

- de la densité humaine
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Dans les Secteurs d'Urbanisation Préférentielle : Les orientations du SDRIF indiquent que chaque pastille a une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares. Les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation ce potentiel, en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.

IV.2 LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ILE DE FRANCE

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains d'ILE-DE-FRANCE arrêté le 15 décembre 2000 par arrêté inter préfectoral n°2000-2880, conformément à l'article 94 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

L'enjeu du PDUIF est d'assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l'environnement (réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre) et de la santé. Cet équilibre doit permettre de favoriser l'attractivité de l'Ile-de-France et de garantir la cohésion sociale de la région. Il fixe donc des objectifs volontaristes d'évolution des pratiques de mobilité et d'amélioration de la performance environnementale du transport de marchandises et le cadre de la politique de déplacements régionaux pour l'ensemble des modes de transport, d'ici 2020.

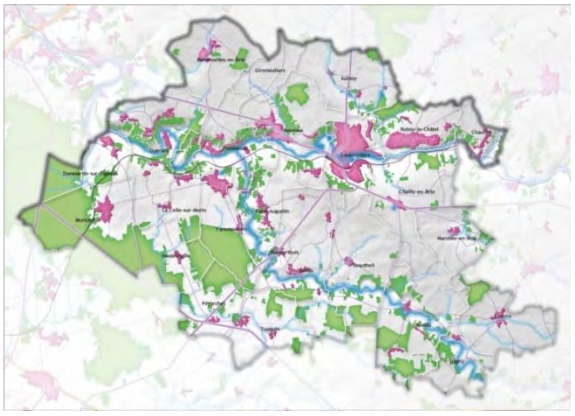
Ce nouveau PDUIF, arrêté par le Conseil Régional lors de sa séance du 16/02/12, fait suite à celui de 2000 élaboré par l'Etat. Le document propose une stratégie autour de 9 grands défis, déclinés en 34 actions. Le partage multimodal de la voirie est au cœur de la stratégie du PDUIF.

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs,
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs,
- Défis 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo,
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels Motorisés,
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de Déplacement,
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train,
- Défi 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF,
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

IV.3 LE PROJET DE SCOT DU BASSIN DE VIE DE COULOMMIERS

Le territoire de CHAILLY-EN-BRIE est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale du « Bassin de vie de COULOMMIERS » qui compte :

- 2 communautés de Communes :
  - LE PAYS DE COULOMMIERS,
  - LA BRIE DES MOULINS.
- 25 communes,
- 45 000 habitants,
- 29 000 hectares.



http://scotbassincoulommiers.proscot.fr/

Le projet de SCOT du BASSIN DE VIE DE COULOMMIERS a été arrêté par le syndicat mixte le 11 juillet 2013.
Le processus d'élaboration du document entre à présent dans une phase de consultation auprès des personnes publiques associées (collectivités partenaires, chambres consulaires,...) qui sera suivi par une enquête publique envisagée en novembre 2013.

Avec une augmentation 0,9 % par an, le projet de SCOT arrêté est compatible avec l'objectif de croissance modérée.

Avec une politique forte de protection et de valorisation des milieux (trame verte et bleue), une consommation d'espace agricole à l'horizon 2030 maîtrisée, un aménagement urbain prenant en compte les nuisances sonores et une meilleure gestion des déchets et des eaux usées, le SCOT est compatible avec les objectifs du SDRIF.

Le projet de SCOT arrêté est compatible avec les objectifs de logements du SDRIF, car il contribue à la diversification et à l'enrichissement de l'offre résidentielle en prenant en compte les aspects sociaux et économiques du territoire.

Avec une politique importante en faveur des modes de transports doux et alternatifs, le projet de SCOT arrêté relaie à son échelle les objectifs de déplacements du SDRIF.

Le projet de SCOT arrêté est compatible avec la carte de destination des sols en prévoyant le renforcement des communs pôles tels que le prévoit le SDRIF.

IV.4 LE PROJET DE PARC NATUREL REGIONAL

La commune de CHAILLY-EN-BRIE est concernée par l'étude sur le projet de Parc Naturel Régional (PNR) de la BRIE et des Deux MORIN.

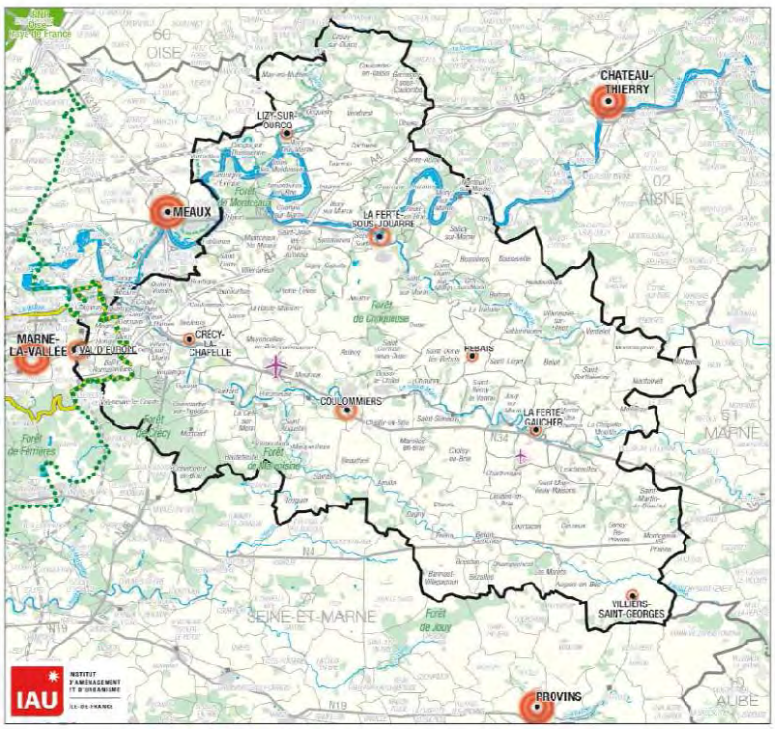
Par délibération du 27 juin 2007, le Conseil Régional D'ILE-DE-FRANCE a décidé de mettre à l'étude un projet de parc naturel régional sur un périmètre constitué provisoirement de 132 communes.
Le PNR est en phase de préfiguration et de création du syndicat mixte d'études. Cette dernière phase demande l'adhésion large des conseils municipaux des communes du périmètre pour aboutir à la rédaction de la charte.

L'objectif de la création d'un PNR est de :

- protéger le caractère rural du territoire et valoriser son patrimoine,
- favoriser un développement économique réfléchi soucieux de l'environnement,
- valoriser le patrimoine bâti, culturel et naturel et promouvoir un tourisme durable,
- résister à la pression d'urbanisation, en particulier dans las partie Ouest francilienne.

Le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les orientations de la charte du parc naturel régional, conformément aux articles L123-1 du code de l'urbanisme et L333-1 du code de l'environnement.

LA ZONE D'ÉTUDE



IV.5 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN SEINE-NORMANDIE

Le SDAGE est un document de planification du domaine de l'eau, il fixe les objectifs de qualité et de quantité des eaux et les orientations d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau à l'échelle d'un bassin hydrographique.

Le Plan Local d'Urbanisme de CHAILLY-EN-BRIE doit être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des EAUX DU BASSIN DE SEINE-NORMANDIE (SDAGE) approuvé le 17 décembre 2009 et

notamment l'objectif de bon état écologique et chimique en 2015 pour les masses d'eau.

Les principaux enjeux du SDAGE à prendre en compte au sein du PLU sont :

- La protection des milieux aquatiques,
- Les zones humides,
- Les eaux pluviales,
- Les inondations,
- Les eaux usées / Assainissement
- La ressource en eau.

Les principaux enjeux du SDAGE sont en matière de protection des milieux aquatiques :

- **Orientation 15 :** préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité ;
- **Orientation 16 :** Assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau ;
- **Orientation 21 :** Réduire l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques ;
- **Orientation 22 :** Limiter la création de nouveaux plans d'eau et encadrer la gestion des plans d'eau existants.

Les principaux enjeux du SDAGE sont en matière de zones humides :

- **Orientation 19 :** Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

Les principaux enjeux du SDAGE sont en matière d'eaux pluviales :

- **Orientation 2 :** Maitriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives et palliatives ;
- **Orientation 4 :** adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant d réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques ;
- **Orientation 33** : Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation.

Les principaux enjeux du SDAGE sont en matière d'inondation :

- **Orientation 30 :** Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation ;
- **Orientation 31 :** Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues.

Les principaux enjeux du SDAGE sont en matière d'eaux usées / Assainissement :

- **Orientation 1 :** Continuer la réduction des apports ponctuels de matières polluantes classiques dans les milieux ;
- **Orientation 2 :** Maitriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives et palliatives.

Les principaux enjeux du SDAGE sont en matière de ressource en eau :

- **Orientation 24 :** Assurer une gestion spécifique par masse d'eau ou partie de masse d'eau souterraine ;

- **Orientation 25 :** Protéger les aires d'alimentation en eau potable future ;
- **Orientation 13 :** protéger les aires d'alimentation de captage d'eau souterraines destinées à la consommation humaine contre les pollutions diffuses ;
- **Orientation 14 :** protéger les aires d'alimentation de captage d'eau de surface destinée à la consommation humaine contre les pollutions.

IV.6 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DES DEUX MORIN

La commune de CHAILLY-EN-BRIE est couverte par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des Deux MORIN qui compte 175 communes situées sur 3 départements (SEINE-ET-MARNE, MARNE et AISNE) et sur 3 régions (ILE-DE-FRANCE, CHAMPAGNE-ARDENNE, PICARDIE).

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un outil de gestion de l'eau à l'échelle du **bassin versant** du Petit et du Grand MORIN.
Le SAGE couvre une superficie de 1840 km, avec une population de 154 874 habitants et une longueur du réseau hydrographique de 209 km.

Ce SAGE en cours d'élaboration s'articule autour de 5 axes principaux :

L'amélioration de l'alimentation en eau potable
La qualité des nappes d'eau souterraine alimentant en eau potable la population du territoire du SAGE est fortement dégradée par la présence de nitrates, de pesticides et de sélénium, parfois en concentration supérieure à la norme de potabilité.

La réduction de l'impact agricole
L'amélioration de la qualité de l'eau, qu'elle soit superficielle ou souterraine passera par l'amélioration des pratiques agricoles sur le territoire, avec notamment la réduction de la fertilisation et l'utilisation de phytosanitaires mais également par la mise en place de techniques limitant l'érosion des sols agricoles.

La mise en conformité de l'assainissement
L'obsolescence et l'insuffisance capacitaire des systèmes d'assainissement sont à l'origine des rejets d'eaux usées dans le milieu naturel notamment par

temps de pluie, ainsi que des teneurs en phosphate mesurée dans les eaux superficielles.

La prévention et lutte contre les inondations
Les deux MORIN ont la particularité d'avoir un régime torrentiel par temps de pluie. La montée des eaux est très rapide et, malgré une gestion adaptée des différents ouvrages hydrauliques présents sur ces cours d'eau, de nombreuses habitations se retrouvent fréquemment inondées.

La protection des marais de ST GOND
Vaste tourbière alcaline, ces marais recèlent de nombreux habitats exceptionnels et une faune et une flore d'une très importante diversité. Cette zone humide, dont la conservation a été jugée prioritaire au niveau national, fait cependant l'objet de nombreux conflits d'usage.

IX.7 LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES

Le schéma départemental des carrières, approuvé par l'arrêté préfectoral du 12/12/2000 est en cours de révision. Un nouveau schéma sera prochainement arrêté pour la période 2013-2020 (après la mise à disposition du public qui se déroule du 15/04 au 15/06/13).
Le document fait le point sur les ressources, besoins, modes d'approvisionnement, modalités de transports, protection du milieu environnant. Les objectifs stratégiques et leur déclinaison opérationnelle formulés par le schéma sont les suivants :

- Ne pas aggraver le déséquilibre des approvisionnements en granulats en provenance des régions voisines,
- Assurer l'approvisionnement de la région et de l'agglomération centrale,
- Poursuivre la valorisation des ressources d'importance nationale,
- Intensifier l'effort environnemental des carrières.

Il identifie cependant sur le territoire communal de CHAILLY-EN-BRIE, un gisement de calcaire de CHAMPIGNY traversant le sous sol.

IV.8 LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

La commune de CHAILLY-EN-BRIE est couverte par un zonage d'assainissement approuvé le 30 septembre 2011. Ce dernier détermine des zones d'assainissement collectif et non collectif.

Les sites raccordés à la station d'épuration :

- En système séparatif : une partie du Bourg et LA BRETONNIERE,
- En unitaire : reste du bourg et les hameaux de CHAILLOY, LA TUILERIE et MATROY.

Les sites qui se rejettent dans le milieu naturel :

- Hameaux DES PETITS AULNOYS, DU BUISSON, de LA COUTURE et DES CHAMPTRETOTS.

La commune de CHAILLY-EN-BRIE dispose d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) qui contrôle la conception et la réalisation de l'assainissement non collectif. Les installations d'assainissement non collectif doivent satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables.

Les eaux de ruissellement :
Le débit de ruissellement restitué après l'aménagement ne devra pas être supérieur au débit généré par le bassin versant naturel, en l'occurrence 1 à 2 l/s/ha lors d'une pluie de fréquence décennale.

IV.9 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

Le territoire de CHAILLY-EN-BRIE est couvert par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique approuvé le 21/10/2013. Ce document définit :

- le volet régional de la trame verte et de la trame bleue
- les continuités écologiques franciliennes.

Les principaux enjeux régionaux portent sur les milieux agricoles, forestiers, aquatiques et humides, urbains et propres aux infrastructures de transport.

IX.10 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

La commune de CHAILLY-EN-BRIE adhère, depuis le 1er janvier 2013, à la Communauté de Communes du PAYS DE COULOMMIERS qui ne dispose pas d'un Programme Local de l'Habitat.

IX.11 LES CONCLUSIONS DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX QUI S'IMPOSENT

Le territoire de CHAILLY-EN-BRIE est couvert par :

- **Le SDRIF 2030, approuvé le 27/12/2013,**
- **Le projet de SCOT du « Bassin de vie de COULOMMIERS » en cours d'élaboration,**
- **Le projet de PNR de la BRIE et des Deux MORIN, en cours d'étude,**
- **Le SDAGE du BASSIN DE SEINE-NORMANDIE,**
- **Le projet de SAGE des Deux MORIN en cours d'élaboration,**
- **Le projet de Schéma Département des Carrières en cours d'élaboration,**
- **Le zonage d'assainissement qui détermine des zones d'assainissement collectif et non collectif,**
- **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.**

IV. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique de la population de CHAILLY-EN-BRIE est fondée sur les données du recensement fournies par l'INSEE, ainsi que les enquêtes annuelles partielles de 2008.

IV.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION DE CHAILLY-EN-BRIE

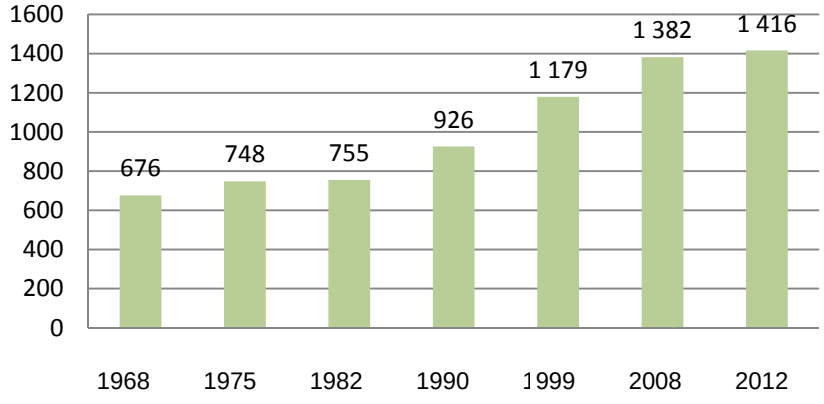
IV.1.1 L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

La population de la commune de CHAILLY-EN-BRIE a évolué de la façon suivante à l'issue des derniers recensements :

RECENSEMENT GENERAL DE LA POPULATION	POPULATION SANS DOUBLE COMPTE	AUGMENTATION ABSOLUE	% de croissance annuelle de CHAILLY-EN-BRIE	% de croissance de SEINE-ET-MARNE
1968	676			
68-75		*+72*	+1.5 %	-
1975	748			
75-82		*+7*	*+0.1 %*	-
1982	755			
82-90		*+171*	*+ 2.6 %*	*+ 21.5 %*
1990	926			
90-99		*+253*	*+ 2.7 %*	*+ 10.7 %*
1999	1 179			
99-08		*+203*	*+1.8 %*	*+ 1.0 %*
2008	1 382			
08-12		+34		
2012	1 416			

Source : INSEE, RP 1968 à RP2008-Exploitations principales

Evolution démographique de 1968 à 2012



Entre 1968 et 1975 : la commune enregistre une croissance de la population de 1.5%, soit 72 habitants en l'espace de 7 ans.

Entre 1975 et 1982 : La croissance de la population est extrêmement faible avec seulement 7 habitants de plus en 7 ans, soit une croissance de 0.1 %. C'est en 1982 que la croissance de la population est la plus faible.

Entre 1982 et 1990 : La commune de CHAILLY-EN-BRIE connait un boum démographique avec plus de 171 habitants en 8 ans, soit une augmentation de 2.6 % inversant la tendance à la stagnation enregistrée précédemment.

Entre 1990 et 1999 : La population poursuit sa croissance de manière très forte avec 253 habitants supplémentaires en 9 ans et un taux de croissance de 2.7 %. C'est en 1999, que la commune enregistre la plus forte hausse jamais connue et passe largement le seuil des 1000 habitants.

Entre 1999 et 2008 : La population poursuit une croissance mais plus modérée, avec 203 habitants supplémentaires en 9 ans, soit une croissance annuelle de 1.8%.

Entre 2008 et 2012 : La croissance de la population se poursuit encore plus lentement que la période précédente, avec 34 habitants supplémentaires en 4 ans, soit une croissance annuelle de 0.6%.

D'une façon générale, le tableau ci-avant met en évidence une augmentation constante de la population communale. La population de CHAILLY-EN-BRIE a ainsi doublé en 40 ans passant de 676 habitants en 1968 à 1416 habitants en 2012.

Si la croissance reste constante, le taux diminue à nouveau depuis 2012 après avoir connu une forte croissance entre 1982 et 1999.

IV.1.2 LE SOLDE NATUREL

Le solde naturel correspond à la différence qu'il y a entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

Variation annuelle moyenne de la population en %	***1968/1975***	***1975 / 1982***	***1982 / 1990***	***1990 / 1999***	***1999 / 2008***
Dû au solde naturel	*-0.1*	*-0.2*	*0*	*+0.5*	*+0.5*
Taux de natalité en ‰	*11.0*	*11.0*	*11.3*	*14.5*	*11.4*
Taux de mortalité en ‰	*12.2*	*12.9*	*11.6*	*9.3*	*6.3*

Source : INSEE, RP 1968 à RP2008-Exploitations principales

De 1975 à 1999, la commune a connu un solde naturel négatif. Ce n'est qu'en 1999 que le solde naturel devient positif avec davantage de naissance que de décès.
C'est entre 1999 et 2008 que la commune enregistre son taux de mortalité le plus faible avec est 6.3 ‰.

Evolution comparée du taux de natalité et du taux de mortalité

Le taux élevé de natalité enregistré depuis 1999 et la baisse constante du taux de mortalité, sont des indicateurs de rajeunissement de la population de CHAILLY-EN-BRIE.

IV.1.3 LE SOLDE MIGRATOIRE

Le solde migratoire correspond à la différence entre le nombre d'habitants qui partent du territoire et le nombre d'habitants qui entrent dans la commune.

Variation annuelle moyenne de la population en %	***1968/1975***	***1975 / 1982***	***1982 / 1990***	***1990 / 1999***	***1999 / 2008***
Dû au solde migratoire	*+1.6*	*+0.3*	*+2.6*	*+2.2*	*+1.3*

Source : INSEE, RP 1968 à RP2008-Exploitations principales

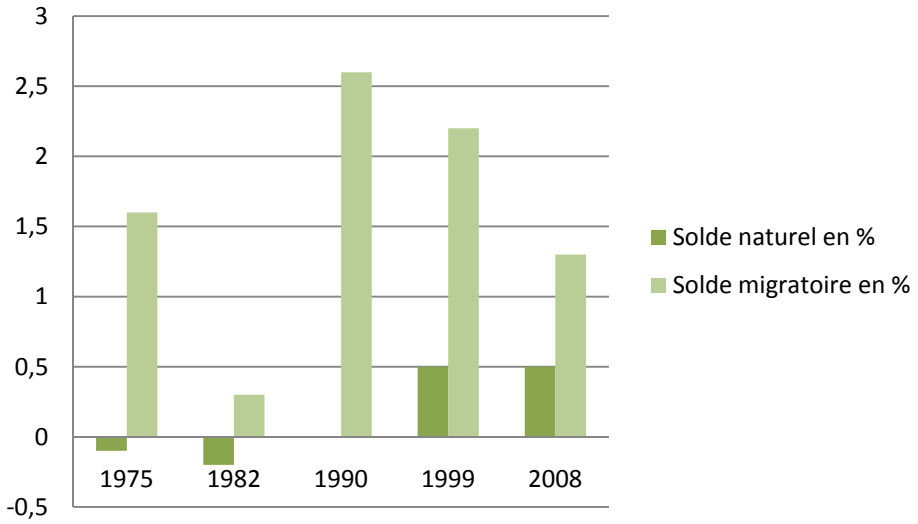
Entre 1982 et 1999, le solde migratoire élevé révèle la hausse de la population enregistrée sur cette même période.

IV.1.4 LE TAUX DE VARIATION

Le taux de variation correspond au cumul du solde naturel et du solde migratoire.

Si le solde migratoire était la principale raison de la croissance démographique en 1990, la hausse de la population enregistrée en 1999 est du au cumul du solde naturel et migratoire.

Evolution comparée du solde naturel et du solde migratoire



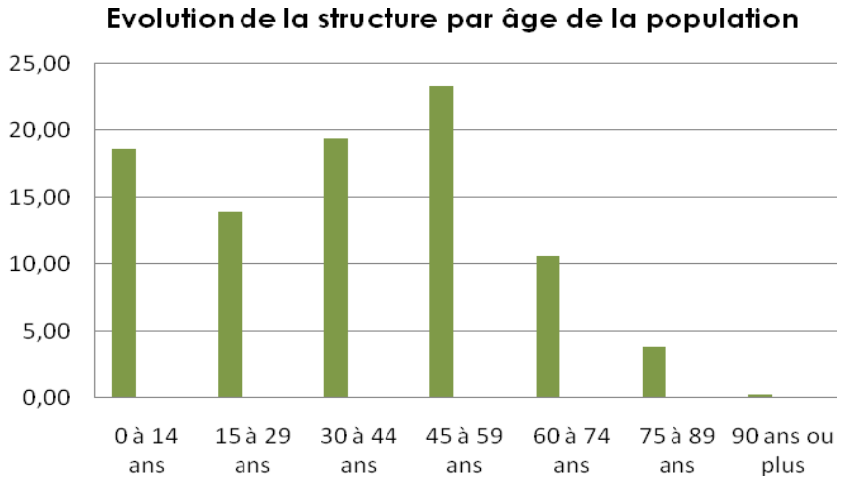
IV.2 LA STRUCTURE DE LA POPULATION

IV.2.1 L'AGE DE LA POPULATION

En 2008, la moitié de la population de CHAILLY-EN-BRIE a moins de 44 ans.
La tranche d'âge la plus importante est celle des 15 à 29 ans qui atteignent 23.90 % de la population totale en 2008.
Les jeunes de moins de 14 ans représentent une part importante de la population avec 18.65%.

Tranches d'âge	2008
0 à 14 ans	18.65 %
15 à 29 ans	**23.90 %**
30 à 44 ans	19.40 %
45 à 59 ans	23.35 %
60 à 74 ans	10.60 %
75 à 89 ans	3.85 %
90 ans ou plus	0.25 %

Source : INSEE, RP2008-Exploitations principales



IV.2.2 L'EVOLUTION DES MENAGES ET DE LEUR STRUCTURE

La notion de ménage adoptée par l'INSEE correspond au concept de "ménage-logement". Un ménage est constitué de l'ensemble des occupants d'un même logement, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne. De ce fait, le nombre de ménages est égal au nombre de résidences principales.

Suivant la tendance de la Région et du département, le nombre d'habitants par ménage est en constante baisse de 1968 à 2008, passant de 3.05 habitants par ménage en 1968 à 2.6 habitants en 2008.

	1968	***1975***	***1982***	***1990***	***1999***	***2008***
Nb de pers. par ménage	*3.05*	*2.85*	*2.80*	*2.80*	*2.75*	*2.60*

Source : INSEE, RP 1968 à RP2008-Exploitations principales

En 2008, la commune de CHAILLY-EN-BRIE compte une moyenne de 2.6 habitants par ménage.

IV.3 LES CONCLUSIONS DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

L'évolution de la population de CHAILLY-EN-BRIE se caractérise par :

- **Un pic de croissance de population enregistré entre 1990 et 1999,**
- **Un taux élevé de natalité,**
- **Une baisse constante du taux de mortalité,**
- **Un rajeunissement de la population,**
- **Une diminution du nombre d'habitants par ménage (2.6 en 2008).**

V. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

L'analyse des données socio-économiques de CHAILLY-EN-BRIE est fondée sur les données de recensement de 1982, 1990 et 1999 fournies par l'INSEE, ainsi que l'enquête annuelle partielle de 2008.

V.1 LA POPOLUATION ACTIVE

V.1.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE

La population active recensée par l'INSEE correspond aux habitants âgés de 15 à 64 ans en âge de travailler.

	Population totale	Population active	Population active ayant un emploi	Population active au chômage
1999	1 179	75.9%	69.6 %	6.3 %
2008	1 382	75.3 %	70.4 %	4.9 %

Source : INSEE, RP 1999 et RP2008-Exploitations principales

La population active reste stable en 2008 mais la population active ayant un emploi est en augmentation confortant la baisse du chômage enregistré sur la commune (passant de 6.3% en 1999 à 4.9% en 2008).

V.1.2 LE NIVEAU DE DIPLOME DE LA POPULATION ACTIVE

Le tableau ci-après indique que 28.5 % des actifs ont un niveau de CAP / BEP. Moins de la moitié (38.1 %) ont un niveau Bac et plus. Le niveau d'actifs sans aucun diplôme est important en 2008 avec 15.2 %.

	Aucun diplôme	Certificat d'études	Brevet	CAP BEP	BAC	BAC+2	BAC +2 et plus
2008	15.2 %	12.1 %	6.2 %	**28.4 %**	17.7 %	13.5 %	6.9 %

Source : INSEE, RP2008-Exploitations principales

V.1.3 LE LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS OCCUPES

Le tableau ci-après indique que seuls 277 emplois sont recensés sur l'ensemble de la zone d'emplois, alors que la commune de CHAILLY-EN-BRIE comptabilise à elle seule 989 actifs sur en 2008.

	Nombre d'emplois dans la zone	Population active ayant un emploi dans la zone	Indicateur de concentration d'emploi
1999	248	540	45.9
2008	277	698	39.7

Source : INSEE, RP 1999 et RP2008-Exploitations principales

Entre 1999 et 2008, on observe une hausse du nombre d'emplois dans la zone, qui correspond à une baisse de l'indicateur de la concentration d'emplois.

	1999	2008
Actifs travaillant sur le territoire de CHAILLY-EN-BRIE	**14.6 %**	**11.3 %**
Actifs travaillant dans une autre commune	85.4 %	88.7 %
Actifs travaillant à l'extérieur de la commune mais dans le même département	65.2 %	65.8 %
Actifs travaillant à l'extérieur de la commune et dans un autre département	20.5 %	19.1 %

Source : INSEE, RP 1999 et RP2008-Exploitations principales

En 2008, on observe une diminution des actifs travaillant sur le territoire de CHAILLY-EN-BRIE. Ils ne représentent plus que 11.3 % en 2008. Les actifs travaillant en dehors de la commune mais dans le département de la SEINE ET MARNE sont plus nombreux. Le taux d'actifs travaillant dans un autre département a baissé, diminuant de ce fait les temps de transport des actifs pour se rendre sur leur lieu de travail.

L'habitant actif moyen de CHAILLY-EN-BRIE travaille principalement en dehors de la commune, en SEINE-ET-MARNE et possède un niveau CAP-BEP.

V.14LE TAUX DE CHOMAGE

Le taux de chômage de la commune est en diminution en 2008 et représente 6.5 % de la population active contre 8.3 % en 1999.

	Taux de chômage	Taux de chômage des hommes	Taux de chômage des femmes
1999	8.3 %	6.3 %	10.7 %
2008	6.5 %	5.8 %	7.4 %

Source : INSEE, RP 1999 et RP2008-Exploitations principales

Si le taux de chômage diminue de manière générale en 2008, celui des femmes a baissé de 3.3 points entre 1999 et 2008 tandis que celui des hommes ne compte que 0.5 point de moins.

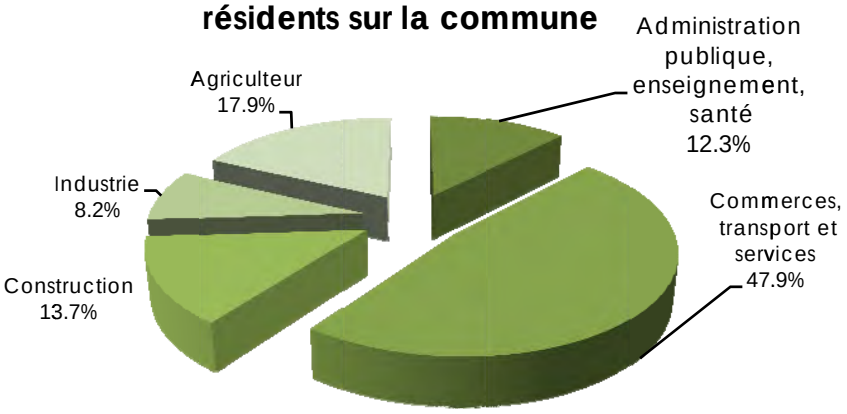
V.2 LES SECTEURS D'ACTIVITES

La commune de CHAILLY-EN-BRIE comporte de nombreux secteurs d'activités variés sur son territoire malgré son caractère rural. En 2009, près de 73 entreprises et activités sont répertoriées.

Les secteurs d'activités sur le territoire de CHAILLY-EN-BRIE en 2009		
Administration publique, enseignement, santé	9	12.3 %
Commerce, transports et services	35	**47.9 %**
Construction	10	13.7 %
Industrie	6	8.2 %
Agriculture	13	17.9 %
TOTAL	**73**	100%

Source : INSEE, 2009-Exploitations principales

Répartition des secteurs d'activités des actifs résidents sur la commune



Les activités liées aux commerces, aux transports et services sont les plus représentées (47.9%). L'industrie est l'activité la moins représentée (8.2 %) tandis que l'agriculture représente 17.9%.

V.2.1 LES EMPLOIS

La commune de CHAILLY-EN-BRIE emploie **13 personnes** en 2012 (8 agents techniques, 3 agents administratifs, 1 agent d'animation, 1 agent spécialisé école.)
Les entreprises locales totalisent **194 emplois** sur le territoire. Le Lycée de la BRETONNIERE est le plus gros employeur de la commune avec 99 salariés. Les Transports HARLEY, dans le hameau des PETITS AULNOYS comptabilisent 36 salariés.

Avec 209 emplois sur le territoire, pour 745 actifs, la commune de CHAILLY-EN-BRIE dispose d'1 emploi pour 3.5 habitants.

V.3 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

L'analyse des données socio-économiques de CHAILLY-EN-BRIE se caractérise par :

- **Une stabilité de la population active,**

- **Une baisse du chômage (passant de 6.3% en 1999 à 4.9% en 2008),**
- **Un tiers des actifs ont un niveau de diplôme équivalent au CAP-BEP,**
- **Des actifs travaillant à plus de 88% en dehors de la commune et dans d'autres départements,**
- **Un taux de chômage général en baisse avec une baisse plus importante enregistrée chez les femmes,**
- **Un secteur d'activité principalement composé de commerces, de transports et de services,**
- **Un secteur agricole encore bien représenté avec 13 établissements recensés en 2009.**

VI. L'ANALYSE DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT

L'analyse du parc de logement de CHAILLY-EN-BRIE est fondée sur les données de recensement de 1982, 1990 et 1999 fournies par l'INSEE, ainsi que l'enquête annuelle partielle de 2008.

VI.1 LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

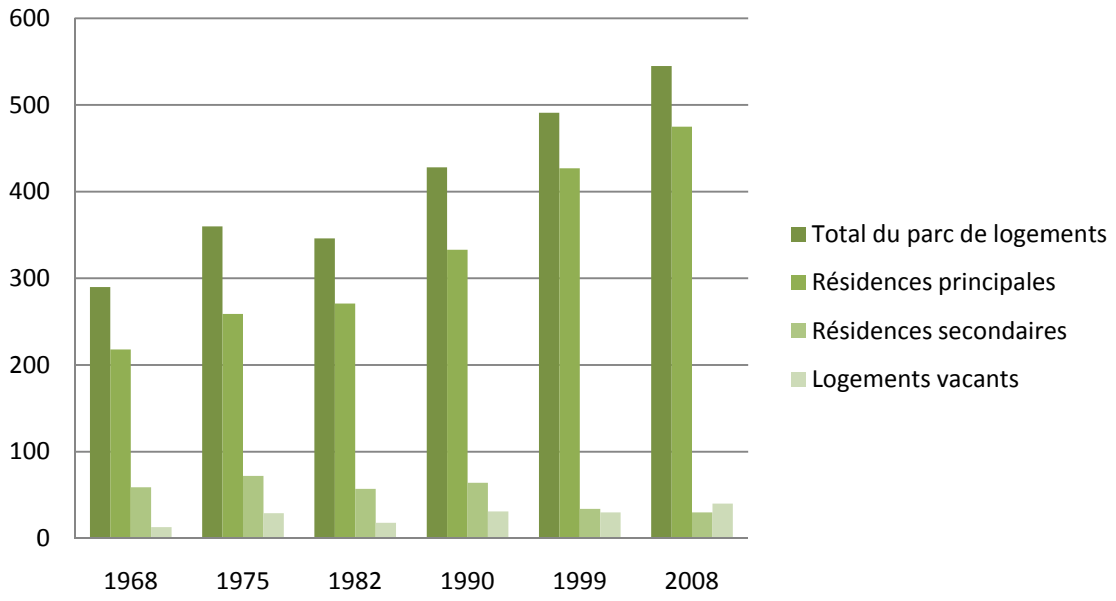
Le tableau ci-après indique que le territoire de CHAILLY-EN-BRIE compte 545 logements en 2008.
La commune de CHAILLY-EN-BRIE ne dispose pas de Programme Local de l'Habitat (PLH).

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Total du parc de logements	290	360	346	428	491	**545**
Croissance du parc		*+70*	*-14*	*+82*	*+63*	*+54*
Résidences principales	218	259	271	333	427	475
Croissance des résidences principales		*+41*	*+12*	*+62*	*+94*	*+48*
Résidences secondaires	59	72	57	64	34	30
Logements vacants	13	29	18	31	30	40
Nb moyen d'occupants par résidence principale	3.05	2.85	2.80	2.80	2.75	**2.60**

Source : INSEE, RP 1968 à RP2008-Exploitations principales

Le parc de logements total de la commune de CHAILLY-EN-BRIE a connu une baisse entre 1975 à 1982 avec la perte de 14 logements. Entre 1982 et 1990, le territoire enregistre la plus forte hausse de construction avec une croissance du parc de 82 logements en 8 ans. Si la croissance se poursuit, elle est cependant de moins en moins importante avec seulement 54 logements supplémentaires en 9 ans entre 1999 et 2008.

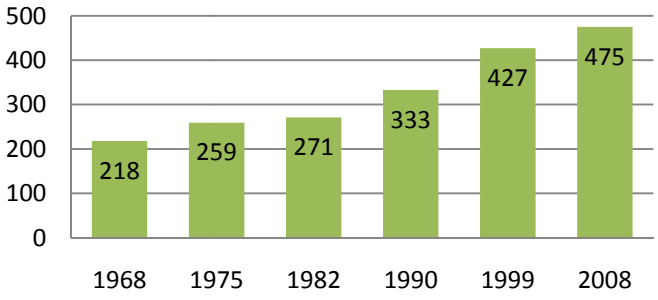
Evolution du parc de logements et des typologies d'habitat



Les résidences principales ont continuellement augmenté au sein du parc, suivant la grande tendance du parc total. 257 résidences principales supplémentaires ont été comptabilisées depuis 1968.

En 2008, le territoire de CHAILLY-EN-BRIE compte 475 résidences principales, soit 87.1% du parc total.

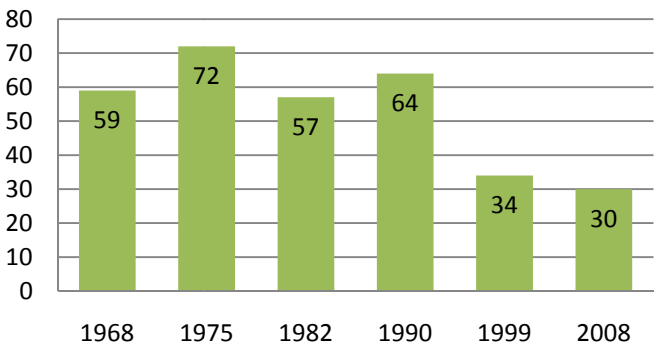
Evolutions des résidences principales de 1968 à 2008



Les résidences secondaires ont connu des fluctuations avec un nombre maximum de 72 résidences en 1975. Depuis 1990, les résidences secondaires sont en constante diminution au sein du parc de logements n'atteignant que 30 logements en 2008.

Les résidences secondaires poursuivent leur disparition au profit des résidences principales, et ne représente plus que 5.5 % du parc total.

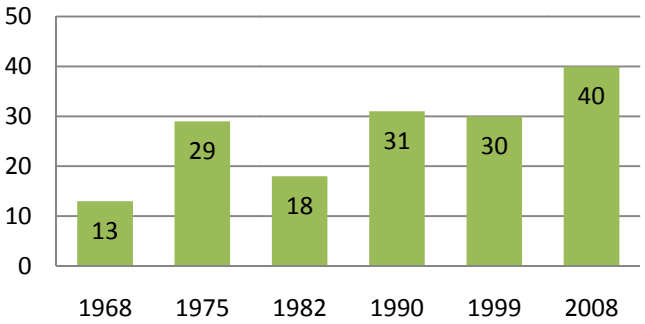
Evolutions des résidences secondaires de 1968 à 2008



Le territoire de CHAILLY-EN-BRIE n'a pas de réelle vocation touristique et ne possède aucune structure touristique (ni hôtel, ni camping).

Les logements vacants connaissent de fortes variations depuis 1968 passant de 13 logements à 40 logements en 2008. Après une relative stabilité du nombre des logements vacants de 1990 à 1999, leur nombre augmente à nouveau en atteignant un pourcentage record de 7.3% du parc total. Un taux de logements vacants de 5 à 6% est considéré comme normal pour permettre une bonne rotation des logements.

Evolutions des logements vacants de 1968 à 2008

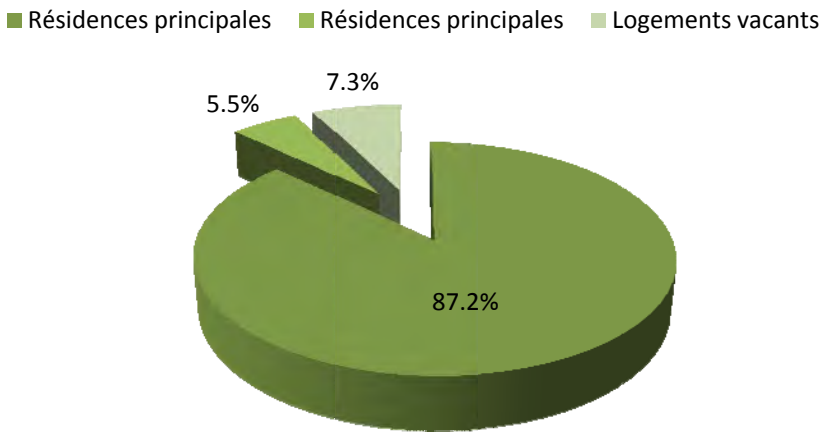


Le taux de 7.3% de logements libres sur le territoire est le signe d'une offre de logements inadaptés à la demande.

En 2008, le parc total de logements de CHAILLY-EN-BRIE se décompose de la manière suivante :

- Résidences principales : 87.2 %
- Résidences secondaires : 5.5 %
- Logements vacants : 7.3 %

Décomposition du parc de logements en 2008



La structure du parc de logements à CHAILLY-EN-BRIE se caractérise par :

- **Une croissance constante du parc de logements depuis 1968, pour atteindre 545 logements en 2008,**
- **Une forte diminution des résidences secondaires depuis 1990,**
- **Une augmentation des logements vacants en 2008, atteignant 7.3% du parc total.**

VI.2 LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

VI.2.1 L'EPOQUE D'ACHEVEMENT DES LOGEMENTS EN 2008

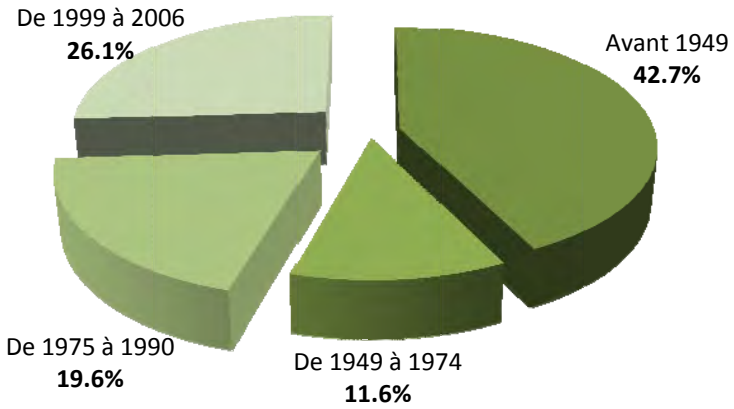
Sur le territoire de CHAILLY-EN-BRIE, moins de la moitié du parc des résidences principales a été construit avant 1949 (42.7 %).

Date d'achèvement du parc des résidences principales en 2008 (en%)				
	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1990	De 1990 à 2005
CHAILLY-EN-BRIE	42.7 %	11.6 %	19.6 %	26.1 %
SEINE ET MARNE	22.0 %	30.8 %	31.5 %	19.7 %
ILE DE FRANCE	33.7 %	37.8 %	19.4 %	-

De 1949 à 1974 54 logements ont été construits sur une période de 25 ans, soit une moyenne de 2.1 logements par an.
De 1975 à 1989, 91 logements ont été construits en 14 ans, soit une moyenne de 6.5 logements par an.
De 1990 à 2005, 121 logements ont été construits en 15 ans, soit une moyenne de 8 logements par an.

Depuis 1949, la commune de CHAILLY-EN-BRIE enregistre une hausse constante du rythme des constructions, atteignant 8 logements par an entre 1990 et 2005. Entre 1999 et 2008, le territoire enregistre une moyenne de 5 constructions neuves par an.

Date d'achèvement du parc des résidences principales en 2005



VI.2.2 LA TYPOLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES

Le nombre de pièces par résidences principales révèle que le parc de logements est doté d'habitations de taille moyenne permettant l'accueil de familles avec des enfants. La croissance du nombre moyen de pièces par maison correspond aux constructions récentes plus grandes que les constructions anciennes.

Taille des résidences principales		
	1999	**2008**
Total des résidences principales	427	475
1 pièce	1.2 %	1.0 %
2 pièces	7.7 %	7.6 %
3 pièces	21.5 %	14.7 %
4 pièces	28.6 %	25.5 %
5 pièces et plus	41.0 %	51.2 %

En 2008, les résidences principales de 5 pièces et plus représentent 51.2% des résidences contre 41 % en 1999.
En revanche, les petits logements de 1 et 2 pièces ne représentent plus que 8.6 % des résidences principales en 2008, contre 8.9 % en 1999.
En 2008, les appartements ne représentent que 8.4% du parc total. Ce taux est cependant en nette augmentation par rapport à 1999 qui ne comptait que 5.1% de logements collectifs.

En 2007, la Communauté de Communes AVENIR ET DEVELOPPEMENT DU SECTEUR DES TROIS RIVIERES compte 107 logements privés repérés comme potentiellement indignes, soit 4.1% des résidences principales contre 2.9% en SEINE-ET-MARNE.

VI.2.3 LE STATUT DES RESIDENCES PRINCIPALES

En 2008, 80.3 % des habitants de CHAILLY-EN-BRIE sont propriétaires de leur logement, qui, dans 86.7 % des cas, correspondent à des maisons individuelles.

	1999	**2008**
Total des résidences principales	427	475
Part des propriétaires en %	78.9 %	80.3 %
Part des locataires en %	16.6 %	17.3 %

En 2008, le taux de logements collectifs atteint 9 % des résidences principales, contre 38% en SEINE-ET-MARNE.

VI.2.4 LES LOGEMENTS SOCIAUX

Pour satisfaire aux objectifs de mixité sociale et aux objectifs régionaux décrits dans le « Grand PARIS » et par le Préfet de la région ILE DE FRANCE, le nombre de

logements sociaux devra présenter environ 30% de la construction neuve en moyenne régionale.
La commune de CHAILLY-EN-BRIE dispose de deux logements sociaux, réunis au sein d'une maison qui fait face à l'église (Source communale).

VI.2.5 L'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

En 2008, la commune de CHAILLY-EN-BRIE compte une moyenne de 2.6 habitants par ménage.

	1968	***1975***	***1982***	***1990***	***1999***	***2008***
Nb de pers. par ménage	*3.05*	*2.85*	*2.80*	*2.80*	*2.75*	*2.60*

Suivant la tendance de la Région et du département, le nombre d'habitants par ménage est en constante diminution de 1968 à 1990. Le nombre de 2.6 habitants par logements en 2008, reste en dessous de la moyenne nationale qui est de 3.0 habitants.

VI.2.6 LE CONFORT DES RESIDENCES PRINCIPALES

Malgré un parc de résidences principales ancien, le taux de confort de ces logements reste important avec 97.8 % d'entres eux qui sont équipés de salle de bains. Ce taux a largement augmenté en 2008 en raison des logements neufs construits au cours de cette période.

	1999	**2008**
Ensemble des résidences principales	427	475
Avec salle de bains : baignoire ou douche	95.8%	97.8%
Chauffage central collectif	0.2%	1.0%
Chauffage central individuel	46.6%	39.4%
Chauffage individuel « tout électrique »	29.5%	32.9%

VI.3 LES CONCLUSIONS DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT

Le parc de logements de CHAILLY-EN-BRIE se caractérise par :

- **Une croissance constante du parc de logements depuis 1968, pour atteindre 545 logements en 2008,**
- **Une forte diminution des résidences secondaires depuis 1990,**
- **Une augmentation des logements vacants en 2008, atteignant 7.3% du parc total,**
- **Moins de la moitié du parc des résidences principales a été construit avant 1949 (42.7 %),**

- **Une hausse du rythme des constructions (6.5 lgt/an entre 1975 et 1989 ; 8 lgt/an entre 1990 et 2005)**
- **Un faible taux de logements collectifs n'atteignant que 9 % des résidences principales,**
- **80.3 % de propriétaires,**
- **86.7 % de maisons individuelles,**
- **Un taux de confort important des résidences principales.**

VII. L'ANALYSE DU MECANISME DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS DANS LA COMMUNE

La croissance démographique enregistrée durant les différentes périodes intercensitaires résulte du rapport croisé entre les quatre phénomènes suivants :

- Le phénomène de renouvellement,
- Le phénomène de desserrement,
- La prise en compte des logements vacants,
- La prise en compte des résidences secondaires.

VII.1.1 LE PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.

Entre 1975 et 1990 :
Le parc de logements s'accroît de 68 logements alors que 91 logements ont été construits au cours de cette période.
68 – 91 logements = **23 logements ont été perdus au sein du parc existant par le renouvellement urbain**, soit 6.3 % du parc de 1975, soit un taux de renouvellement annuel de 0.45% par an sur 14 ans.
Ces logements disparus peuvent être issus de la démolition d'anciens logements ou de la formation d'un logement plus grand avec plusieurs petits logements.

Entre 1990 et 2008 :
Le parc de logements s'accroît de 117 logements alors que 121 logements ont été construits.
117–121 logements = **4 logements ont été perdus au sein du parc existant par le renouvellement urbain**, soit 1% du parc de 1990, soit un taux de renouvellement annuel de 0.05 % par an sur 18 ans.
Comme sur la période de 1975 à 1990, ces logements peuvent être issus de la démolition d'anciens logements.

VII.1.2 LE PHENOMENE DE DESSERREMENT

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux.
En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est

généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc....

Entre 1968 et 2008, dans la commune de CHAILLY-EN-BRIE, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est en constante baisse, atteignant 2.6 habitants par logements en 2008. Suivant la tendance nationale, la diminution du nombre d'habitants par logement impose au territoire de construire davantage de logements pour pouvoir accueillir le même nombre d'habitants sur la commune.
Le phénomène de desserrement analysé à CHAILLY-EN-BRIE a contribué à la consommation de logements pouvant être évaluée selon les calculs suivants :

Entre 1990 et 2008 :
Passage de 2.80 à 2.60 personnes par résidence principale.
926 (population des résidences principales en 1990) / 2.6 = 356
356 – 333 (résidences principales en 1990) = 23 résidences principales ont été consommées par la hausse du desserrement.

VII.1.3 LA VARIATION DES LOGEMENTS VACANTS

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...).
Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- *l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants,*
- *au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendrent une augmentation du nombre de logements vacants.*

Dans la commune de CHAILLY-EN-BRIE, le parc de logements vacants représente :

- 4.4 % du parc en 1968,
- 8.0 % du parc en 1975,
- 5.2 % du parc en 1982,
- 7.2 % du parc en 1990,
- 6.1 % du parc en 1999,
- 7.3 % du parc en 2008.

En 2008, dans la commune de CHAILLY-EN-BRIE, 7.3 % du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 40 logements. Après avoir connu une baisse en 1999, ce pourcentage augmente à nouveau en 2008, sans toutefois atteindre le niveau record de 8% de1975.

Si un taux de 6 % correspond à une normalité suffisante pour permettre une bonne rotation du parc, un taux supérieur peut être le signe d'un parc immobilier inadapté aux besoins actuels de la population.

VII.1.4 LA VARIATION DES RESIDENCES SECONDAIRES

La proportion des résidences secondaires peut représenter de nombreux logements en fonction de l'attractivité touristique de la commune.
La commune de CHAILLY-EN-BRIE n'ayant pas de vocation, ni de structure touristique, les résidences secondaires ne représentent que :

- 20.3 % du parc en 1968
- 20.0 % du parc en 1975
- 16.4 % du parc en 1982
- 14.9 % du parc en 1990
- 6.9 % du parc en 1999
- 5.5 % du parc en 2008

La baisse constante du taux de résidences secondaires, passant de 20% en 1975 à seulement 5.5% en 2008, est le signe d'une pression immobilière sur le territoire. Les résidences secondaires vendues, deviennent ainsi des résidences principales et pallient momentanément au manque de constructions neuves.

VII.1.5 LE RECAPITULATIF DES PERIODES INTERCENSITAIRES

L'analyse des périodes intercensitaires précédentes a démontré que la construction de logements n'engendre pas forcement l'accroissement du parc de logements. Les besoins nécessaires au maintien de la population, à la rénovation et la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Entre 1990 et 2008 :

Phénomène de renouvellement du parc : consommation de logts	- 4
Desserrement passage à 2.80 à 2.6 : consommation de logements	- 23
Logements vacants : diminution des logements vacants : 31 à 40	9
Résidences secondaires : diminution des résidences secondaires: 64 à 30	34
TOTAL	**16**

Entre 1990 et 2008, 16 logements ont été économisés au sein du parc existant, principalement du au faite de la transformation de 34 résidences secondaires en résidences principales. Ces logements économisés viennent s'ajouter aux 145 logements nouveaux construits sur cette période, ce qui a permis l'accroissement de la population de 456 habitants.

VIII. LA SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

Le contexte environnemental de CHAILLY-EN-BRIE se caractérise par :

- la proximité de COULOMMIERS au Nord-Ouest,
- un rattachement à la Communauté de Communes du PAYS DE COULOMMIERS,
- une topographie marquée d'un plateau cultivé, d'un coteau parsemé de hameaux et d'un fond de vallée urbanisée,
- un sous-sol imperméable et meuble en fond de vallée,
- des limons propices aux cultures sur le plateau,
- le GRAND MORIN qui constitue la limite communale Nord,
- le ru DU COUTANT qui draine le coteau vers le GRAND MORIN,
- des points d'eau dispersés sur le territoire (plans d'eau, lavoirs),
- une forêt domaniale (de la BRETONNIERE) dans la vallée,
- un coteau parsemé de hameaux,
- des petits massifs boisés dispersés,
- un plateau cultivé.

Le territoire urbain de CHAILLY-EN-BRIE se caractérise par :

- un centre bourg dense marqué par l'église et la mairie,
- de nombreux hameaux dispersés essentiellement composés d'habitat,
- de l'habitat ancien de qualité et rénové dans les principaux hameaux,
- de l'habitat contemporain plus nombreux dans les hameaux de la Tuilerie et du Martroy,
- du commerce quasi inexistant,
- des équipements scolaires et administratifs implantés dans du bâti ancien rénové et des constructions récentes,
- des fermes en activités implantées au cœur des terres agricoles, en dehors du tissu urbain des hameaux et composées de bâti ancien de qualité,
- un manque de structure commerciale et d'activités,
- une dispersion des activités artisanales et de services dans les différents hameaux et le centre bourg,
- trois routes départementales structurantes,
- des voies secondaires qui permettent de relier les hameaux entre eux,
- un axe à enjeu pour le développement du territoire vers COULOMMIERS (rue des SABLES),
- de nombreux parcours de petites et grandes randonnées dans la partie Nord du territoire à travers les hameaux du coteau,
- une piste cyclable aménagée sur un axe à enjeu le long de la liaison naturelle vers COULOMMIERS,
- 3 lignes de bus reliant les différentes gares environnantes aux équipements scolaires et aux principaux hameaux,
- La présence d'une voie SNCF désaffectée dans la vallée,
- La proximité avec la Gare de COULOMMIERS,
- une bonne desserte en eau potable, depuis des puits extérieurs au territoire communal,
- une station d'épuration de 1 500 équivalent/habitant,
- un bon niveau d'équipement relatif à la scolarité des enfants, de la

maternelle jusqu'au primaire avec l'encadrement de cantine et périscolaire suffisant,
- quelques équipements de sport et de loisirs,
un bon niveau de collecte, de stockage et de tri des déchets,
- un renforcement de la structure d'équipements de loisirs au travers de l'intercommunalité.

Le territoire de CHAILLY-EN-BRIE se caractérise par :

- 9 servitudes d'utilité publique liées à la présence de bois, de zones inondables, de protection de monument historique, d'alignement des voies,
- Des contraintes de bruit, de recherche d'hydrocarbure et d'archéologie préventive,
- Des risques de mouvements de terrain liés au retrait et gonflement des argiles et de pollution des cours d'eau par les pesticides.

Le territoire de CHAILLY-EN-BRIE est couvert par :

- Le SDRIF de 1994,
- Le SCOT du « Bassin de vie de COULOMMIERS » en cours d'élaboration,
- Le PNR de la BRIE et des Deux MORIN, en cours d'étude,
- Le SDAGE du BASSIN DE SEINE-NORMANDIE,
- Le SAGE des Deux MORIN en cours d'élaboration,
- Un schéma Département des Carrières en cours d'élaboration,
- Un zonage d'assainissement qui détermine des zones d'assainissement collectif et non collectif.

L'évolution de la population de CHAILLY-EN-BRIE se caractérise par :

- Un boum de la population enregistré entre 1990 et 1999,
- Un taux élevé de natalité,
- Une baisse constante du taux de mortalité,
- Un rajeunissement de la population,
- Une diminution du nombre d'habitants par ménage (2.6 en 2008).

L'analyse des données socio-économiques de CHAILLY-EN-BRIE se caractérise par :

- Une stabilité de la population active,
- Une baisse du chômage (passant de 6.3% en 1999 à 4.9% en 2008),
- Un tiers des actifs ont un niveau de diplôme équivalent au CAP-BEP,
- Des actifs travaillant à plus de 88% en dehors de la commune, mais restant dans le même département,
- Un taux de chômage général en baisse avec une baisse plus importante enregistrée chez les femmes,
- Un secteur d'activité principalement composé de commerces, de transports et de services,
- Un secteur agricole encore bien représenté avec13 établissements recensés en 2009.

Le parc de logements de CHAILLY-EN-BRIE se caractérise par :

- **Une absence de logements sociaux,**
- **Une croissance constante du parc de logements depuis 1968, pour atteindre 545 logements en 2008,**
- **Une forte diminution des résidences secondaires depuis 1990,**
- **Une augmentation des logements vacants en 2008, atteignant 7.3% du parc total,**
- **Moins de la moitié du parc des résidences principales a été construite avant 1949 (42.7 %),**
- **Une hausse du rythme des constructions,**
- **Un faible taux de logements collectifs n'atteignant que 9 % des résidences principales,**
- **80.3 % de propriétaires,**
- **86.7 % de maisons individuelles,**
- **Un taux de confort important des résidences principales.**

Entre 1990 et 2008, 16 logements ont été économisés au sein du parc existant, principalement du au fait de la transformation de 34 résidences secondaires en résidences principales. Ces logements économisés viennent s'ajouter aux 145 logements nouveaux construits sur cette période, ce qui a permis l'accroissement de la population de 456 habitants.

TROISIEME PARTIE : L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS

I. LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS

I.1 LA STRUCTURE DES ESPACES NATURELS

Si le territoire de CHAILLY-EN-BRIE ne comporte pas d'espaces naturels remarquables, paysagers ou naturels, protégés par des classements ou inventaires, il recèle cependant de nombreux espaces tels que :

- Les espaces bocagers, constitués des prairies inondables et de peupleraies de la vallée du GRAND MORIN,
- Les coteaux partiellement boisés constitués du massif boisé de la forêt domaniale de LA BRETONNIERE et du vallon du Ru du COUTANT.

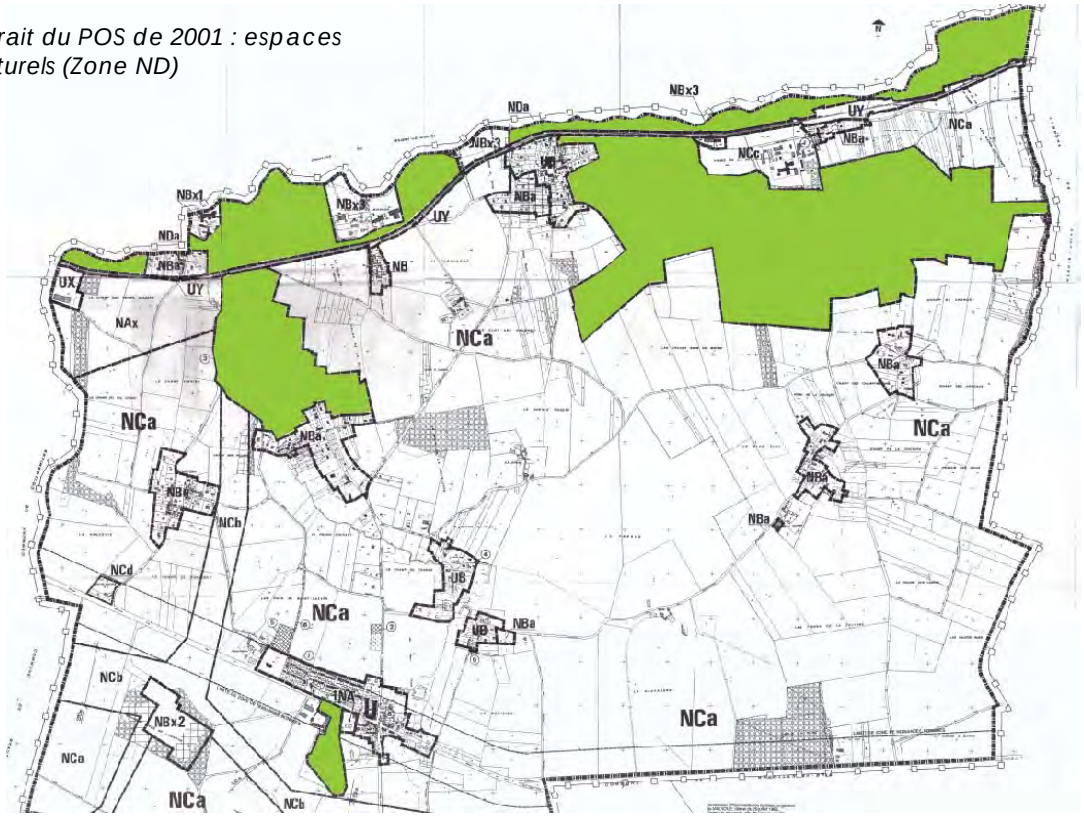
Les espaces bocagers situés dans la vallée du GRAND MORIN, constituent un ensemble écologique majeur. Pourtant, au cours des années, les aménagements successifs du GRAND MORIN et ses recalibrages, ont modifié l'écoulement des eaux et les échanges biologiques, rendant l'intérêt écologique actuel moyen.

Les boisements du vallon du Ru du COUTANT sont regroupé dans une zone humide, ou la présence permanente d'eau dans le sol, permet à la flore et la faune de largement se développer. Cette zone naturelle constitue donc une zone d'intérêt écologique de premier ordre, qu'il convient de préserver.

I.2 L'EVOLUTION DES ESPACES NATURELS

En 1988, le territoire CHAILLY-EN-BRIE totalisait 197.8 ha d'espaces naturels, classés en zone ND au Plan d'Occupation de Sols.

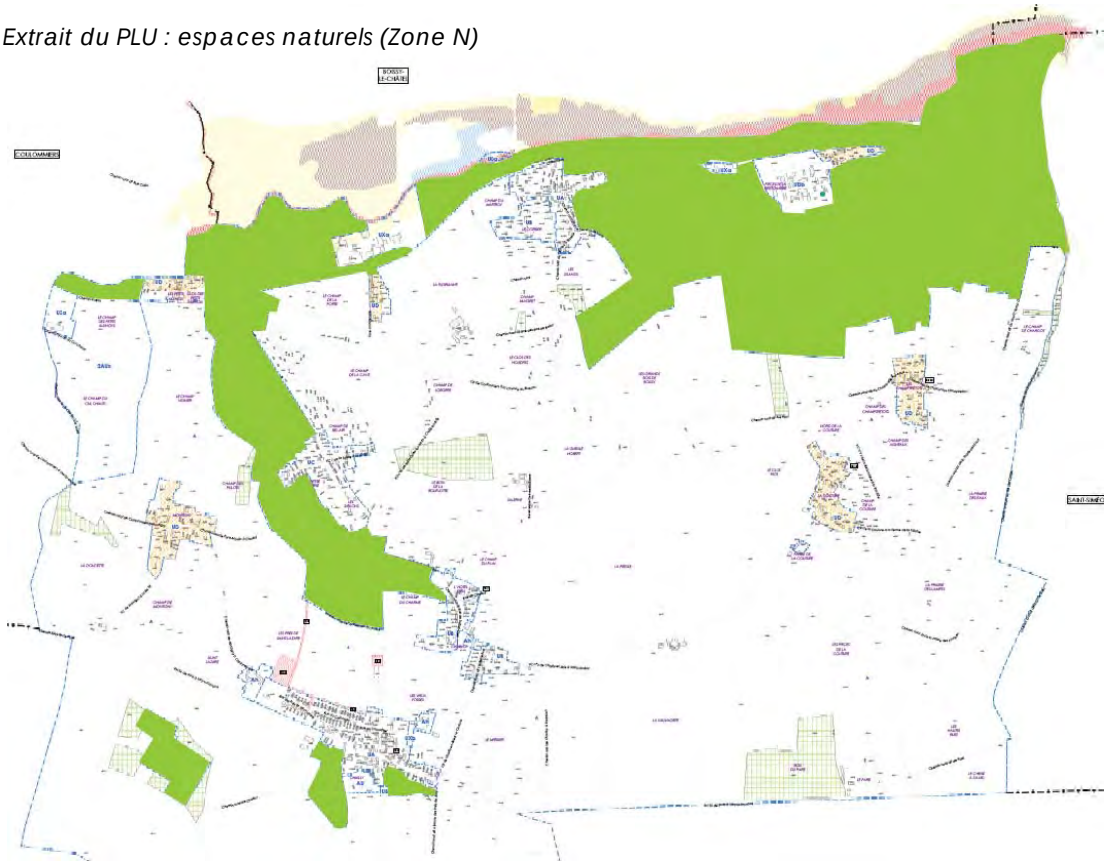
Extrait du POS de 2001 : espaces naturels (Zone ND)



Principalement localisés dans la vallée du GRAND MORIN et sur le hameau de LA BRETONNIERE, ces espaces ont peu évolué au cours des années et des documents d'urbanisme. Puisqu'en 2001, ils représentaient 197.5, ha et 197.1 ha en 2001.

En 2013, le Plan Local d'Urbanisme du CHAILLY-EN-BRIE décompose le territoire à 77% de terres agricoles et 16% d'espaces naturels.
Ces espaces naturels représentent le patrimoine naturel du territoire qui participe à son identité rurale. Classés en zone N au plan de zonage du présent PLU, ils totalisent 276.80 ha.
L'évolution de 79.7 ha d'espaces naturels dans le Plan Local d'Urbanisme correspond à un des objectifs communaux de « Valoriser et préserver le patrimoine naturel » (voir : Orientations du PADD)

Extrait du PLU : espaces naturels (Zone N)



Les espaces naturels ont été principalement agrandis le long du hameau DES SABLES, afin de préserver les boisements et le milieu humide qui accompagnent le Ru du COUTANT. La création de cette zone N sur des terres agricoles cultivées, permet de préserver ces espaces de toutes nouvelles constructions agricoles qui risqueraient d'impacter la trame verte identifiée dans le diagnostic.

Pour ces mêmes raisons, les terres de pâtures situées à l'Est du hameau de LA BRETONNIERE, ont été classées en zone N. Ces espaces comportent de nombreux boisements et prairies qu'il convient de préserver de toutes constructions.

Un Sud du centre bourg, une nouvelle zone naturelle a été délimitée, car elle constitue un milieu humide (Ru du COUTANT). Cet espace représente une zone de transition entre la frange agricole du plateau et celle du centre bourg.

II. LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES

II.1 LA STRUCTURE AGRICOLE

II.1.1 LES EXPLOITANTS ET LES SITES D'EXPLOITATION

(Illustration : Structure agricole)

39 exploitants cultivent sur 1 308 hectares de terre sur CHAILLY-EN-BRIE. 13 sièges d'exploitation sont enregistrés sur la commune. Le système d'exploitation dominant en la polyculture type grandes cultures.

Le territoire communal comporte de nombreuses fermes en activité, réparties sur le territoire en dehors des sites urbains :

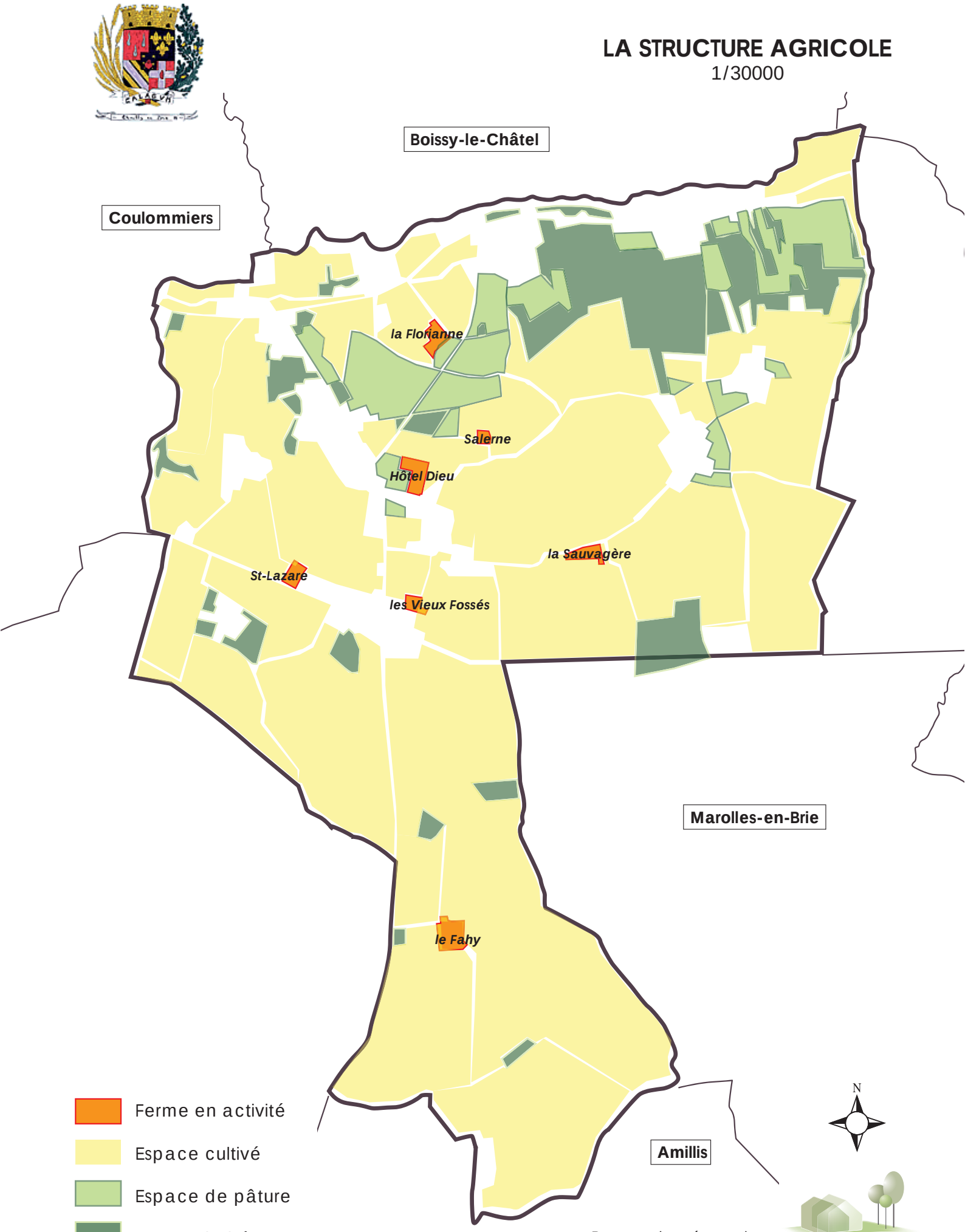
- La ferme LE FAHY
- La ferme SAINT LAZARE
- La ferme LES VIEUX FOSSES
- La ferme LA SAUVAGERE
- La ferme SALERNE
- La ferme HOTEL DIEU
- La ferme LA FLORIANE

II.1.1.1 La ferme LE FAHY

La ferme LE FAHY est située au Sud du territoire, au centre du plateau agricole. Elle est composée d'un corps de bâti ancien, organisé autour d'une cour carrée, de grands hangars récents et d'une construction à destination d'habitat indépendante.
L'activité de l'exploitant est : agriculteur, éleveur.

LA STRUCTURE AGRICOLE

1/30000



cabinet GREUZAT

II.1.1.2 La ferme SAINT LAZARE

La ferme SAINT LAZARE est située à l'Ouest du bourg, le long de la RD 934. Elle est composée de nombreuses constructions anciennes dont certaines sont en mauvais état.

Cette ferme qui semble ne plus être utilisée pour l'activité agricole représente un potentiel à enjeu important dans le prolongement du bourg, que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable devra préciser.

II.1.1.3 La ferme LES VIEUX FOSSES

La ferme LES VIEUX FOSSES est située au Nord-Est du bourg. Elle est composée de bâti ancien organisée autour d'une cour.

Certaines parties font l'objet de réhabilitation à destination d'habitat.

II.1.1.4 La ferme LA SAUVAGERE

La ferme LA SAUVAGERE est située sur le plateau agricole cultivé.

Elle marque le paysage et les perceptions lointaines. L'activité de l'exploitant est : agriculteur.

II.1.1.5 La ferme SALERNE

La ferme SALERNE est située sur le haut du coteau cultivé.

Elle est cernée de pâtures (moutons et vaches) et de terres cultivées. Elle comporte quelques constructions récentes à vocation d'habitat, des constructions anciennes de type corps de ferme et des hangars récents.
L'activité de l'exploitant est agriculteur.

II.1.1.6 La ferme HOTEL DIEU

La ferme HOTEL DIEU est située au Nord du hameau de CHAILLOY. Elle est composée de constructions récentes et de serres pour les cultures. Même si ces serres sont de faible hauteur, elles ont un impact dans les perceptions paysagères.

II.1.1.7 La ferme LA FLORIANE

La ferme LA FLORIANE est située sur les coteaux du territoire au Sud des hameaux BUISSON et MARTROY. Elle est cernée par des pâtures (vaches) et des terres cultivées. Elle comporte des parties de bâti ancien et des hangars récents.

Certaines constructions accueillent des animaux (vaches) car l'activité de l'exploitant est agriculteur, éleveur.

II.1.2 L'ENSEIGNEMENT

Sur le territoire communal, le Lycée agricole et le CFA de LA BRETONNIERE sont des miroirs de l'agriculture SEINE ET MARNAISE.

Le CFA accueille plus de 400 apprentis pour les préparer au CAP et au Bac professionnel dans les filières des espaces verts, de l'horticulture, l'agriculture et vente en jardinerie. Cet établissement comporte une cantine et un internat.

L'exploitation agricole de LA BRETONNIERE se développe dans plusieurs directions afin de répondre à diverses missions. Ainsi, le système de production consiste à une exploitation de polyculture-élevage sur :

- 51 hectares de surface agricole,
- 30 hectares de cultures en céréales et oléo protéagineux dont une partie est consommée par le troupeau,
- 21 hectares de prairies permanentes,
- Un troupeau ovin allaitant de 300 brebis reproductrices de races « ROMANE » et « ILE DE FRANCE » élevé en semi-bergerie,
- 640 m² de serres.

II.2 LES TERRES AGRICOLES

II.2.1 A L'ECHELLE DE LA SEINE ET MARNE

En 2012, avec près de 335 000 ha, l'agriculture couvre environ 56% du territoire de la SEINE-ET-MARNE. Les 43% restants se partageant entre les bois et forêts (24%) et les surfaces urbanisée et autres (20%).

Il faut noter que le département perd chaque année environ 500 ha du fait de l'extension de l'urbanisation et des nouvelles infrastructures.

II.2.2 A L'ECHELLE DE CHAILLY-EN-BRIE

Les terres agricoles sont réparties sur le territoire en terres cultivées à labourées et en terres de pâtures pour les élevages (Bovins, ovins) et les animaux de loisirs (équidés).
La topographie variée du territoire décline des tailles moyennes de cultures avec également une qualité moyenne. La vallée, le plateau et la colline permettent cependant d'avoir des parcelles de moins de 1 hectare et d'autres de plus de 20 hectares. Ces tailles de parcelles très diversifiées favorisent la variation des cultures (blé, orge, avoine, colza, tournesol, betteraves, mais, triticale, féverole, lin). On note également la culture de légumes de plein champs et haricots verts ainsi que des élevages de vaches allaitantes.

En 1982, les terres cultivées représentaient une surface de 1485 ha, contre 1469 ha en 2008. D'après le Mode d'Occupation des Sols D'ILE DE FRANCE, le territoire de CHAILLY-EN-BRIE a donc connu une diminution de 16 ha, de cultures en 26 ans, au bénéfice des terres de pâtures.

MODE D'OCCUPATION DES SOLS	
Année	**Terres cultivées**
1982	1485 ha
2008	1469 ha

Source IAU idF : MOS 1982 et 2008

Dans le Plan Local d'Urbanisme, les terres agricoles (classées en zone A) totalisent 1342.5 ha. La diminution de 68.9 ha de terres agricoles est largement compensée par la hausse de 79.7 ha d'espaces naturels (classées en zone N).

POS ET PLU	
Année	**Terres classées en NC ou A**
1988	1049 ha
2009	1411.4 ha

Avec 1619.3 ha de terres agricoles et naturelles (soit 93.2% du territoire) le Plan Local d'Urbanisme conforte l'identité rurale de CHAILLY-EN-BRIE, au sein du département de SEINE-ET-MARNE.

III. LA CONSOMMATION DES ESPACES FORESTIERS

III.1 LA STRUCTURE DES ESPACES FORESTIERS

Le territoire de CHAILLY-EN-BRIE comporte des boisements, principalement localisés dans le hameau de LA BRETONNIERE (forêt domaniale) et dans la vallée du Grand Morin.

Certains autres boisements de plus petites tailles, rythment le paysage agricole du plateau, tels que le Bois du PARE (le long de la RD934), le Bois de la BOURJOTTE (à l'Est du hameau des SABLES), le Bois de la FOSSE SAINT BLAIZE et le Bois RABY (au Sud du territoire), le Bois de la VOLIERE, le Bois de PIFFON et le Bois du BOULEAU.

Ces massifs boisés apparaissent ponctuellement dans les perspectives lointaines, prenant alors une dimension d'autant plus importante qu'ils constituent des facteurs de dynamisation des panoramas. Les essences qui composent ces boisements (chêne pédonculé, charme, etc.) tendent à créer des îlots aux couleurs et textures variées, qui contrastent avec les étendues agricoles desquelles ils émergent.

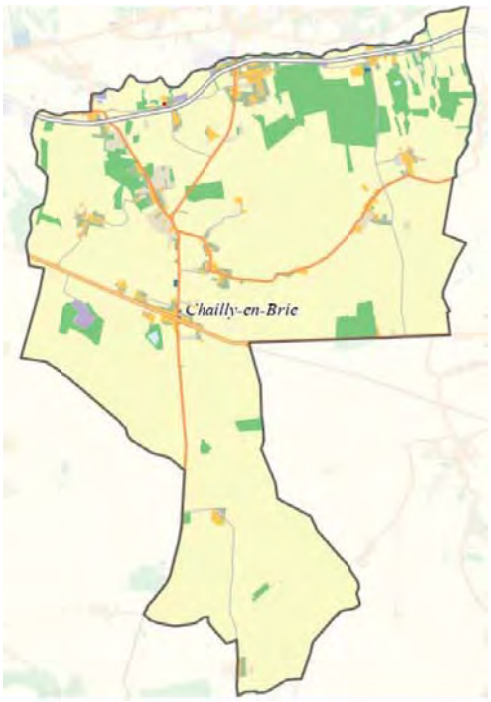
III.2 L'EVOLUTION DES ESPACES FORESTIERS

III.2.1 LES BOIS ET FORETS

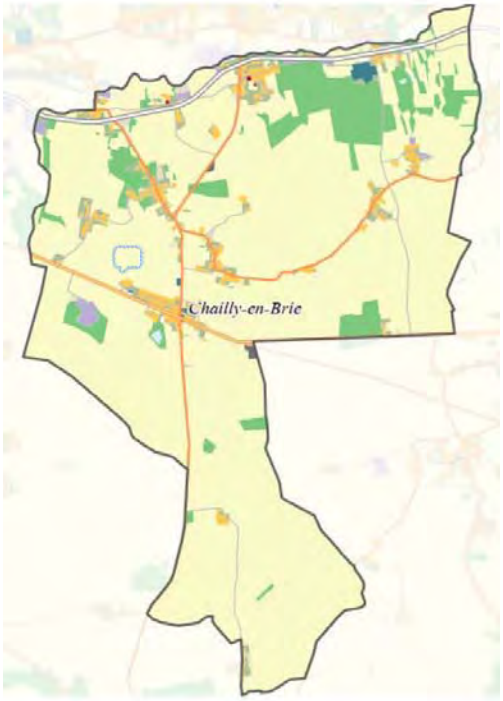
En 1982, les bois et forêts représentaient une surface de 176.73 ha, contre 170.93 ha en 2008. Le territoire de CHAILLY-EN-BRIE a donc connu une diminution de 5.8 ha, soit 3.3%, de bois et forêts en 26 ans. Ces espaces font cependant l'objet de protection avec 142 ha d'Espaces Boisés Classés.

Année	Bois et Forêts
1982	176.73 ha
2008	170.93 ha

Source IAU idF : MOS 1982 et 2008



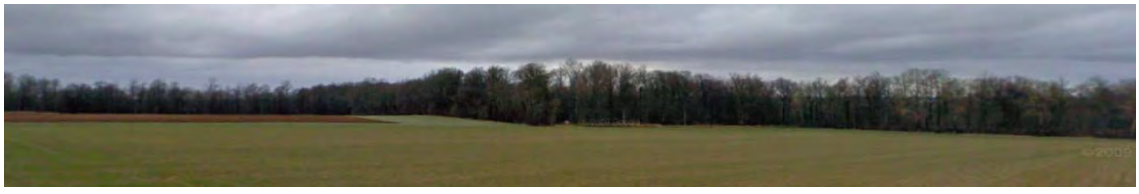
1982



2008

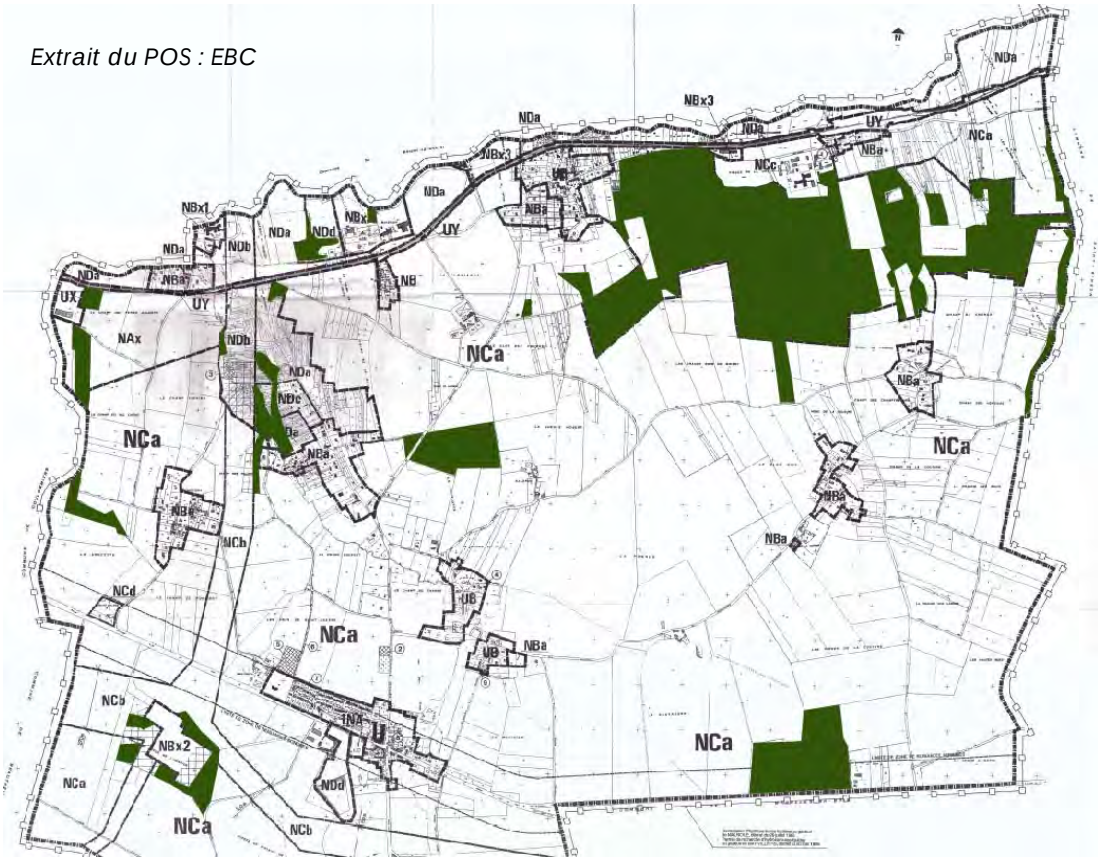
III.2.2 LES ESPACES BOISES CLASSES

Afin de préserver les bois et forêts du territoire, le Plan d'Occupation des Sols de 1988, classait 142 ha d'Espaces Boisés Classés (EBC). Ces derniers sont restés inchangés au cours des différentes révisions et modifications du document d'urbanisme, puisque le POS de 2009 affiche toujours 142 ha d'EBC, soit 8.1% du territoire.
Ces Espaces Boisés Classés couvrent principalement la forêt domaniale de LA BRETONNIERE et des ensembles boisés dispersés sur le plateau agricole.



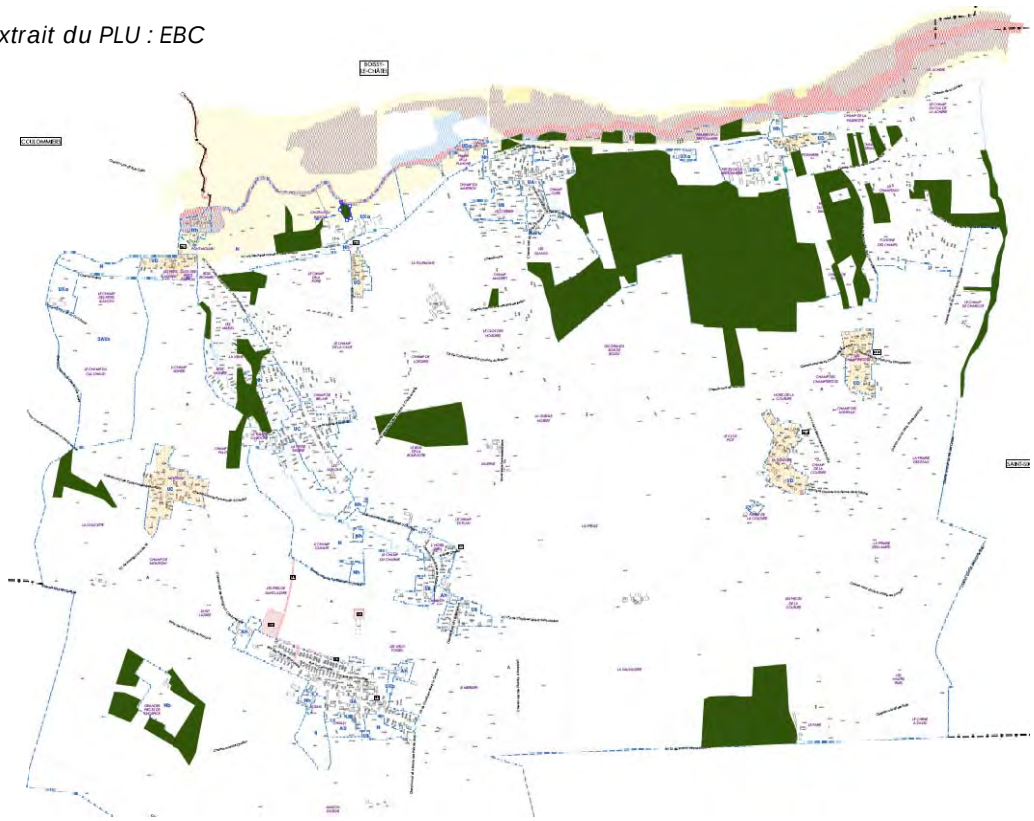
Vue de la forêt de LA BRETONNIERE depuis le hameau des CHAMPTRETOTS

Extrait du POS : EBC



En 2013, le zonage du Plan Local d'Urbanisme du CHAILLY-EN-BRIE délimite 139.62 ha d'Espaces Boisés Classés, soit 8 % du territoire.

Extrait du PLU : EBC



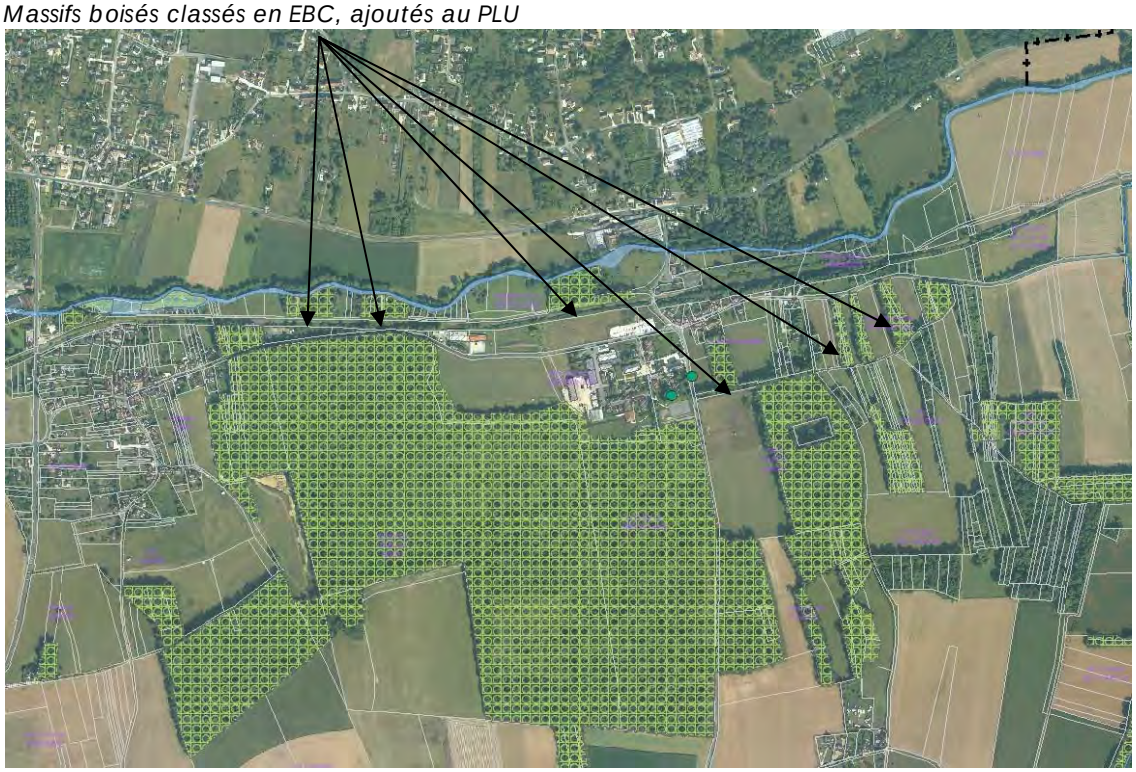
La diminution de 2.38 ha d'Espaces Boisés Classés sur le territoire correspond principalement à la suppression du classement de 3.12 ha des boisements situés dans la zone 2AUx de la zone d'activités intercommunale.

Massifs boisés classés en EBC au POS, supprimés au PLU.

La suppression du classement de ces bois dans le Plan Local d'Urbanisme est nécessaire pour la réalisation future de la zone d'activités intercommunale, et correspond à un des objectifs communaux de « Développer les activités économiques en liaison avec la zone d'activités de COULOMMIERS » (voir : Orientations du PADD)

Des mesures compensatoires ont été prises dans le PLU, en classant en EBC de nouveaux espaces boisés de qualité, situés le long du GRAND MORIN.
L'ajustement de ces derniers a pu être fait sur la base d'un orthophoto plan (Source IGN 2008) superposé sur le fond cadastral du territoire.

Massifs boisés classés en EBC, ajoutés au PLU



QUATRIEME PARTIE : LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS

I. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

La commune de CHAILLY EN BRIE a établi son Plan Local d'Urbanisme sur la base des objectifs suivants, inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

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

Les objectifs choisis par la commune sont justifiés dans les chapitres ci-après au regard :

- Des conclusions du diagnostic,
- Du Schéma Directeur Régional D'ILE DE FRANCE 2030 approuvé le 27/12/2013.

II. MODERER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

II.1 AU REGARD DES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic territorial a mis en évidence le caractère naturel dominant de CHAILLY-EN-BRIE qui couvre plus de 93% de la superficie totale de la commune (zones naturelles + zones agricoles).
Les constructions à destination d'habitat sont localisées dans le centre bourg et les hameaux. Les constructions à destination d'activités sont principalement situées dans la vallée du GRAND MORIN. La structure actuelle de ces formations urbaines et historiques constitue l'identité du territoire de CHAILLY-EN-BRIE.
L'activité agricole représente la principale économie du territoire, riche de son sous-sol et de son environnement.

La commune de CHAILLY-EN-BRIE a fixé pour objectif du Plan Local d'Urbanisme de modérer le développement du territoire au travers du :

- zonage qui délimite :
  - les hameaux au plus près des constructions existantes et des réseaux présents,
  - une zone de constructibilité au sein des hameaux pour permettre une densification modérée des parcelles, au plus près des voies existantes,
  - une zone d'urbanisation future de 1.33 ha au Sud du centre bourg, dans la continuité du tissu urbain existant, permettant de répondre au souhait de croissance modérée de la population à l'horizon 2030,
- règlement qui :
  - définit des densités urbaines différentes en fonction des zones UA, UB, UC ou UD,
  - permet des densités d'implantation plus importantes dans les zones UA et UB.

Comme exposé dans la deuxième partie du présent rapport de présentation, la croissance démographique enregistrée sur la commune de CHAILLY-EN-BRIE résulte de la croissance du parc de logements.

Si la construction de nouveaux logements n'est pas directement liée à la croissance de la population, les quatre phénomènes suivants participent aux fluctuations démographiques :

- Le phénomène de renouvellement,
- Le phénomène de desserrement,
- La prise en compte des logements vacants,
- La prise en compte des résidences secondaires.

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à CHAILLY-EN-BRIE, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la FRANCE, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population.

Pour la commune de CHAILLY-EN-BRIE, le point mort annuel entre 1999 et 2008 est estimé à 2 logements par an (Source : INSEE et SITADEL)

La commune de CHAILLY-EN-BRIE fournit un effort en matière de construction avec 46 logements neufs sur la période 1999-2008, soit 5 logements par an.

1- En tenant compte du maintien du phénomène de renouvellement entre 2008 et 2030 :
Le renouvellement du parc (abandon, démolition....) représentait 1 % du parc entre 1990 et 2008. En tenant compte du maintien de ce renouvellement entre 2008 et 2030 :
545 (parc total de logements en 2008) x 1.0 % = 5 logements seront récupérés au sein du parc existant.

2- En tenant compte de la poursuite du phénomène de desserrement entre 2008 et 2030 :
Le phénomène de desserrement évolue de manière régulière à CHAILLY-EN-BRIE et atteint un taux de 2.6 habitants par logement en 2008. Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement du parc se poursuivra. La poursuite de cette décohabitation est calculée selon l'hypothèse de la diminution du nombre d'habitants par logement à 2.5 en 2030.
1285 (population des résidences principales en 2008) / 2,5 = 514 résidences principales.
514– 475 (résidences principales en 2008) = 39 résidences principales seront consommées par le phénomène de desserrement.

3- En tenant compte du maintien des résidences secondaires :
Après avoir fortement chuté depuis 1968, le nombre de résidences secondaires a atteint un niveau normal de 5.5% du parc de logement en 2008. L'hypothèse d'une légère diminution à 5 % du parc total de résidences secondaires est retenue pour 2030 ce qui engendrerait une baisse de 3 résidences.

4- En tenant compte d'une baisse des logements vacants
En 2008, le pourcentage de logements vacants était de 7.3 %. Ce taux peut tendre vers une baisse pour atteindre un taux suffisant de 6 % de logements vides au sein du parc total en 2030.

Calcul du nombre de résidences principales en 2030 :
En 2028, le parc total sera donc composé de 5 % de résidences secondaires et de 6 % de logements vacants. Les résidences principales représenteront donc 89 % du parc total.
545 (parc total de 2008) +5 (logts récupérés par le renouvellement) = 550 logements en parc total en 2030.
5 % de 550 = 27 résidences secondaires en 2030
6 % de 550 = 33 logements vacants en 2030
89 % de 550 = 490 résidences principales en 2030.

La diminution des logements vacants, passant de 7.3% en 2008 à 6% en 2030, entraine une perte de 7 logements vacants.

Récapitulatif des besoins minimums en logements pour assurer le maintien de la population de 2008 d'ici l'an 2030	
Renouvellement : récupération de lgts	-5
Desserrement : diminution de 2.6 à 2.5	39
Résidences secondaires : diminution de 5.5% à 5%	-3
Logements vacants : diminution de 7.3% à 6 %	-7
TOTAL	**24**

D'après l'hypothèse de calcul ci-dessus, 24 logements supplémentaires doivent être construits de 2008 à 2030 pour permettre le maintien de la population de 2008 sur le territoire, soit 1382 habitants.
Le point mort annuel entre 2008 et 2030 est donc estimé à 1.2 logement tous les ans, en partant du principe que 5 logements seraient récupérés dans le bâti ancien, 3 logements dans les résidences secondaires et 7 dans les logements vacants.

Toute croissance de population nécessitera des logements supplémentaires.
Les calculs précédents avaient démontré la nécessité de construire 24 logements supplémentaires de 2008 à 2030 pour assurer le maintien de la population de 2008.

Pour poursuivre une croissance modérée de la population et maintenir un taux de croissance de 10 % (27.3 % entre 1990 et 1999 et 17.2 % entre 1999 et 2008) il sera donc nécessaire de pouvoir accueillir sur le territoire le nombre de logements suivant :

10 % de 1382 habitants en 2008 = 138 habitants en 2030.
A raison de 2.5 habitants par logement, le nombre de logements supplémentaires est estimé à 138 hab/2.5 = 55 logements supplémentaires.

Récapitulatif des besoins minimum en logements pour assurer une hausse modérée de 10% de la population de 2008 d'ici l'an 2030	
Renouvellement : récupération de lgts	-5
Desserrement : diminution de 2.6 à 2.5	39
Résidences secondaires : diminution de 5.5% à 5%	-3
Logements vacants : diminution de 7.3% à 6 %	-7
Logements supplémentaires à construire pour une croissance de population de 10 %	55
TOTAL	**79**

D'après l'hypothèse de calcul ci-dessus, 79 logements doivent être construits de 2008 à 2030 pour permettre une hausse modérée de la population de 2008.

Viennent en déduction des logements à réaliser, **43 logements** non comptabilisés dans le recensement INSEE de 2008, et accordés entre 2008 et 2013. (4 en 2008, 7 en 2009, 10 en 2010, 12 en 2011, 2 en 2012, 8 en 2013.)

Conformément aux politiques d'habitat du projet de ScOT, la commune de CHAILLY-EN-BRIE a souhaité répondre à des besoins ciblés de logements en mettant en œuvre un projet spécifique, comportant des logements diversifiés pour répondre aux besoins de logements des jeunes et des personnes âgées. L'objectif d'accueillir 79 logements supplémentaires sur le territoire de CHAILLY-EN-BRIE de 2008 à 2030, s'inscrit dans les objectifs de développement du projet de ScOT qui classe la commune en « pôle de proximité » au même titre que 17 autres communes, avec un potentiel global de 835 logements à l'horizon 2030.

Le tissu urbain de CHAILLY-EN-BRIE et ses hameaux comporte un potentiel d'accueil de 50 constructions environ, sur des parcelles qui devront faire l'objet de division ou de regroupement foncier. La plupart d'entres elles étaient déjà constructibles au sein du Plan d'Occupation des Sols, depuis de nombreuses années, sans qu'elles aient fait l'objet d'une attractivité suffisante pour permettre la croissance modérée de 10% de la population.

Avec une capacité d'accueil de 20 logements, la zone AU de 1.33 ha a été définie au Sud du centre bourg, pour répondre à l'objectif de croissance et d'accueil de logements collectifs. A l'échelle du territoire du ScOT, les nouvelles surfaces dédiées à l'urbanisation sont évaluées dans un cadre maximal à 132 ha. La zone AU de CHAILLY-EN-BRIE ne représente que 1% du potentiel évoqué à l'échelle du Bassin de vie de COULOMMIERS.

Conformément aux politiques d'aménagement du projet de ScOT, limitant la consommation d'espace et la dispersion de l'habitat, la commune de CHAILLY-EN-BRIE a défini une zone limitée de consommation de terres agricoles au sein de son PLU. Les autres zones urbaines ont été repensées conformément aux politiques du projet de ScOT, pour la réhabilitation et le renouvellement urbain afin de permettre une utilisation des hameaux existants pour créer des nouveaux logements et participer à la valorisation des espaces urbains.

II.2 AU REGARD DU SDRIF

Le Schéma Directeur Régional d'ILE DE FRANCE 2030, approuvé le 27/12/2013, classe le territoire de CHAILLY-EN-BRIE en « bourgs, villages et hameaux », qui permet aux parties actuellement urbanisées de s'étendre dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité avec le bâti existant.

L'extension du centre bourg de CHAILLY-EN-BRIE permet de réponde aux objectifs du SDRIF 2030 en :

- Contenant l'étalement urbain,
- Limitant la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels,
- Evitant l'accroissement des déplacements.

Conformément au SDRIF de 2030, l'extension du centre bourg a été limitée, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et localisée en continuité de l'espace urbanisé du bourg principal.

Selon le calcul de référence des superficies du SDRIF 2030, le territoire de CHAILLY-EN-BRIE comptabilise 88 ha d'espaces urbanisés. À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal des bourgs, des villages et des hameaux est possible.
Avec une extension de 1.33 ha au Sud du centre bourg, la zone 1AU représente moins de 2% de l'espace urbanisé totale du territoire.

III. VALORISER ET PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL

III.1 AU REGARD DES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic territorial de CHAILLY-EN-BRIE a décrit un patrimoine naturel riche de ses terres de cultures, de ses espaces naturels de pâtures, de ses espaces boisés et de sa vallée humide.

La commune de CHAILLY-EN-BRIE a fixé pour objectif du Plan Local d'Urbanisme de valoriser et préserver le patrimoine naturel au travers du :

- zonage qui délimite :
  - davantage de zones Agricoles et Naturelles que dans le POS,
  - des Espaces Boisés Classés sur la base d'un ortho photoplan de 2008,
  - des zones naturelles préservant les abords du Ru du COUTANT, dans le hameau des SABLES, et la Vallée du GRAND MORIN ;
- règlement qui :
  - préserve les zones agricoles de toutes autres constructions que celles liées à l'activité agricole et aux logements nécessaires à celle-ci,
  - impose des pourcentages d'espaces verts dans les zones UB et UC.

III.2 AU REGARD DU SDRIF

Conformément au SDRIF de 2030, la trame verte et la trame bleue du territoire de CHAILLY-EN-BRIE sont bien respectées puisque des espaces de respiration entre les hameaux ont été confortés, par des zones agricoles et des zones naturelles.
Les espaces boisés et naturels indiqués sur la carte de destination générale du SDRIF de 2030, des différentes parties du territoire de CHAILLY-EN-BRIE sont préservés au Plan Local d'Urbanisme.

Conformément au SDRIF de 2030, les espaces naturels de la Vallée du GRAND MORIN et des Rus, sont préservés au sein du Plan Local d'Urbanisme, puisqu'ils constituent des sites concentrant une grande biodiversité, ayant un rôle majeur dans le cycle de l'eau.

Conformément au SDRIF de 2030, les éléments naturels (zones humides, zones naturelles d'expansion des crues, berges naturelles) ont été protégé au sein du Plan Local d'Urbanisme par un classement en zone N. En effet, ces milieux aquatiques et humides constituent des continuités écologiques et paysagères liées à l'eau qui ne doivent pas être dégradés par les aménagements et les constructions.

Les espaces agricoles franciliens, sont des sites de productions alimentaires ou non alimentaires, mais également des espaces de nature, de ressourcement, de calme, d'intérêt paysager. Dans les espaces ruraux, comme CHAILLY-EN-BRIE, les espaces agricoles représentent de grands territoires agricoles homogènes

qu'il convient de valoriser et de préserver. Conformément à ces dispositions (SDRIF de 2030), le Plan Local d'Urbanisme de CHAILLY-EN-BRIE a classé ces espaces de cultures et de paysage en zone Agricole et en zone Naturelle.

Comme prescrit dans le SDRIF de 2030, seuls les installations, ouvrages, travaux et constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées dans le règlement de la zone agricole du Plan Local d'Urbanisme de CHAILLY-EN-BRIE.

Conformément au SDRIF de 2030, au cœur du plateau agricole de CHAILLY-EN-BRIE a été autorisés sous condition de le pas nuire à l'activité agricoles, des ouvrages et des installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés à la production d'énergie (stations électriques).

IV. VALORISER LES LIAISONS DOUCES EXISTANTES DEPUIS COULOMMIERS

IV.1 AU REGARD DES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic territorial de CHAILLY-EN-BRIE a mis en évidence la présence de nombreux parcours de petites et grandes randonnées dans la partie Nord du territoire à travers les hameaux du coteau ainsi qu'une piste cyclable aménagée sur un axe à enjeu le long de la liaison naturelle vers COULOMMIERS.

La commune de CHAILLY-EN-BRIE a fixé pour objectif du Plan Local d'Urbanisme de valoriser les liaisons douces existantes au travers du :

- zonage qui délimite :
  - une vaste zone naturelle le long du GRAND MORIN qui rejoint le hameau des SABLES,
  - des nouveaux emplacements réservés depuis le centre bourg pour la réalisation d'une liaison douce, vers la zone naturelle du Ru du COUTANT en direction de COULOMMIERS.
- règlement qui interdit les constructions nouvelles afin de faciliter les pratiques piétonnes dans des espaces peut fréquentés par la circulation automobile.

IV.2 AU REGARD DU SDRIF

Dans le cadre d'un développement durable et solidaire des bassins de vie, décrit dans le SDRIF de 2030, le réseau de déplacement devra permettre la mobilité quotidienne des personnes fondée sur un développement massif du recours aux transports collectifs et aux modes actifs (marche et vélo).

Conformément à ces orientations, le Plan Local d'Urbanisme de CHAILLY-EN-BRIE projette la réalisation de nouvelles liaisons douces du centre bourg vers la piste cyclable existante, permettant de relier les hameaux de la Vallée du GRAND MORIN à COULOMMIERS. Ces nouveaux cheminements seront accessibles depuis le réseau de transport régional, tout en s'appuyant sur les chemins ruraux et forestiers, les rivières et les espaces verts, mais aussi sur des aménagements spécifiques en site urbain.

V. LIMITER LA CIRCULATION DANS LE BOURG ET LES HAMEAUX

V.1 AU REGARD DES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic territorial de CHAILLY-EN-BRIE a mis en évidence la présence d'un centre bourg axé sur une route départementale, éloigné des hameaux situés dans la vallée.

La commune de CHAILLY-EN-BRIE a fixé pour objectif du Plan Local d'Urbanisme de limiter la circulation dans le centre bourg et les hameaux au travers du PADD qui réaffirme la forte nécessité de créer la déviation Sud de CHAILLY-EN-BRIE, selon le projet régional de contournement.

V.2 AU REGARD DU SDRIF

Conformément au SDRIF 2030, la commune de CHAILLY-EN-BRIE soutient, au sein de son Plan d'Aménagement et de Développement Durable, le projet de déviation de la RD 934, envisagé par le département.

En effet, le projet de déviation de COULOMMIERS devra faciliter les déplacements entre les bassins de vie de l'est de la SEINE-ET-MARNE seront facilités par une liaison nord-sud reliant LA FERTE-SOUS- JOUARRE – MONTEREAU-FAULT-YONNE via COULOMMIERS et NANGIS. Cette déviation devra être exemplaire en matière de respect de la sensibilité environnementale des sites et de limitation de la consommation d'espaces agricoles.

VI. MAINTENIR LE BON NIVEAU D'EQUIPEMENT EN COMMUNICATIONS NUMERIQUES

VI.1 AU REGARD DES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic territorial de CHAILLY-EN-BRIE a mis en évidence la présence de petites zones d'activités dispersées dans la Vallée. Leur connexion avec les autres entreprises et pôles de développement (COULOMMIERS et BOISSY-LE-CHATEL) par des voies numériques est un enjeu important pour le développement de ces activités.

La commune de CHAILLY-EN-BRIE a fixé pour objectif du Plan Local d'Urbanisme de maintenir le bon niveau d'équipement en communications numériques au travers du PADD.

VI.2 AU REGARD DU SDRIF

Conformément aux propositions du SDIRF 2030, la commune de CHAILLY-EN-BRIE souhaite le développement et l'organisation de la pratique du télétravail sont favorisés. Les déplacements domicile-travail et plus particulièrement ceux de longue distance pourraient être ainsi minorés.

Afin d'améliorer les télécommunications et maintenir un bon niveau d'équipement en communications numériques, la commune souhaite favoriser l'aménagement de fourreaux pour le passage de la fibre optique, dans tous les nouveaux travaux de voirie.
La mise en place d'un tel réseau répondrait ainsi à différents objectifs du SDRIF, tant sociaux, économiques qu'environnementaux.

VII. DEVELOPPER LES COMMERCES EN CENTRE BOURG

VII.1 AU REGARD DES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic territorial de CHAILLY-EN-BRIE a mis en évidence le manque de structure commerciale et d'activités.

La commune de CHAILLY-EN-BRIE a fixé pour objectif du Plan Local d'Urbanisme de développer les commerces en centre bourg au travers du règlement. Ce dernier favorise l'implantation de commerces et d'activités artisanales dans la zone UA du centre bourg, en offrant des capacités de densification plus importantes (70% d'emprise au sol) pour l'implantation de ces constructions.
Dans la zone UD une augmentation de l'emprise au sol de +10% est permise pour les constructions à destination de commerces afin de permettre des extensions.

VII.2 AU REGARD DU SDRIF

Le commerce constitue une activité économique vivante, en perpétuel renouvellement. C'est aussi un facteur essentiel de l'animation de la vie urbaine et rurale. Historiquement, la fonction commerciale a fréquemment été à l'origine de la ville.
Le Plan Local d'Urbanisme de CHAILLY-EN-BRIE permet, au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, de renforcer la structure commerciale de proximité, insuffisante sur le territoire.

Conformément aux orientations du SDRIF de 2030, le développement des commerces en centre bourg privilégie la densification de l'existant.

VIII. DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES EN LIAISON AVEC LA ZONE D'ACTIVITES DE COULOMMIERS

VIII.1 AU REGARD DES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic territorial de CHAILLY-EN-BRIE a mis en évidence le manque de structure économique globale. Le Plan Local d'Urbanisme reprend les orientations du Plan d'Occupation des Sols qui inscrivait une zone d'activités intercommunale à l'Ouest, limitrophe de la zone industrielle de COULOMMIERS.

La commune de CHAILLY-EN-BRIE a fixé pour objectif de développer les activités économiques en liaison avec la zone d'activités de COULOMMIERS au travers du :

- zonage qui :
  - délimite une zone d'activités future davantage liée à la zone industrielle de COULOMMIERS,
  - maintient une coupure agricole entre la zone d'activités future et les hameaux situés à l'Est,
- règlement qui préserve de toutes constructions la zone d'urbanisation future, dans l'attente de la mise en place d'un projet global intercommunal.

VIII.2 AU REGARD DU SDRIF

Afin de maintenir une industrie puissante, innovante et compétitive dans la région d'ILE-DE-FRANCE, le SDRIF a identifié des zones d'activités industrielles réparties à l'échelle du département.

Conformément aux orientations du SDRIF de 2030, le Plan Local d'Urbanisme de CHAILLY-EN-BRIE permet d'offrir des emplois bien répartis et diversifiés sur le territoire. Le projet de zone d'activités intercommunale avec COULOMMIERS, au Nord Ouest du territoire est inscrit au plan de zonage par la délimitation d'une zone 2AUx, conformément aux orientations de la carte de destination générale des sols du SDRIF de 2030.
Les orientations règlementaires du SDRIF de 2030 localisent une pastille de « secteur d'urbanisation préférentielle » sur le site de la zone 2AUx. Avec une superficie de 27.38 ha, cette zone est conforme aux orientations du SDRIF qui indique une capacité d'accueil de l'ordre de 25 hectares, que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme.

Mairie de CHAILLY-EN-BRIE
2, rue du Merisier

77 120 CHAILLY-EN-BRIE

COMMUNE DE CHAILLY-EN-BRIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE

1-Notice explicative

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil Municipal en date du 04/03/2016.

Le Maire,

87, Avenue Jehan de Brie
77 120 Coulommiers

Tél : 01 64 03 02 05
Fax : 01 64 33 86 27
Email : urbanisme@cabinet-greuzat.com
Web : http//www.cabinet-greuzat.com

I. Preambule 3
I.1 L'historique du PLU 3
I.2 L'objectif de la modification 3
II. La présentation de la procédure de modification et de son champ d'application 4
III. La présentation de la modification simplifiée 5
III.1 Le contenu de la modification simplifiée 5
III.2 La synthèse des modifications apportées au règlement 5
III.2.1 Zone UA 5
III.2.2 Zone AU 7
III.3 La synthèse de la modification apportée au plan de zonage 9
III.4 La synthèse de la modification apportée a l'Orientation d'Aménagement et de Programmation 10

I. PREAMBULE

I.1 L'HISTORIQUE DU PLU

Le territoire de CHAILLY-EN-BRIE est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 07/03/2014.

Le recours à la procédure simplifiée a été pris à l'initiative du maire de CHAILLY-EN-BRIE, par le biais d'une délibération du conseil municipal, en date du 17/11/2015.

I.2 L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Après un an d'utilisation du PLU, le conseil municipal a souhaité procéder à quelques ajustements :

- règlementaires de la zone UA, par rapport aux limites séparatives,
- règlementaires de la zone AU,
- des limites de la zone AU avec la zone UA,

afin de faciliter l'instruction des permis de construire.

II. LA PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION ET DE SON CHAMP D'APPLICATION

La loi du 17 février 2009, pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a créé une procédure de modification simplifiée.

La procédure de modification simplifiée prévue à l'article L123-13, alinéa 7 peut être utilisée pour :

- Rectifier une erreur matérielle,
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues aux articles L. 123-1-11, alinéa 6 (pour les bâtiments d'habitation situés en zone U), L. 127-1 (pour la réalisation de logements sociaux), L. 128-1 et L. 128-2 (en faveur de la performance énergétique des bâtiments) du code de l'urbanisme ;
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique, autrement dit celles :
    - qui n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
    - de diminuer ces possibilités de construire ;
    - de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La délibération du Conseil Municipal lançant la procédure de modification simplifiée précise que cette procédure a pour objectif de procéder à :

- des ajustements règlementaires de la zone UA, par rapport aux limites séparatives ;
- des ajustements règlementaires de la zone AU ;
- des ajustements des limites de la zone AU avec la zone UA.

Cette délibération a fait l'objet d'un affichage en mairie et sur les lieux de communication de la commune.

L'avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public peut consulter le dossier et formuler des observations a été :

- publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- affiché au siège en mairie.

L'avis a été publié 8 jours avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le présent projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, ont été mis à disposition du public en mairie de CHAILLY-EN-BRIE, du 04/01/2016 au 04/02/2016, aux jours et heures habituels d'ouverture.

III. LA PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

III.1 LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée porte uniquement sur la modification :

- du règlement des zones UA et AU,
- du plan de zonage du centre bourg.

Si l'intégralité des modifications est contenue dans les pièces :

- « 2-Règlement (zones UA et AU)»
- « 3-Plan de zonage du centre bourg au 1/2 500 »
- « 4-OAP »

du dossier présenté, la présente notice explicative établit une synthèse comparative de l'évolution du document avec les modifications.

III.2 LA SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

III.2.1 ZONE UA

Les modifications apportées au règlement de la zone UA ont pour principal objectif de faciliter les extensions, sous la forme de vérandas ou de rez-de-chaussée, des constructions existantes, jusqu'à 4 mètres des limites séparatives.

Ainsi, les modifications apportées au règlement de la zone UA, concernent les articles UA6 et UA7, comme décrit dans le tableau comparatif ci-dessous.

Règlement du PLU du précédent PLU	Règlement modifié
UA 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres des voies de desserte existantes ou à créer. 6.2 Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 30 mètres mesurés depuis les voies de desserte. 6.3 Une construction peut s'implanter en retrait ou à l'alignement d'une construction déjà existante, à la date d'approbation du présent PLU, sur la parcelle ou la parcelle riveraine. 6.4 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article	6.1 Plus de 50% des façades des constructions doit être implanté avec un retrait minimal de 5 mètres des voies de desserte existantes ou à créer. 6.2 Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 30 mètres mesurés depuis les voies de desserte. 6.3 Une construction peut s'implanter en retrait ou à l'alignement d'une construction déjà existante, à la date d'approbation du présent PLU, sur la parcelle ou la parcelle riveraine. 6.4 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article

R123-10-1 du code de l'urbanisme. 6.5 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas : - aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, - dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre - aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU au-delà de la bande de 30 mètres mesurées depuis la voie de desserte ou l'emprise publique.	R123-10-1 du code de l'urbanisme. 6.5 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas : - aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, - dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre - aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU au-delà de la bande de 30 mètres mesurées depuis la voie de desserte ou l'emprise publique.
UA 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
7.1 Dans une bande de 30 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies de desserte, les constructions peuvent être implantées soit : - d'une limite séparative latérale à l'autre, - sur une des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 2.5 mètres de l'autre limite séparative latérale en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture.	7.1 Dans une bande de 30 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies de desserte, les constructions peuvent être implantées soit : - d'une limite séparative latérale à l'autre, - sur une des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 2.5 mètres de l'autre limite séparative latérale en cas de façade aveugle. Dans le cas où une façade comporte au moins une ouverture, le retrait, par rapport aux limites séparatives, sera de 8 mètres minimum. Cette distance est ramenée à 4 mètres en cas d'ouvertures en façade, situées uniquement en rez-de-chaussée.
7.2 Dans une bande de 30 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies de desserte, les constructions annexes peuvent être implantées soit : - en limite séparative, - avec un retrait minimum de deux mètres d'une ou des limites séparatives. 7.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme. 7.4 Les dispositions des articles ci-dessus	7.2 Dans une bande de 30 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies de desserte, les constructions annexes peuvent être implantées soit : - en limite séparative, - avec un retrait minimum de deux mètres d'une ou des limites séparatives. 7.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme. 7.4 Les dispositions des articles ci-dessus

ne s'appliquent pas : - aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, - dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.	ne s'appliquent pas : - aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, - dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

III.2.2 ZONE AU

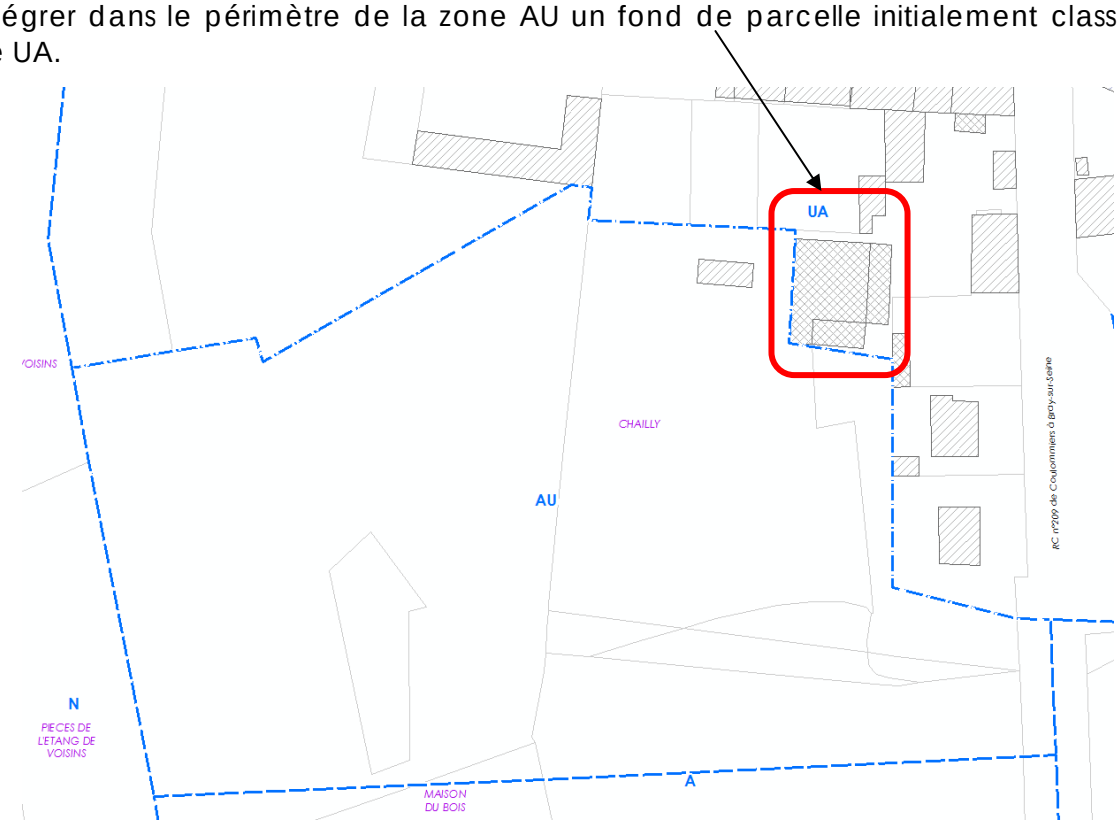
Les modifications apportées au règlement de la zone AU ont pour principaux objectifs de faciliter l'implantation des constructions par rapport aux voies de desserte et aux limites séparatives de fond de jardin, dans le cas de la création de plusieurs lots d'un aménagement d'ensemble et de permettre l'implantation de clôtures composées de haies vives à l'alignement des voies.
Ainsi, les modifications apportées au règlement de la zone AU, concernent uniquement les articles AU6, AU7et AU11, comme décrit dans le tableau comparatif ci-dessous.

Règlement du PLU du précédent PLU	Règlement modifié
AU 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres des voies de desserte existantes ou à créer. 6.2 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres de l'emprise de la RD209. 6.3 Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 30 mètres mesurées depuis les voies de desserte. 6.4 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.	6.1 Plus de 50% des façades des constructions doit être implanté avec un retrait minimal de 5 mètres des voies de desserte existantes ou à créer. 6.2 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres de l'emprise de la RD209. 6.3 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
AU 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
7.1 Dans une bande de 30 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies de desserte, les constructions peuvent être implantées soit : - d'une limite séparative latérale à l'autre, - sur une des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 2.5 mètres de l'autre limite séparative latérale en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture. 7.2 Dans une bande de 30 mètres	7.1 Dans une bande de 30 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies de desserte, les constructions peuvent être implantées soit : - d'une limite séparative latérale à l'autre, - sur une des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 2.5 mètres de l'autre limite séparative latérale en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture. 7.2 Dans une bande de 30 mètres

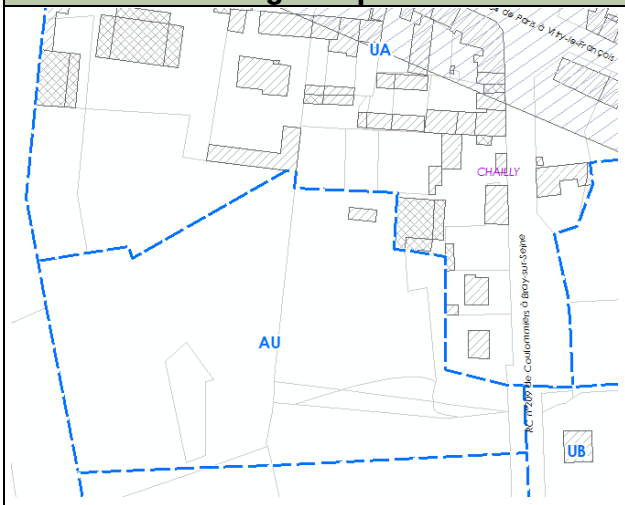
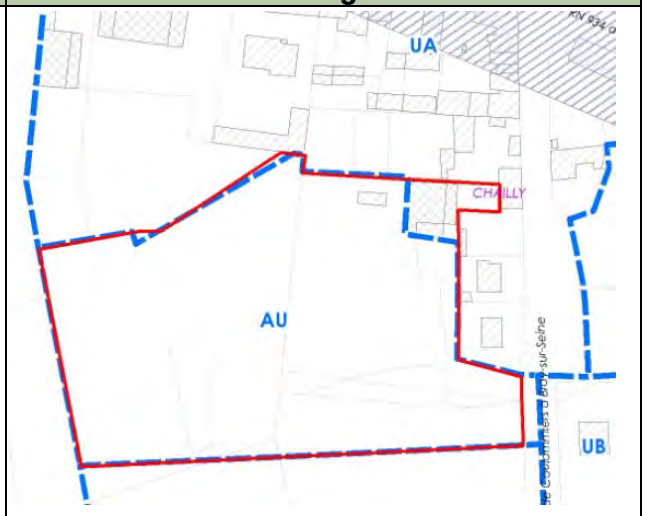
mesurés à partir de l'alignement des voies de desserte, les constructions annexes peuvent être implantées soit : - en limite séparative, - avec un retrait minimum de deux mètres d'une ou des limites séparatives.	mesurés à partir de l'alignement des voies de desserte, les constructions annexes peuvent être implantées soit : - en limite séparative, - avec un retrait minimum de deux mètres d'une ou des limites séparatives.
	7.3 Les constructions peuvent s'implanter à 4 mètres des limites séparatives de fond de jardin, pour les terrains d'une profondeur inférieure ou égale à 20 mètres, mesurés à partir de l'alignement des voies de desserte.
7.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.	7.4 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.
7.4 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.	7.5 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
AU 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	
11.4 Clôtures 11.4.1 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. 11.4.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit : - d'un mur plein revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale, - d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive, 11.4.3 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit : - d'un mur plein revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale, - d'un treillis grillagé doublé ou non d'une haie vive.	**11.4 Clôtures** 11.4.1 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. 11.4.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit : - d'un mur plein revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale, - d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive, - d'une haie vive doublée ou non d'un treillis grillagé. 11.4.3 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit : - d'un mur plein revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale, - d'un treillis grillagé doublé ou non d'une haie vive.

III.3 LA SYNTHESE DE LA MODIFICATION APPORTEE AU PLAN DE ZONAGE

La modification apportée au plan de zonage du centre bourg a pour principal objectif d'intégrer dans le périmètre de la zone AU un fond de parcelle initialement classé en zone UA.



Cette parcelle comporte un hangar qui n'a plus d'usage aujourd'hui. Sa démolition étant envisagée, l'intégration de son emprise au sol dans la zone AU, permettra la création d'un lot à bâtir supplémentaire, dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Plan de zonage du précédent PLU	Plan de zonage modifié
	

III.4 LA SYNTHESE DE LA MODIFICATION APPORTEE A L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La modification apportée à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour principal objectif d'intégrer dans le périmètre de l'OAP la parcelle comportant un hangar.

OAP du précédent PLU	OAP modifiée