

24

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

INTRODUCTION

La commune de CHANTELOUP EN BRIE, après avoir prescrit par délibération du Conseil Municipal la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme (PLU), a tenu à ce que ce document soit conçu en étroite concertation avec la population et dans la plus grande clarté.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable a donc été élaboré dans le cadre d'une commission URBANISME réunissant élus et non élus afin de suivre et d'orienter l'avancement du projet.

Dès ses premières réunions, après avoir fixé la méthode de travail, la commission a retenu cinq thèmes de réflexion cadrant avec les orientations de la loi SRU et abordant :

- *les problèmes du développement démographique, économique et social ;*
- *les problèmes de sauvegarde de l'environnement naturel ;*
- *les problèmes de déplacement et les liaisons avec les pôles d'attractivité à l'extérieur ou à l'intérieur des urbanisations ;*
- *les problèmes de centralité ;*
- *les problèmes de composition urbaine et de maîtrise du paysage bâti.*

A la suite du travail de la commission, et pour faciliter l'approche du projet global d'aménagement, il a été proposé de regrouper les conclusions du travail de la commission et les orientations qui en résultaient, sous la forme de fiches établies par thèmes.

Le projet d'aménagement et de Développement Durable se présente donc sous la forme :

- *d'une partie dite obligatoire, conçue d'une manière simple, courte et non technique, qui définit les objectifs essentiels retenus par la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme,*
- *d'une partie dite facultative permettant de préciser les mesures ou dispositions connexes applicables à l'ensemble du territoire ou à certaines parties de celui ci.*

C'est cette partie qui est composée de fiches rendant compte des réflexions de la commission URBANISME.

Les illustrations ou planches de synthèse qui accompagnent ces fiches ne doivent être considérées que comme des précisions et commentaires portant sur les orientations retenues et non comme une obligation de localiser tel ou tel ouvrage.

Dans l'état, le PADD n'est pas opposable aux demandes d'utilisation ou d'occupation du sol mais il s'impose au règlement et au plan de zonage en terme de compatibilité.

Seul le règlement, accompagné de ses documents graphiques reste opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux.

PRESENTATION

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE COMMUNE DECHANTELOUP EN BRIE	Fiche 0.1
ETABLISSEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	

PRESENTATION

0.1 LE TERRITOIRE COMMUNAL

☐ RAPPEL DES DONNEES

- Superficie de la commune 317 ha
Dont
 - espace urbanisé 14 ha
 - espace boisé 68 ha
 - dont Bois de Chigny (y compris clairières) 50 ha
 - Parc de Fontenelle (y compris Grande Allée) 18 ha
 - espace naturel ou agricole 232 ha
 - voirie et circulation hors urbanisation 3 ha
- En application du SDRIF et du Schéma de Cohérence Territoriale du Secteur III de la Ville Nouvelle de Marne la Vallée, prise en compte de l'équilibre entre les espaces formant la commune :
 - espace urbanisé env 34 ha
 - espace urbanisable env 98 ha
 - espace boisé env 68 ha
 - espace paysager env 117 ha

☐ MISE EN ŒUVRE DU PLU

- Elaboration du PLU pour définir en application de la Loi SRU du 13.12.2000 :
 - les mesures de nature à préserver, développer ou créer le centre-ville
 - les actions ou opérations relatives à la réhabilitation ou à la restructuration d'îlots, de quartiers ou de secteurs
 - des caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publiés à conserver, à modifier ou à créer
 - des actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers
 - les conditions d'aménagement des entrées de ville
 - les mesures de nature à assurer la préservation des paysages

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE COMMUNE DECHANTELOUP EN BRIE	Fiche 0.2
ETABLISSEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	

PRESENTATION

0.2 LES DONNEES REGLEMENTAIRES

□ RAPPEL DES DONNEES

Deux documents d'ordre supérieur au PLU s'appliquent à la commune de CHANTELOUP EN BRIE.

Il s'agit

- du Schéma Directeur de la Région Ile de France approuvé le 26 avril 1994
- du Schéma local du Secteur III de Marne la Vallée approuvé le 8 novembre 2000 et devenue Schéma de Cohérence Territoriale.
- le SDRIF prévoit sur la commune de CHANTELOUP EN BRIE ou aux environs immédiats :
 - la protection intégrale du Bois de Chigny,
 - la création d'une coulée verte dans la vallée de la GONDOIRE, englobant le parc de FONTENELLE et limitant l'extension du village au Sud, au Sud Est et au Sud Ouest,
 - le maintien, autour du village de JOSSIGNY, d'un espace agricole représenté au document graphique par une trame d'espace partiellement utilisable se prolongeant au Nord Est sur la commune de CHANTELOUP EN BRIE.
- le Schéma de Cohérence Territoriale du Secteur III de Marne la Vallée associe le développement de CHANTELOUP EN BRIE à celui de MONTEVRAIN, dans un ensemble orienté vers le Secteur IV.

Il précise pour CHANTELOUP EN BRIE :

Le village ancien est tourné vers la vallée de la Gondoire. Un espace paysagé à l'Ouest du village constituera une continuité entre le Bois de Chigny et le parc du château de Fontenelle. Les terrains de sport du centre ville pourront recevoir des implantations sportives complémentaires et les bâtiments liés à ces activités. Les nouveaux quartiers de logements viendront s'articuler avec les opérations récentes à l'Est du centre ancien.

La RD 5 sera déviée de son tracé actuel afin de rétablir la liaison avec le village de Montévrain modifié par le tracé de la liaison de la RN 34 au boulevard circulaire. »

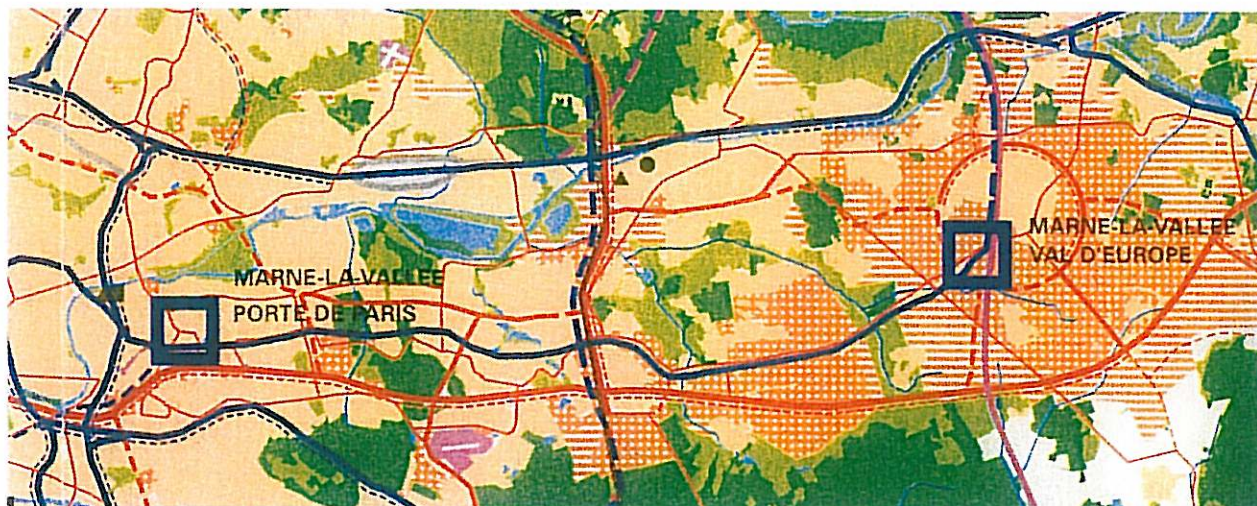
- Entre-temps la commune de CHANTELOUP EN BRIE a décidé de rejoindre la communauté de communes de MARNE et GONDOIRE alors que MONTEVRAIN s'associait avec CHESSEY dans un autre cadre administratif. Mais cela ne change en rien l'attractivité du centre du Secteur IV sur CHANTELOUP et ne modifie pas les directives d'aménagement que la commune devra reprendre.

□ MISE EN ŒUVRE DU PLU

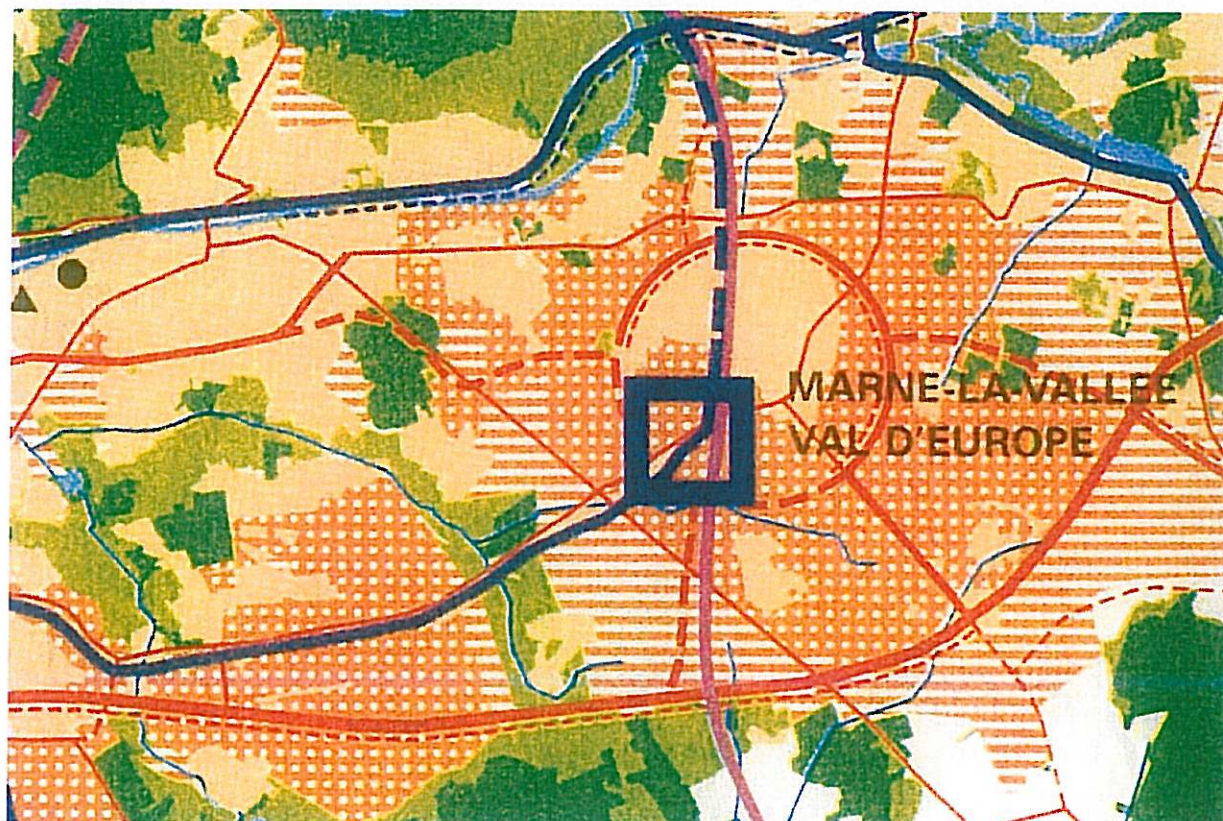
- Le PLU reprendra l'ensemble des dispositions retenues pour CHANTELOUP EN BRIE par le SDRIF et le Schéma de Cohérence Territoriale du Secteur III de Marne la Vallée en les associant aux projets de développement de la communauté de Commune de Marne et Gondoire.

LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE

Extrait sur la Ville nouvelle de Marne la Vallée



CARTE DE DESTINATION GENERALE DES SOLS SUR LA VILLE NOUVELLE DE MARNE LA VALLEE

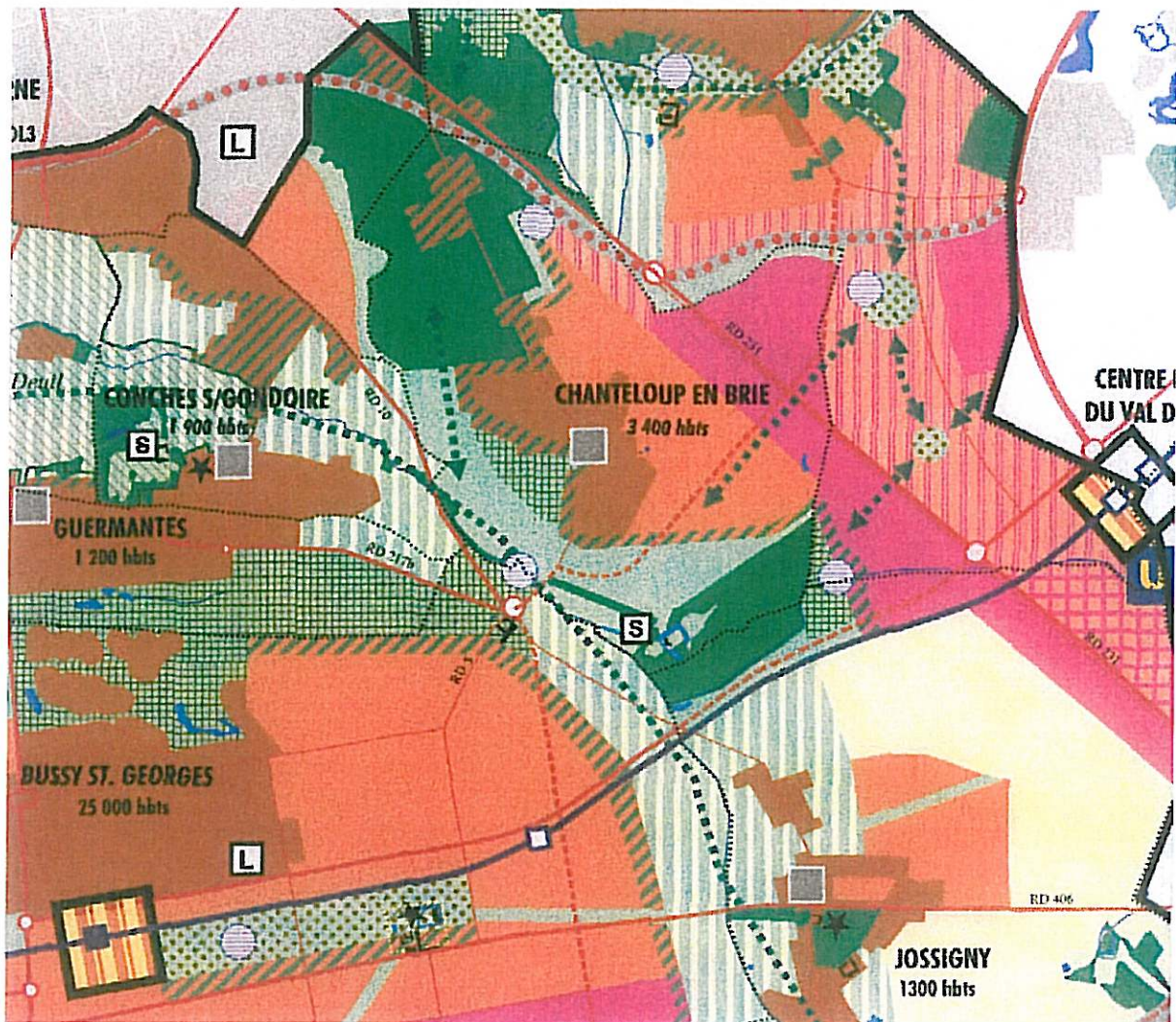


AGRANDISSEMENT SUR LE SECTEUR III ET LE VAL D'EUROPE

- On remarque sur ce document le Bois de Chigny et la Vallée de la Gondoire constituant un croissant vert à l'Ouest du village et les urbanisations futures situées à l'Est sur le plateau.

LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU SECTEUR III

Extrait sur la commune de Chanteloup en Brie



EXTRAIT DU SCHEMA DE DEVELOPPEMENT A TERME

Ce document fait apparaître, pour la commune de Chanteloup,

- le principe d'un grand espace paysager à l'Ouest du village, constituant une continuité entre le Bois de Chigny et le Parc du château de Fontenelle et permettant d'accueillir les implantations sportives de la commune et les bâtiments liés à ces activités.
- des urbanisations nouvelles, implantées à l'est du village et se composant sur l'axe de la RD 231 pour profiter de l'attraction du pôle urbain régional de Val d'Europe.
- les infrastructures correspondant à ce développement (avenue de l'Europe, prolongement de la RN 34, aménagement de la RD 231 et déviation de la RD 5).

I. PARTIE OBLIGATOIRE DU PADD
LES ORIENTATIONS RETENUES

LES ORIENTATIONS RETENUES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de CHANTELOUP EN BRIE s'organise autour de cinq objectifs fondamentaux retenus par la commune après avoir été étudiés par la commission URBANISME en vue, notamment, de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnementale.

Les orientations retenues se décomposent ainsi :

1. CONTROLER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE, ECONOMIQUE ET SOCIAL

- Il s'agit par là :
 - de définir le seuil de population nouvelle qu'il est souhaitable d'accepter compte tenu de la population existante et de la réceptivité du village,
 - de définir les grands équilibres entre l'habitat et l'emploi et d'y adapter la dimension des zones d'activités,
 - d'affirmer la volonté de maintenir et de renforcer la trame fragile du commerce de proximité,
 - de créer des conditions favorables à l'accueil des nouveaux habitants par la taille et la diversité des programmes d'urbanisation, leur phasage, leurs relations spatiales, la fluidité de l'espace urbain mis en œuvre.

2. PROTEGER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT NATUREL

- Il s'agit par là :
 - de définir les grandes unités de paysage constitutives du site de CHANTELOUP EN BRIE,
 - de préciser pour chacune d'entre elles la nature et la qualité des aménagements qui pourraient succéder à la phase de protection mise en œuvre dans les documents précédents ;
 - d'imaginer un maillage végétal global qui les mettrait en relation et qui, pénétrant au cœur des urbanisations, pourrait donner à CHANTELOUP EN BRIE un thème d'aménagement permettant au village de se distinguer par la qualité de ses espaces publics.

3. ORGANISER LES DEPLACEMENTS ET AMENAGER LES ENTREES DE VILLE

- Il s'agit par là :
 - de définir des relations structurantes entre les différents quartiers qui constitueront à terme l'agglomération de CHANTELOUP EN BRIE,
 - de définir des relations qui existent ou se créeront entre CHANTELOUP EN BRIE et les pôles d'attractivité voisins (LAGNY, VAL D'EUROPE, BUSSY SAINT GEORGES, communauté de communes de MARNE et GONDOIRE),
 - de définir les circulations douces accédant ou traversant CHANTELOUP EN BRIE (pistes cyclables, chemins piétons, chemins équestres, etc.) et d'indiquer leur prise en compte dans le cadre des urbanisations nouvelles,
 - de prévoir la desserte par les transports en commun afin de limiter autant que possible l'usage de la voiture,
 - de définir les entrées de ville et d'attirer l'attention des aménageurs sur l'importance de la lisibilité des accès à l'agglomération.

4. RENFORCER LA CENTRALITE DU BOURG ET REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS

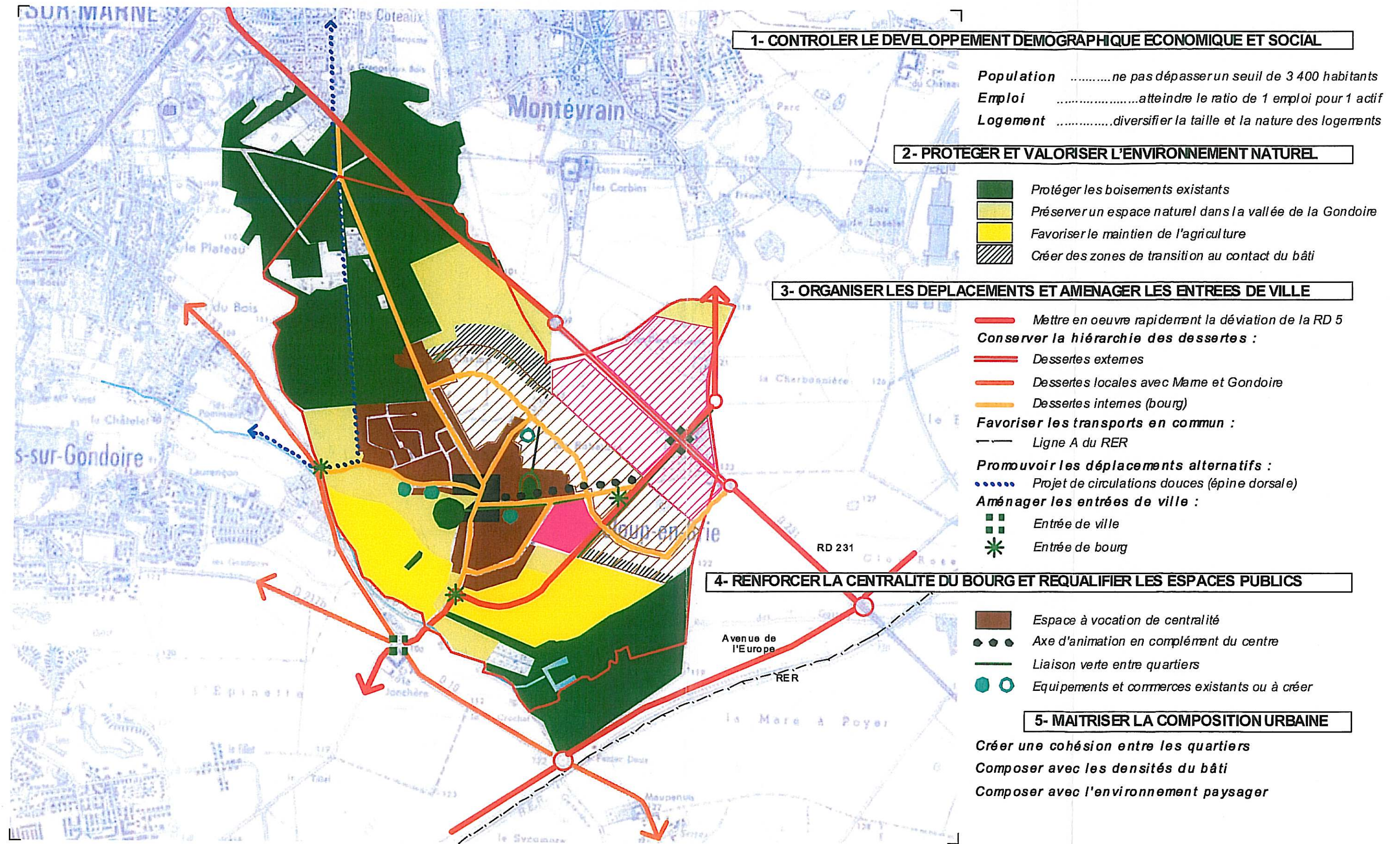
- Il s'agit par là :
 - d'affirmer les caractéristiques du Centre Bourg,
 - de répartir au mieux les équipements anciens et les équipements à créer,
 - de favoriser l'installation de nouveaux commerces.

5. MAITRISER LA COMPOSITION URBAINE

- Il s'agit par là :
 - de définir le principe d'une armature urbaine commune à l'ensemble des urbanisations (anciennes et nouvelles) et faisant apparaître :
 - un dessin varié, original et lisible des espaces publics,
 - une organisation diversifiée et intéressante du bâti.
 - de définir un standard de qualité en matière d'architecture :
 - matériaux et clôtures,
 - implantation du bâti,
 - environnement paysager et trame végétale continue.
 - d'élaborer un ensemble de règles s'appliquant à la totalité du village afin de renforcer sa cohérence d'abord, son originalité ensuite.

SCHEMA DE SYNTHÈSE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



II. PARTIE FACULTATIVE DU PADD
PRECISIONS THEMATIQUES
ET COMMENTAIRES

ORIENTATION THEMATIQUE N°1

***CONTROLLER LE DEVELOPPEMENT
DEMOGRAPHIQUE ECONOMIQUE ET
SOCIAL***

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE COMMUNE DECHANTELOUP EN BRIE	Fiche 1.1
ETABLISSEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	

ORIENTATION N°1

**CONTROLLER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE
ECONOMIQUE ET SOCIAL****1.1 LA POPULATION A TERME**☐ **RAPPEL DU CONSTAT**

- Chiffres de la population

- 1962	266 habitants
- 1968	384 habitants (+118 habitants)
- 1975	414 habitants (+ 30 habitants)
- 1990	1.222 habitants (+ 808 habitants)
- 1999	1.787 habitants (+ 565 habitants)

- Population évoluant vers les cadres et professions libérales

- Population par ménage évoluant par crête (suivant la livraison des opérations) : de 3,36 (1975) à 3,57 (1990) et 3,35 (1999) avec tendance à décroître.

☐ **OBJECTIFS DE LA COMMUNE ET ORIENTATIONS DU PADD**

Respecter les objectifs du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France) repris dans le PLD (Plan Local de Déplacement) mis en œuvre par le Syndicat des Transports des secteurs 3 et 4 de Marne la Vallée et des communes avoisinantes

- Ne pas dépasser le chiffre de 3.400 habitants (toutes populations confondues)
- Diversifier la population (âge et catégories socio-professionnelles)
- Développer le taux d'activité sur la commune.

☐ **MOYENS DE LES TRADUIRE DANS LE PLU ET AU DELA**

- Compte tenu de la difficulté de prévoir sur une période de plus de 10 ans (objectif 2015) un taux d'occupation moyen par logement :
 - Fonder les calculs sur le nombre d'habitants maximum plutôt que sur le nombre de logements à construire.
 - Prévoir, en fin d'opération, des programmes tirant vers les services, les activités et professions libérales, les résidences hôtelières, etc.

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
COMMUNE DECHANTELOUP EN BRIE

Fiche
1.2

ETABLISSEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME
**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)**

ORIENTATION N°1
**CONTROLLER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE
ECONOMIQUE ET SOCIAL**
1.2 LES LOGEMENTS A TERME

☐ **RAPPEL DU CONSTAT**

- **Nombre des logements**
 - en 1968---- 128 logements dont
 - 102 résidences principales
 - 20 résidences secondaires
 - 15 logements vacants
 - en 1975---- 147 logements dont
 - 124 résidences principales (en hausse)
 - 18 résidences secondaires (en baisse)
 - 5 logements vacants (stable)
 - en 1990---- 340 logements dont
 - 320 résidences principales (en forte hausse)
 - 7 résidences secondaires (en forte baisse)
 - 13 logements vacants (en hausse)
 - en 1999---- 523 logements dont
 - 505 résidences principales
 - 7 résidences secondaires
 - 11 logements vacants
- **Composition du parc de logements (en 1999) :**
 - 439 maisons individuelles (83,9% du parc immobilier)
 - 53 logements collectifs
 - 13 logements intermédiaires
- **Occupation des logements (en 1999)**
 - Par leurs propriétaires----- 403 logements
 - En location ----- 94 logements (dont 10 logements sociaux)
 - Occupés à titre gratuit ----- 8 logements

☐ **OBJECTIFS DE LA COMMUNE ET ORIENTATIONS DU PADD**

- **Résorber le déficit en logements sociaux (estimé fin 2003 à environ 60 logements)**
- **Diversifier les logements :**
 - grands et petits
 - accession et location
 - individuels et collectifs
 - grands terrains et petits terrains...
- **Eviter tout effet de ghetto par l'intégration en petite quantité des logements sociaux parmi les opérations en accession (mixité de l'habitat).**

☐ **MOYENS DE LES TRADUIRE DANS LE PLU ET AU DELA**

- Définition du programme de logements par l'aménageur de la ZAC
- Mention des objectifs de la commune dans le rapport de présentation

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE COMMUNE DE CHANTELOUP EN BRIE	Fiche 1.3
ETABLISSEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	

ORIENTATION N°1

**CONTROLLER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE
ECONOMIQUE ET SOCIAL****1.3 L'EMPLOI A TERME**☐ **RAPPEL DU CONSTAT**

- Malgré la création d'une zone artisanale entièrement remplie (lotissement des Gassets) la commune de CHANTELOUP EN BRIE affiche encore un déséquilibre très important en matière d'emploi
- Il s'ensuit :
 - des difficultés financières
 - manque de moyens pour créer des équipements
 - manque de moyens pour entretenir ceux qui existent
 - des problèmes sociaux
 - peu d'emplois dans la commune
 - développement des trajets habitat/emploi
- NOTA : depuis la création de la communauté de communes, une nouvelle clé de répartition de la taxe professionnelle est en application mais le même phénomène demeure au niveau de l'ensemble des communes réunies.

☐ **OBJECTIFS DE LA COMMUNE ET ORIENTATIONS DU PADD**

- Adhérer à la création d'une vaste zone d'activité organisée de part et d'autre de l'axe formé par la RD 231 (sur les communes de CHANTELOUP EN BRIE, MONTEVRAIN, JOSSIGNY, SERRIS)
- Sur le plan quantitatif : **atteindre sur la commune l'équilibre de 1 emploi pour 1 actif** (confirmer cet équilibre au niveau de la communauté de communes)
- Sur le plan qualitatif : **maîtriser l'impact paysager des bâtiments d'activité**
Mise en place d'une charte de qualité environnementale pour l'ensemble de la zone d'activité.
- Sur le plan des liaisons et déplacements : **ne pas négliger la qualité des liaisons entre la zone d'activité et le centre du village.**

☐ **MOYENS DE LES TRADUIRE DANS LE PLU**

- Confirmer les ratios indiqués par l'aménageur de la ZAC
(avec une zone d'activité d'environ 36 ha cessibles et un taux d'activité de 40 emplois à l'ha, l'objectif de 1 emploi pour 1 actif sera atteint)
- Valider ces chiffres dans le rapport de présentation
- Etudier un zonage et un règlement de zone permettant d'assurer une bonne intégration paysagère des activités.
(marge de reculement plantée, définition de matériaux de qualité, etc.)
- Maîtriser la trame végétale accompagnant l'espace public dans les zones d'activités
- Créer une liaison forte entre les différents quartiers situés à l'Ouest et à l'Est de la déviation de la RD 05, et les quartiers situés au Sud et au Nord de la RD 231.

ORIENTATION THEMATIQUE N°2

***PROTEGER ET VALORISER
L'ENVIRONNEMENT NATUREL***

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE COMMUNE DECHANTELOUP EN BRIE	Fiche 2.1
ETABLISSEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	

ORIENTATION N°2 PROTEGER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT NATUREL
2.1 LES GRANDES UNITES DE PAYSAGE

☐ RAPPEL DU CONSTAT

- *Trois zones paysagères différentes constituent l'environnement naturel de la commune :*
 - le bois de CHIGNY
 - la Vallée de la GONDOIRE
 - la plaine et le Parc de FONTENELLE

☐ OBJECTIFS DE LA COMMUNE ET ORIENTATIONS DU PADD

- *Assurer en priorité la protection de ces zones paysagères en conservant leurs caractéristiques*
- *Passer, dans la mesure du possible, d'une politique de conservation à une politique d'aménagement afin d'ouvrir largement ces espaces au public.*

☐ MOYENS DE LES TRADUIRE DANS LE PLU
--

- *Adaptation de la réglementation à la protection du site.*
- *En ce qui concerne les quartiers existants :*
 - *Définition d'actions d'aménagement pouvant donner lieu à des réserves pour équipements*
 - *Mise en œuvre d'action d'aménagement permettant la mise en place des circulations douces et l'intégration du végétal dans le bâti.*
- *En ce qui concerne les quartiers nouveaux :*
 - *Respect des objectifs du schéma de cohérence territorial du Secteur III et définition dans le PLU (Plan de zonage et règlement) des mesures permettant l'intégration dans le site des urbanisations à caractère paysager.*
 - *Définition d'un plan des espaces publics prenant en compte les circulations douces et l'intégration du végétal dans le bâti.*

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE COMMUNE DECHANTELOUP EN BRIE	Fiche 2.2
ETABLISSEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	

ORIENTATION N°2 PROTEGER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT NATUREL
2.2 LE BOIS DE CHIGNY

☐ **RAPPEL DU CONSTAT**

- Un espace boisé de plus de 100 ha (dont 50 ha sur la commune de CHANTELOUP EN BRIE)
- Géré par un syndicat intercommunal qui s'est dissous à la création de la communauté d'agglomération MARNE et GONDOIRE qui a repris ses attributions
- Entretenu par l'ONF qui applique une gestion « forestière » utile mais peu adaptée à la taille et la fréquentation de cet espace vert
- Gros effort d'acquisition foncière maintenu par la Région Ile-de-France qui s'est substitué à l'Etat
- Malgré cela, mauvais aspect de l'ensemble (chemins mal entretenus, boisement en mauvais état, dépôts divers, fréquentation peu sûre...)
- Grave hypothèque sur l'avenir de cet espace vert protégé, menacé par le projet de déviation de la RN34 qui amputerait gravement les boisements et couperait de nombreuses circulations.

☐ **OBJECTIFS DE LA COMMUNE ET ORIENTATIONS DU PADD**

- **S'orienter vers un véritable projet d'aménagement mené par la communauté de communes et prévoyant :**
 - l'accueil du public familial et des groupes
 - la réhabilitation des grandes allées et des ronds-points
 - l'aménagement de parcours divers (découverte, détente...)
 - l'accueil des sportifs (parcours de santé et équipements)
 - la revalorisation du végétal
- Gérer les problèmes du bâti existant

☐ **MOYENS DE LES TRADUIRE DANS LE PLU**

- Mentionner les projets et initiatives de la communauté d'agglomération dans le rapport de présentation.
- Indiquer, le cas échéant, les réserves pour équipements projetés.
- Adapter la réglementation en ce qui concerne le bâti existant (Cf. POS).
- Préciser le maillage des allées avec l'ensemble des cheminements piétons de la commune.

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE COMMUNE DECHANTELOUP EN BRIE	Fiche 2.3
ETABLISSEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	

ORIENTATION N°2 PROTEGER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT NATUREL
2.3 LA VALLEE DE LA GONDOIRE

☐ **RAPPEL DU CONSTAT**

- La Vallée de la GONDOIRE est gérée comme un territoire rural auquel s'appliquent les contraintes et réglementations d'un site en partie classé, en partie inscrit.
- Procédure en cours
 - site classé, site inscrit
 - contrat de bassin
 - contrat de territoire
(ces deux derniers gérés par la nouvelle communauté de communes)

☐ **OBJECTIFS DE LA COMMUNE ET ORIENTATIONS DU PADD**

- Confirmer les orientations retenues par la communauté d'agglomération
- Prendre en compte les problèmes de l'agriculture périurbaine
(études en cours)
- Tenir compte du site pour privilégier l'implantation des équipements (notamment sportifs) du village

☐ **MOYENS DE LES TRADUIRE DANS LE PLU**

- Adapter le plan de zonage et le règlement aux caractéristiques du site et aux projets envisagés.
- Mentionner dans le rapport de présentation, les projets et études menés par la communauté de commune.
- Le cas échéant, indiquer les réserves pour équipements publics nécessaires.

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE COMMUNE DE CHANTELOUP EN BRIE	Fiche 2.4
ETABLISSEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	

ORIENTATION N°2 PROTEGER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT NATUREL
2.4 LES TERRES FORTES ET LE PARC DE FONTENELLE

☐ **RAPPEL DU CONSTAT**

- Cette unité de site organisée autour des beaux boisements du Parc de Fontenelle a une gestion entièrement privée
 - Le château et le parc appartiennent à une institution qui y exploite une maison de retraite appréciée
 - les terrains environnants sont exploités par l'agriculture.
- Un espace boisé classé institué par le POS protège les boisements existants
- L'assainissement du parc et du château ne semble pas pris en compte dans le plan d'assainissement arrêté récemment par M. le Préfet de Seine-et-Marne.

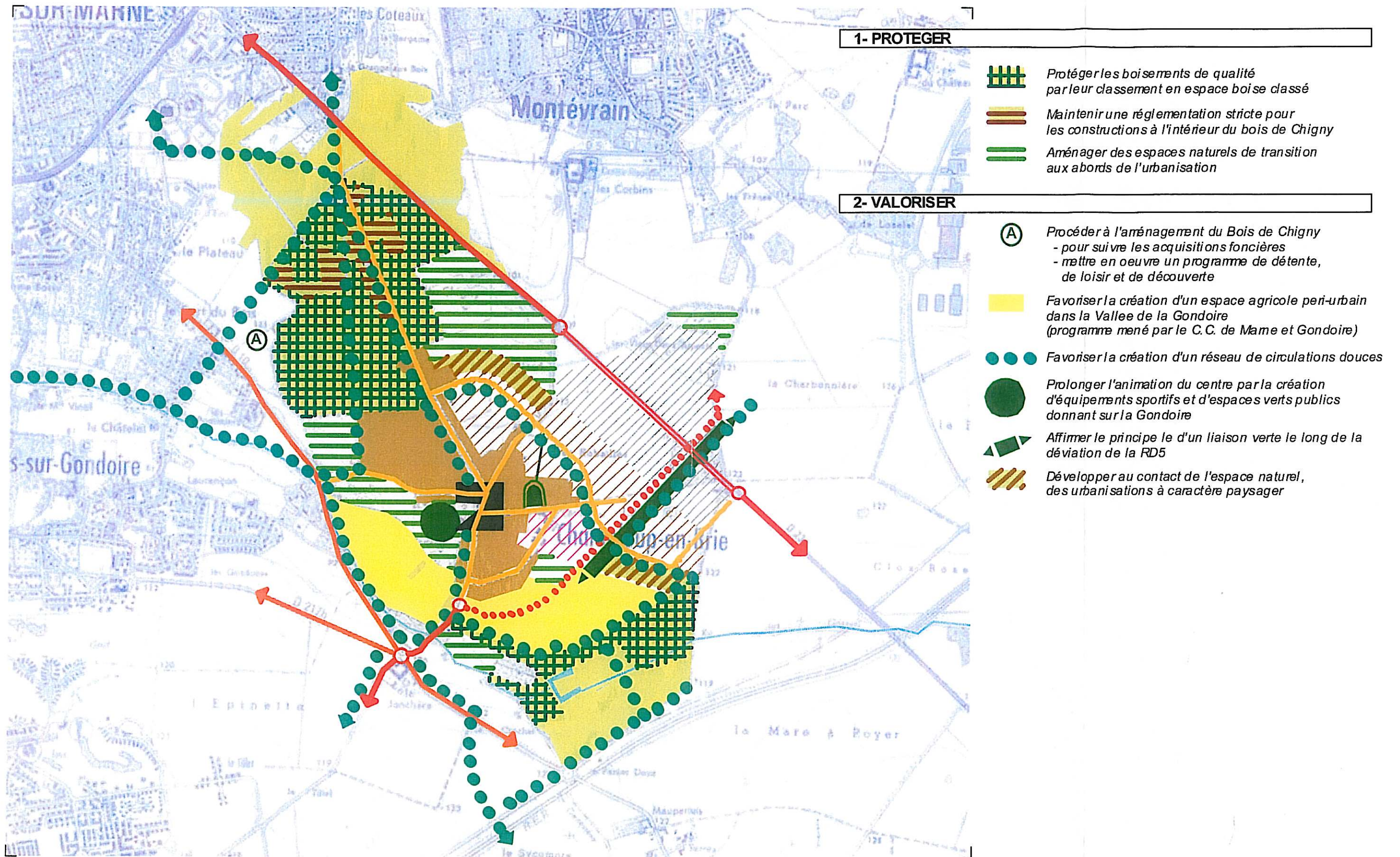
☐ **OBJECTIFS DE LA COMMUNE ET ORIENTATIONS DU PADD**

- Confirmer la vocation de la Maison de retraite et lui permettre un développement compatible avec le site
- Définir la vocation de l'espace agricole
 - permettre la réalisation d'un « espace cueillette », si le projet se concrétise.
 - contribuer à la réalisation du projet d'agriculture périurbaine mené par la communauté de Communes de Marnes et Gondoire.

☐ **MOYENS DE LES TRADUIRE DANS LE PLU**

- Adapter le plan de zonage et le règlement aux caractéristiques particulières du site
 - protection des boisements
 - définition de zones ponctuelles de constructibilité pour permettre l'extension ou la modernisation de la maison de retraite
 - définition, après étude de site, de la vocation spécifique de l'espace agricole lié à l'aménagement de la Vallée de la Gondoire..

PROTEGER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT NATUREL



ORIENTATION THEMATIQUE N°3

***ORGANISER LES DEPLACEMENTS ET
AMENAGER LES ENTREES DE VILLE***

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE COMMUNE DECHANTELOUP EN BRIE	Fiche 3.1
ETABLISSEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	

ORIENTATION N°3

ORGANISER LES DEPLACEMENTS ET AMENAGER LES ENTREES DE VILLE**3.1 RESPECTER LA HIERARCHIE DES DESSERTES ET METTRE EN ŒUVRE LA DEVIATION DE LA RD5**☐ **RAPPEL DU CONSTAT**

- Excellente desserte de la commune aussi bien par les infrastructures routières que par un réseau de transport en commun exceptionnel.
- Deux gros points noirs, néanmoins :
 - la déviation de la RD5 qui tarde à se réaliser et qui expose la population à des nuisances et à des risques (circulation de transit importante dans la rue de la Jonchère, mal adaptée à ce trafic).
 - Le prolongement de la déviation de la RN34 qui expose l'environnement, notamment le bois de Chigny, à d'importantes dégradations.

☐ **OBJECTIFS DE LA COMMUNE ET ORIENTATIONS DU PADD**

- Organiser le maillage de CHANTELOUP EN BRIE avec l'ensemble du réseau.
(Veiller à la lisibilité de l'ensemble, notamment par l'aménagement repérable des entrées de ville).
- Obtenir le plus rapidement possible la réalisation de la déviation de la RD5 qui permettra la requalification des voiries anciennes.
- Obtenir l'étude de solutions réellement alternatives au projet proposé de déviation de la RN34.

☐ **MOYENS DE LES TRADUIRE DANS LE PLU**

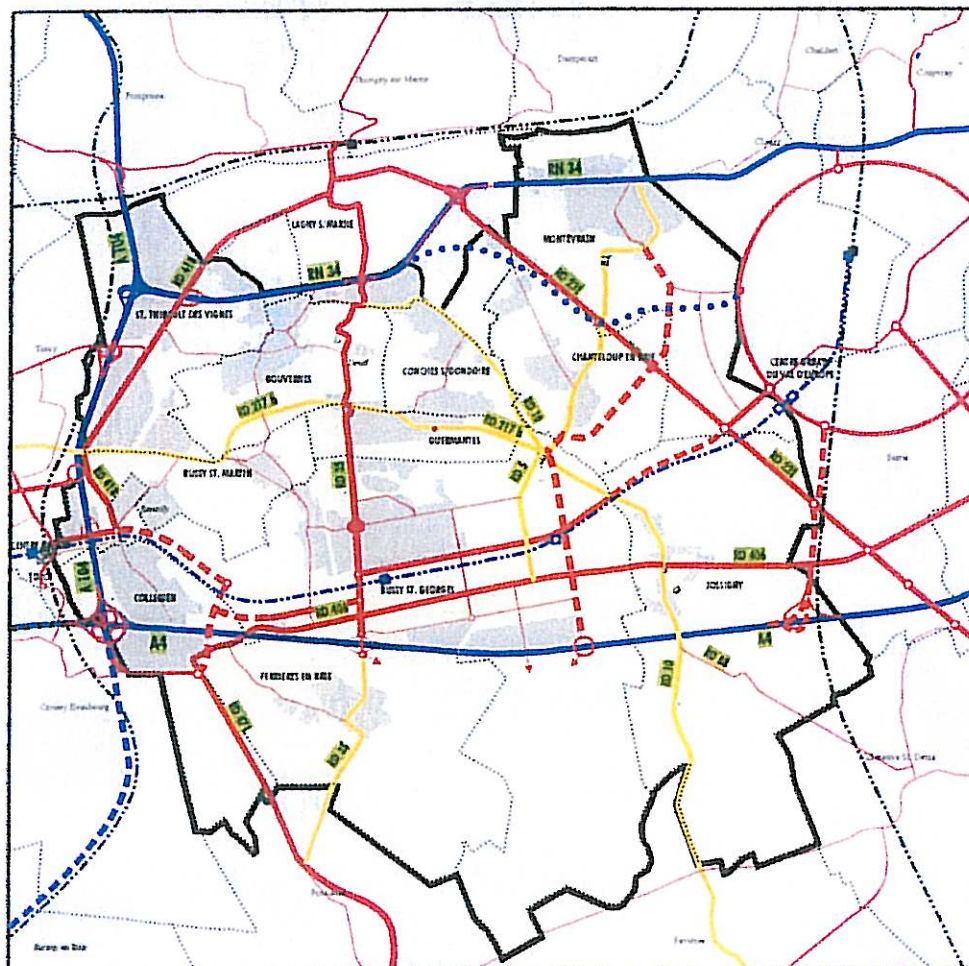
- Mention de ces dispositions dans le rapport de présentation.
- Définition avec le Département, la DDE et la communauté d'agglomération du traitement fonctionnel et qualitatif des entrées de ville.
- Inscription des dispositions retenues dans les documents graphiques du PLU.
- Le schéma de circulation retenu dans le schéma de cohérence territorial du secteur III définit une hiérarchie des circulations se caractérisant par :
 - les axes nationaux (A4, A104, RN34)
à préserver de tout trafic local
 - les voies structurantes (RD418, RD35, RD231 et avenue de l'Europe)
assurant la desserte de secteur à secteur
 - les voies de dessertes intercommunales (RD5, RD217bis, RD10)
assurant la liaison de centre à centre

- *des liaisons douces (piétons, cycles, chevaux)
assurant les relations entre les équipements, les zone de loisirs et les grands éléments du
site (Vallée de la Marne, massifs forestiers au Sud de A4, etc.)*
- *Le schéma des infrastructures routières est complété par un schéma d'infrastructures ferroviaires
extrêmement concentré :*
 - *Ligne SNCF Paris Est avec gare à LAGNY.*
 - *Ligne A du RER avec stations à TORCY, BUSSY St GEORGES, SERRIS et CHESSY.*
 - *Ligne d'interconnexion des TGV avec arrêt à VAL D'EUROPE.*
- *Un réseau local de transport en commun par bus est organisé avec rabattement sur les gares SNCF,
RER et TGV.*

LE PRINCIPE DES DESSERTES

Extrait du Schéma de Cohérence Territoriale du Secteur III

SCHEMA HORIZON 2015 - Infrastructures routières et ferroviaires



LEGENDE

Voies de transit national ou régional	Voies existantes	Réseau Express Régional
Voies structurantes du schéma directeur	Voies à aménager	Réseau SNCF
Maillage complémentaire intercommunal	Voies dont le tracé est à définir	

- Le schéma de circulation retenu dans le schéma de cohérence territoriale du secteur III définit une hiérarchie des circulations se caractérisant par :
 - les axes nationaux (A4, A104, RN34 et prolongement éventuel de sa déviation) à préserver de tout trafic local
 - les voies structurantes (RD418, RD35, RD231 et avenue de l'Europe) assurant la desserte de secteur à secteur
 - les voies de dessertes intercommunales (RD5, RD217bis, RD10) assurant la liaison de centre à centre
 - des liaisons douces (piétons, cycles, chevaux, desserte agricole, transports en commun) assurant les relations entre les équipements, les zone de loisirs et les grands éléments du site (Vallée de la Marne, massifs forestiers, etc.)
- Le schéma des infrastructures routières est complété par un schéma d'infrastructures ferroviaires extrêmement concentré :
 - Ligne SNCF Paris Est avec gare à LAGNY.
 - Ligne A du RER avec stations à TORCY, BUSSY St GEORGES, SERRIS et CHESSY.
 - Ligne du TGV avec interconnexion à VAL D'EUROPE.
- Un réseau local de transport en commun par bus est organisé avec rabattement sur les gares SNCF, RER et TGV.

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE COMMUNE DE CHANTELOUP EN BRIE	Fiche 3.2
ETABLISSEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	

ORIENTATION N°3

ORGANISER LES DEPLACEMENTS ET AMENAGER LES ENTREES DE VILLE**3.2 AMELIORER LES RELATIONS DE LA COMMUNE AVEC LES POLES D'ATTRACTIVITE EXTERIEURS**☐ **RAPPEL DU CONSTAT**

- Dans l'état actuel, CHANTELOUP EN BRIE est desservi :
 - par la RN231 (carrefour avec la RD5 + feu rouge)
liaison, au nord avec LAGNY, au sud avec A4 vers province, SERRIS et sud département
 - par la RD5 au nord-est (au-delà du carrefour avec la RN231)
liaison vers MONTEVRAIN, CHESSY et RN34 (parcours difficile)
 - par la RD5 au sud-ouest (carrefour de la Jonchère avec RD217 bis)
liaison vers BUSSY ST GEORGES, RER et A4 vers PARIS
 - par la RD217 bis (carrefour de la Jonchère, avec la RD5 et la RD10)
liaison vers GUERMANTES et TORCY (MARNE et GONDOIRE)
 - par la RD10, à l'ouest (carrefour avec la rue du Moulin Bourcier)
liaison vers LAGNY et CONCHES
 - par l'avenue du Bois de Chigny et carrefour avec la RN231
liaison avec LAGNY
(trafic dangereux pour les riverains et carrefour difficile pour les usagers)

☐ **OBJECTIFS DE LA COMMUNE ET ORIENTATIONS DU PADD**

Respecter les objectifs du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France) repris dans le PLD (Plan Local de Déplacement) mis en œuvre par le Syndicat des Transports des secteurs 3 et 4 de Marne la Vallée et des communes avoisinantes

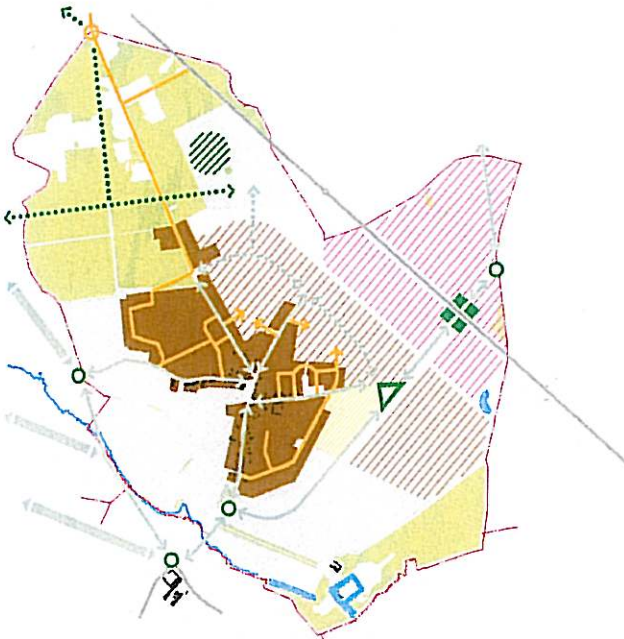
- Supprimer les points noirs aux croisements de la RN231 et dissuader tout accès à LAGNY par l'avenue du Bois de Chigny.
- Améliorer les dessertes avec LAGNY par la RN231 et par la RD10.
- Favoriser la mise en place d'un nouveau réseau de circulation à l'intérieur de la communauté d'agglomération de MARNE et GONDOIRE.
- Réorganiser le système de relation vers l'est (MONTEVRAIN, CHESSY, SERRIS, VAL D'EUROPE...) à l'occasion de la réalisation de quartiers nouveaux sur la commune.
- Disposer d'un système d'accès et de repérage très lisible en venant de loin.

☐ **MOYENS DE LES TRADUIRE DANS LE PLU**

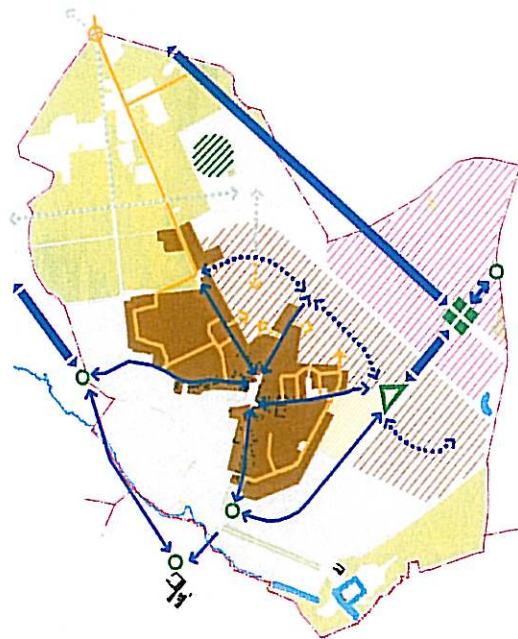
- En ce qui concerne les quartiers anciens :
 - Mise en œuvre avec la communauté d'agglomération de MARNE et GONDOIRE d'un nouveau plan de circulation.
- En ce qui concerne les quartiers futurs :
 - Prise en compte des objectifs définis ci-dessus dans le cadre du projet urbain qui sera proposé par l'aménageur des quartiers futurs.

- *Pour l'ensemble de la commune :*
 - *Inscription des dispositions ci-dessus retenues dans le plan de définition des espaces publics tel qu'il est envisagé par la loi SRU.*

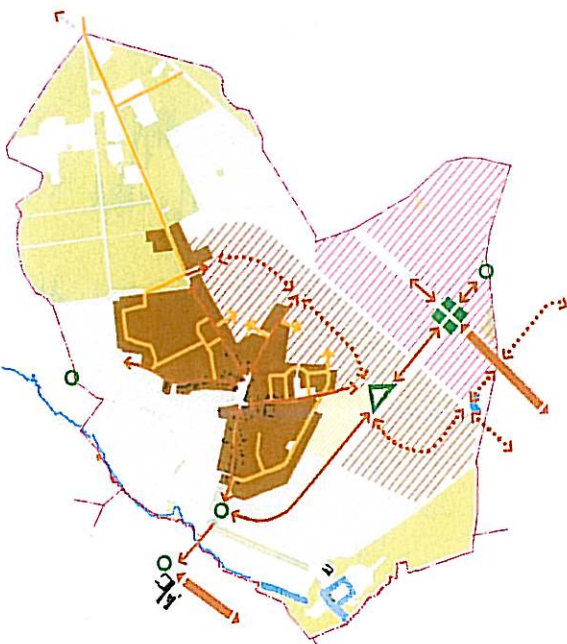
LES RELATIONS DE LA COMMUNE AVEC LES POLES D'ATTRACTIVITE EXTERIEURS



Relations avec MARNE et GONDOIRE



Relations avec LAGNY



Relations avec VAL D'EUROPE

- Les relations vers LAGNY, le Val d'Europe et la Communauté de Communes de Marne et Gondoire sont très importantes pour la commune de Chanteloup en Brie.
- L'aménagement qualitatif de ces dessertes semble une nécessité.
- Il serait utile notamment :
 - de recalibrer et de valoriser les accès à Lagny
 - d'aménager, sur la RN 231, les carrefours nécessaires pour sécuriser les accès et décharger l'avenue du Bois de Chigny.
 - d'accompagner les circulations vers la Gondoire d'aménagement paysager favorisant une meilleure intégration dans le site.

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE COMMUNE DE CHANTELOUP EN BRIE	Fiche 3.3
ETABLISSEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	

ORIENTATION N°3

**ORGANISER LES DEPLACEMENTS ET AMENAGER LES ENTREES
DE VILLE**

**3.3 RENFORCER LES RELATIONS A L'INTERIEUR DE LA
COMMUNE**

☐ **RAPPEL DU CONSTAT**

- La commune de CHANTELOUP EN BRIE a réussi jusqu'à ce jour à mettre en œuvre un maillage de circulation irriguant parfaitement l'ensemble des urbanisations (anciennes et nouvelles).
- L'interdiction systématique de toute impasse et de tout cul-de-sac crée une fluidité des circulations et une mise en commun de l'espace public qui permet de tisser des liens sociaux et se révèlent d'une grande importance pour l'ambiance du village.

☐ **OBJECTIFS DE LA COMMUNE ET ORIENTATIONS DU PADD**

Respecter les objectifs du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France) repris dans le PLD (Plan Local de Déplacement) mis en œuvre par le Syndicat des Transports des secteurs 3 et 4 de Marne la Vallée et des communes avoisinantes

- Veiller à assurer un maillage constant des circulations entre tous les quartiers de la Ville, y compris la future zone d'activité.
- Dans la mesure du possible, éviter un nombre trop important d'impasses ou de voies qui pourraient donner lieu à une annexion excessive du domaine public.

☐ **MOYENS DE LES TRADUIRE DANS LE PLU**

- En ce qui concerne les quartiers anciens :
 - Eviter toute annexion de l'espace public en travaillant à leur requalification.
- En ce qui concerne les quartiers futurs :
 - Prendre en compte de ces objectifs dans le cadre du projet urbain qui sera proposé par l'aménageur des quartiers futurs
 - Procéder à une étude approfondie des espaces publics futurs et de leur relation avec ce qui existe dans le village.

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE COMMUNE DECHANTELOUP EN BRIE	Fiche 3.4
ETABLISSEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	

ORIENTATION N°3

**ORGANISER LES DEPLACEMENTS ET AMENAGER LES ENTREES
DE VILLE**

3.4 FAVORISER LES TRANSPORTS EN COMMUN

☐ **RAPPEL DU CONSTAT**

- L'ensemble des déplacements en transport en commun est géré par un syndicat intercommunal de transport regroupant 26 communes appartenant aux Secteurs III et IV de Marne la Vallée ou voisines comme LAGNY, THORIGNY ou VILLENEUVE LE COMTE...
- Son budget est important : 7,5 Millions de Francs en 2001 pour la mise en place des nouvelles lignes.
- Il gère un réseau de 27 lignes de bus qui irriguent l'ensemble du territoire et rabattent les usagers sur les gares SNCF (LAGNY et OZOIR LA FERRIERES), sur les stations du RER (TORCY, BUSSY SAINT GEORGES, SERRIS, CHESSY) ou sur la gare de TGV de VAL D'EUROPE.
- **CHANTELOUP EN BRIE est desservie par une de ces lignes (ligne 22) la mettant en relation avec la gare du RER à Bussy-Saint-Georges et le réseau transilien à la gare de Lagny.**

☐ **OBJECTIFS DE LA COMMUNE ET ORIENTATIONS DU PADD**

Respecter les objectifs du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France) repris dans le PLD (Plan Local de Déplacement) mis en œuvre par le Syndicat des Transports des secteurs 3 et 4 de Marne la Vallée et des communes avoisinantes

- La desserte est satisfaisante.
- L'amélioration des transports en commun pourrait porter sur une plus grande fréquence des transports.
- Dans l'attente d'un plan global d'aménagement, la commune doit veiller à ce que la traversée de CHANTELOUP EN BRIE se fasse dans les meilleures conditions.
 - L'ouverture du contournement du village par la RD 5 devrait favoriser cette politique en éliminant tout trafic induit.
 - Le doublement du village risque, à l'inverse, de contrarier le passage des bus.
 - Des aménagements spécifiques de voirie et une requalification de l'espace public devraient être étudiés afin de favoriser les transports en commun.

☐ **MOYENS DE LES TRADUIRE DANS LE PLU**

- En ce qui concerne les quartiers anciens :
 - Mise à l'étude d'un plan de requalification de l'espace public.
- En ce qui concerne les quartiers futurs :
 - Etude de leur desserte par véhicules particuliers de manière à ne pas encombrer l'espace public existant.
 - Aménagement spécifique des transports en commun à l'intérieur des quartiers nouveaux (notamment en site propre sur les axes urbains majeurs multi fonction).

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE COMMUNE DE CHANTELOUP EN BRIE	Fiche 3.5
ETABLISSEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	

ORIENTATION N°3

**ORGANISER LES DEPLACEMENTS ET AMENAGER LES ENTREES
DE VILLE**

3.5 PROMOUVOIR LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS

☐ **RAPPEL DU CONSTAT**

- Déficit important dans ce domaine
- **Le Plan Local de Déplacements mis en œuvre par le Syndicat des Transports des secteurs 3 et 4 de Marne la Vallée » et des communes avoisinantes prend en compte ce problème et l'intègre dans sa réflexion.**
- La communauté d'agglomération MARNE et GONDOIRE entame une réflexion portant sur l'aménagement de pistes cyclables sur son territoire.
- Il faudra distinguer deux réseaux de pistes cyclables :
 - Des itinéraires « fonctionnels » permettant l'utilisation du vélo comme moyen de transport de rabattement vers les gares (nécessité de parc de stationnement sécurisé)
 - Des itinéraires de loisirs permettant des trajets ludiques en direction des massifs boisés et des équipements de détente et de loisirs.
- L'existence autour de CHANTELOUP EN BRIE de centres équestres importants (à CONCHES et à MONTEVRAIN) peut rendre nécessaire l'aménagement de liaisons spécifiques conduisant aux espaces verts et aux massifs forestiers.

☐ **OBJECTIFS DE LA COMMUNE ET ORIENTATIONS DU PADD**

Respecter les objectifs du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France) repris dans le PLD (Plan Local de Déplacement) mis en œuvre par le Syndicat des Transports des secteurs 3 et 4 de Marne la Vallée et des communes avoisinantes

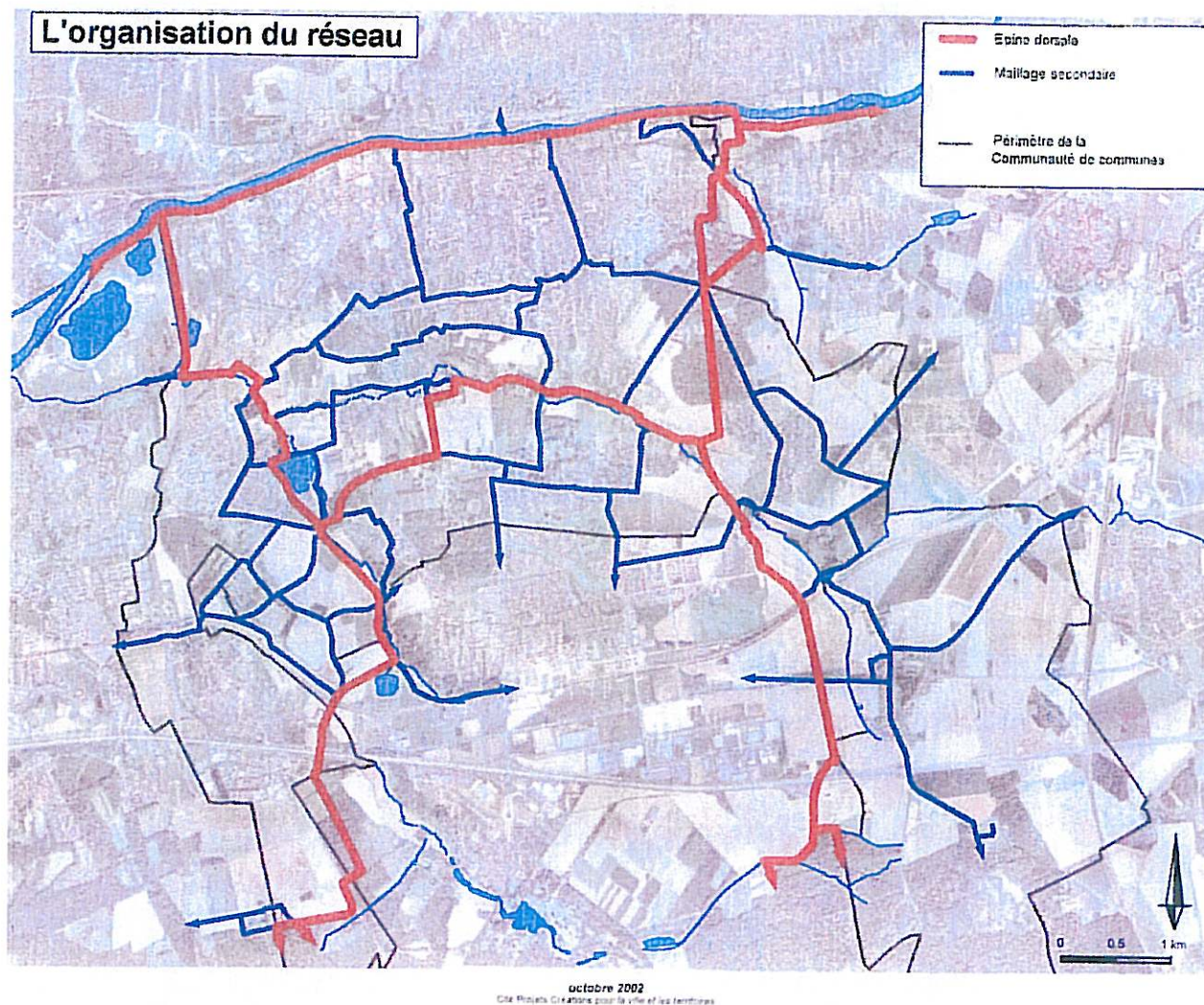
- Favoriser sur le territoire communal l'implantation du réseau des circulations douces tel qu'il sera étudié à l'échelle de la communauté d'agglomération et repris par le syndicat intercommunal des transports.
- Anticiper sur ce schéma chaque fois que cela est possible :
- Prendre en compte les circulations douces dans :
 - l'aménagement des voiries dans les quartiers anciens
 - l'aménagement de l'espace public des quartiers futurs.

☐ **MOYENS DE LES TRADUIRE DANS LE PLU**

- Prise en compte de ces objectifs dans le dessin du projet urbain qui sera proposé par l'aménageur des quartiers futurs.
- Mise en œuvre avec la communauté d'agglomération de MARNE et GONDOIRE d'un plan détaillé des circulations douces.
- Inscription des dispositions retenues ou envisagées dans le plan de définition des espaces publics.

PROJET DE RESEAU DES CIRCULATIONS DOUCES

Extrait de l'étude menée par la Communauté de Communes de Marne et Gondoire



- La communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire a lancé une importante étude afin de mettre en place un plan ambitieux de « circulations douces » concernant notamment les piétons, les cyclistes et les cavaliers.
- Le réseau traverse des sites variés tant par leurs ambiances que par leurs caractéristiques physiques. Cette variété, richesse même du réseau, associée à la nécessité de définir des solutions techniques adaptées à chaque type de transport, a conduit à proposer un réseau primaire (épine dorsale) sur lequel se ramifient des réseaux secondaires (maillage secondaire) irriguant l'ensemble du territoire.

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE COMMUNE DE CHANTELOUP EN BRIE	Fiche 3.6
ETABLISSEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	

ORIENTATION N°3

**ORGANISER LES DEPLACEMENTS ET AMENAGER LES ENTREES
DE VILLE**

3.6 AMENAGER LES ENTREES DE VILLE

☐ **RAPPEL DU CONSTAT**

- Le Bourg de CHANTELOUP EN BRIE fonctionne encore sur le système de voies départementales qui irriguaient naguère l'espace rural du plateau de Brie.
- L'accès au centre Bourg est indiqué par la signalisation routière classique.
- La mise en œuvre d'urbanisations importantes sur la commune de CHANTELOUP EN BRIE et sur les communes riveraines de l'axe RD231 remettra en cause la facilité de ces accès

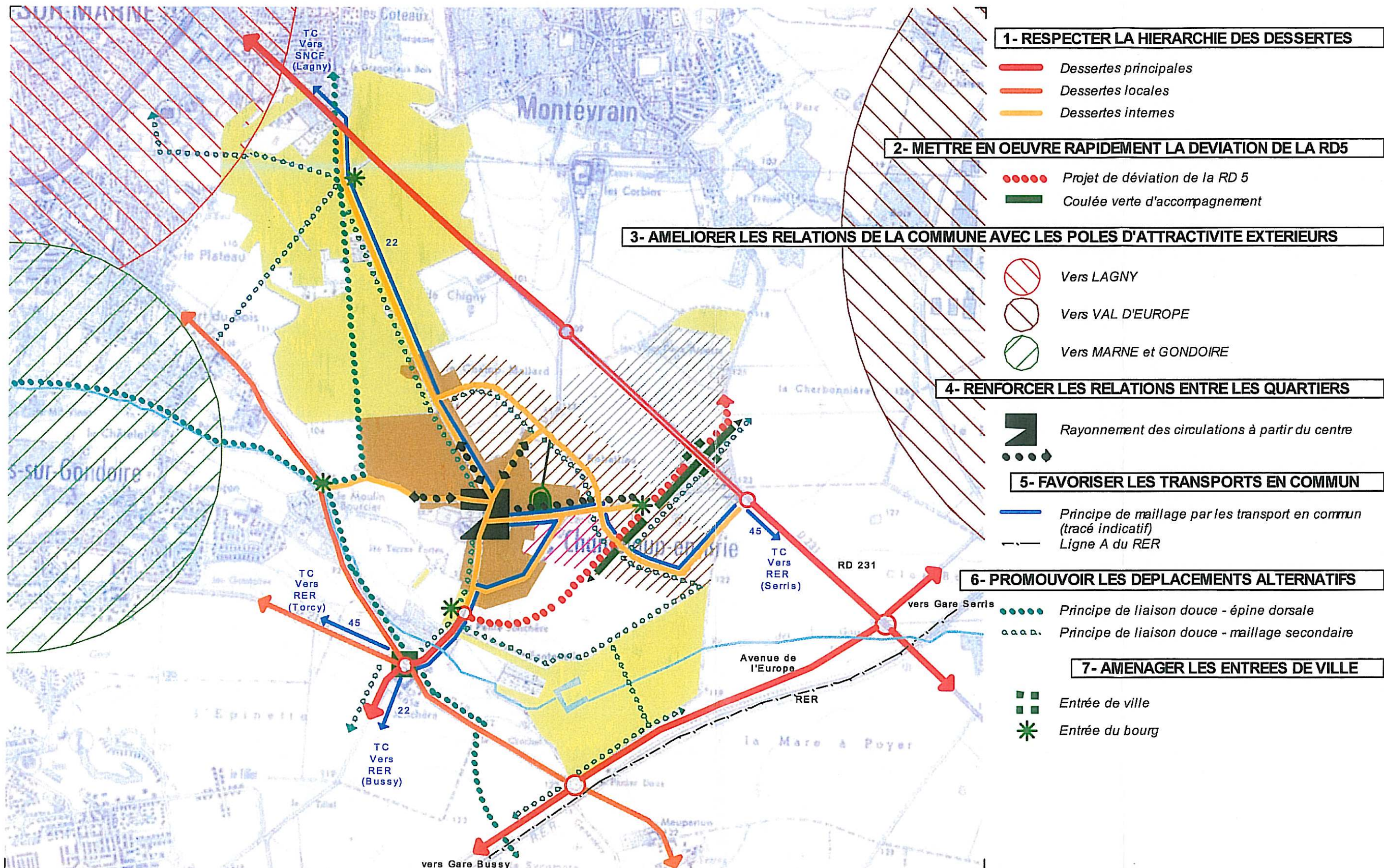
☐ **OBJECTIFS DE LA COMMUNE ET ORIENTATIONS DU PADD**

- La commune juge indispensable de :
 - hiérarchiser le système de signalisation depuis les axes principaux de desserte jusqu'à l'espace public constituant l'armature urbaine spécifique au village
 - marquer les entrées de CHANTELOUP EN BRIE par des éléments forts du paysage urbain nouveau traités spécifiquement en « entrée de ville »

☐ **MOYENS DE LES TRADUIRE DANS LE PLU**

- Prise en compte de ces objectifs dans le projet urbain qui sera proposé par l'aménageur des quartiers futurs.
- Mise en œuvre avec le département et la communauté d'agglomération de MARNE et GONDOIRE d'un système spécifique de repérage autre que la signalisation routière
- Identification précise des espaces publics ainsi définis.

ORGANISER LES DEPLACEMENTS ET AMENAGER LES ENTREES DE VILLE



ORIENTATION THEMATIQUE N°4

***RENFORCER LA CENTRALITE DU
BOURG ET
REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS***

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE COMMUNE DECHANTELOUP EN BRIE	Fiche 4.1
ETABLISSEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	

ORIENTATION N°4

**RENFORCER LA CENTRALITE DU BOURG ET
REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS**

4.1 CONFORTER LA VOCATION DES ILOTS EXISTANTS

☐ **RAPPEL DU CONSTAT**

- Le village de CHANTELOUP EN BRIE s'est agrandi au fil des années par la réalisation d'opérations de petite taille occupant les secteurs laissés libres par un développement antérieur « en doigt de gant » le long des voiries.
- Ces opérations ont renforcé le centre existant
 - en ne l'isolant pas du reste du village grâce au maillage systématique des circulations et l'interdiction des culs-de-sac
 - en mettant en commun l'ensemble des équipements, réunis au centre du village et s'ouvrant sur la Vallée de la GONDOIRE
- L'ensemble, renforcé par l'aménagement de nouveaux équipements dans la Ferme du Pavillon et par l'implantation de nouveaux commerces, fonctionne parfaitement
- Le doublement du village risque de remettre en cause cet équilibre fragile

☐ **OBJECTIFS DE LA COMMUNE ET ORIENTATIONS DU PADD**

- Mettre en œuvre une nouvelle centralité à l'échelle du projet fini (en y incluant si possible la zone d'activité)
- Pour cela :
 - Favoriser l'implantation de commerces nouveaux.
 - Favoriser l'accueil des professions libérales et des petits bureaux.
 - Favoriser l'implantation d'hôtels, de restaurants ou d'équipements de service (type studio hôtel)

(cf. les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Secteur III tels qu'ils sont rappelés dans le porter à connaissance du présent PLU).

☐ **MOYENS DE LES TRADUIRE DANS LE PLU**

- Identifier les espaces à vocation de centralité et de mixité urbaine.
- Prendre en compte la spécificité des îlots existants dans les projets urbains qui seront proposés.
- Adapter le règlement de Zone dans les secteurs concernés

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE COMMUNE DECHANTELOUP EN BRIE	Fiche 4.2
ETABLISSEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	

ORIENTATION N°4

**RENFORCER LA CENTRALITE DU BOURG ET
REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS**

4.2 REGROUPER LES EQUIPEMENTS DANS LE CENTRE

☐ **RAPPEL DU CONSTAT**

- Les équipements publics existants répondent d'une manière satisfaisante aux besoins de la population actuelle.
- Dans le cadre d'une augmentation importante de sa population, la commune de Chanteloup en Brie devra procéder à une réflexion sur le programme global des équipements nécessaires, à terme, ainsi que sur leur coût d'investissement et de gestion.

☐ **OBJECTIFS DE LA COMMUNE ET ORIENTATIONS DU PADD**

- Concevoir un programme d'équipement global s'adressant sans discrimination aux habitants anciens et nouveaux (penser à la population travaillant dans la ZAC du Chêne Saint Fiacre : environ 1 200 cadres, employés et ouvriers).
- Organiser les équipements autour du centre ville pour renforcer l'attractivité de celui-ci et marquer le côté collectif des équipements.
- Favoriser une desserte « alternative » de ces équipements (piétons, vélos, etc.), dans le prolongement du programme « marchons vers l'Ecole ».

☐ **MOYENS DE LES TRADUIRE DANS LE PLU**

- Développement approfondi dans le rapport de présentation.
- Plan de localisation des équipements à définir.
- Réserves pour équipements à définir.

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE COMMUNE DECHANTELOUP EN BRIE	Fiche 4.3
ETABLISSEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	

ORIENTATION N°4

**RENFORCER LA CENTRALITE DU BOURG ET
REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS**

**4.3 FAVORISER L'ACCUEIL DES NOUVEAUX
COMMERCES**

☐ **RAPPEL DU CONSTAT**

- La commune de CHANTELOUP EN BRIE a réussi à maintenir et à attirer quelques commerces dans le Centre-ville
- On y trouve :
 - Boulangerie, épicerie
 - restaurant
 - salon de coiffure
- Ont été réalisés récemment dans la dernière opération livrée :
 - Tabac - journaux
 - Pharmacie
 - Agence immobilière
- Un hôtel deux étoiles de 64 chambres, est installé à l'est du village et, grâce à ses accords avec les tour-opérateurs présente un taux de remplissage extrêmement satisfaisant.

☐ **OBJECTIFS DE LA COMMUNE ET ORIENTATIONS DU PADD**

- Favoriser par une action volontariste l'implantation de nouveaux commerces et éventuellement d'hôtels dans l'ensemble des quartiers anciens et nouveaux qui constitueront l'agglomération de CHANTELOUP EN BRIE.

☐ **MOYENS DE LES TRADUIRE DANS LE PLU**

- En ce qui concerne les quartiers anciens :
 - Adopter un plan de zonage et un règlement de zone qui favorise dans le centre la mixité urbaine.
 - Augmenter la capacité de stationnement du centre (réserve pour équipement)
 - Aménager l'espace public autour de la halle de la Ferme du Pavillon transposée sur la place centrale.
- En ce qui concerne les quartiers futurs :
 - Concevoir dès le départ l'accueil des commerces dans des zones adaptées (rez de chaussée disponibles, possibilité de stationner, exposition aux passages et aux vues).
 - Etudier l'aménagement des espaces publics en complément de ceux qui existent dans les quartiers anciens.
- Dans le règlement :
 - Prévoir dans les zones centrales, une disposition permettant l'utilisation des rez de chaussée en commerce.

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE COMMUNE DECHANTELOUP EN BRIE	Fiche 4.4
ETABLISSEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	

ORIENTATION N°4

**RENFORCER LA CENTRALITE DU BOURG ET
REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS**

4.4 REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS

☐ **RAPPEL DU CONSTAT**

- *L'animation du centre tient en grande partie à la qualité des espaces publics intégrant stationnement, trottoirs, promenades de manière à accueillir et retenir les passants.*
- *L'ouverture de la Halle des Rencontres sur la place des fêtes Jacques Tati, qui permet d'organiser marchés et manifestations, a démontré l'importance d'un espace public fédérateur en centre ville.*

☐ **OBJECTIFS DE LA COMMUNE ET ORIENTATIONS DU PADD**

- *Créer au cœur du village une continuité d'espaces en relation avec les commerces et les équipements, en profitant des vues exceptionnelles qui s'offrent sur la vallée de la Gondoire.*
- *Aménager des aires de stationnement partout où cela est possible, aux abords des équipements et des commerces.*
- *Organiser ces espaces de manière à ce que la cohabitation entre générations s'effectue sans conflit (aménagements appropriés pour adolescents et jeunes).*

☐ **MOYENS DE LES TRADUIRE DANS LE PLU**

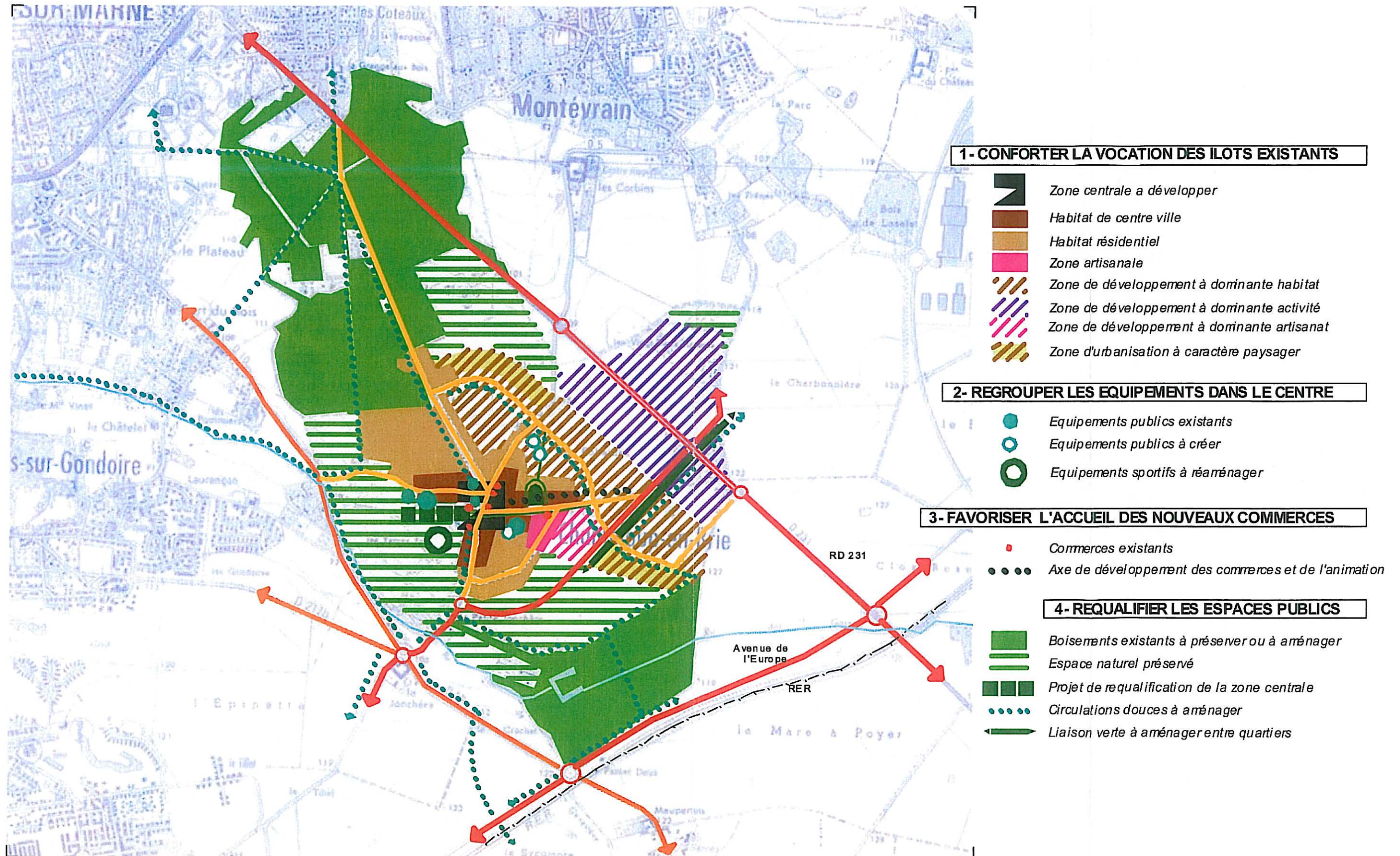
- *Prise en compte de ces aménagements de l'espace public dans le programme des équipements publics.*
- *Mise en place des réserves pour équipement, si nécessaire.*
- *Etude de leur relation avec les espaces publics des quartiers nouveaux (cheminements piétons, etc.).*

EXEMPLE D'AMENAGEMENT POSSIBLE DU COEUR DE VILLAGE



- La commune de Chanteloup en Brie envisage de réaliser à terme un vaste ensemble paysager permettant de valoriser le cœur du village
- Cet ensemble pourrait comprendre :
 - a. L'aménagement d'un parvis autour de la halle
 - b. Le déplacement et l'aménagement de terrains de sport engazonnés
 - c. La création de nouveaux parkings
 - d. L'agrandissement des cours de récréation et l'extension du groupe scolaire « les Loupiots »
 - e. Le réaménagement des entrées, par un mail situé sur l'arrière pour répondre au programme « Marchons vers l'école »
 - f. La création de plaines et d'aires de jeux destinées aux enfants et équipées suivant les âges
- Les indications portées sur ce schéma n'ont qu'une valeur purement indicative.
Des études ultérieures définiront la faisabilité de ces aménagements souhaitables.

RENFORCER LA CENTRALITE DU BOURG ET REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS



ORIENTATION THEMATIQUE N°5

MAITRISER LA COMPOSITION URBAINE

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE COMMUNE DECHANTELOUP EN BRIE	Fiche 5.1
ETABLISSEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	

Orientation N°5

MAITRISER LA COMPOSITION URBAINE**5.1 CREER UNE COHESION ENTRE LES QUARTIERS****☐ RAPPEL DU CONSTAT**

- Le village de CHANTELOUP EN BRIE s'est développé par petits quartiers à partir d'une structure « en doigt de gant » organisée le long des voies de circulation partant du carrefour où se rencontraient la rue de la Jonchère, la rue du Moulin Bourcier, l'avenue du Bois de Chigny et le chemin rural de la ferme du pavillon.
- Les urbanisations nouvelles se sont intégrées dans les secteurs formés par ce schéma en étoile, mais la ville et l'aménageur ont toujours pris soin de distribuer ces opérations sur des voiries communales maillées entre elles de manière à ne plus laisser se créer à l'intérieur de l'urbanisation de quartiers spécifiques qui s'isoleraient des autres.
- Les équipements publics ont été regroupés en un ensemble fédérateur au centre du village.
- Le village présente aujourd'hui une grande cohérence tant sur le plan architectural que sur le plan social.

☐ OBJECTIFS DE LA COMMUNE ET ORIENTATIONS DU PADD

- Les quartiers futurs par leur importance et leur localisation ne pourront pas se développer de la même façon.
- La commune demande qu'il soit mis en œuvre dans la composition urbaine un « dessin » permettant aux nouveaux quartiers de s'inscrire dans la continuité des urbanisations existantes afin de renforcer la cohésion d'ensemble.
- Cette cohésion doit être assurée par :
 - Une bonne liaison entre les quartiers,
 - L'organisation de fonctions urbaines respectant les dominantes de chaque secteur mais créant sur l'ensemble du village une véritable mixité,
 - La mise en commun de tous les équipements publics,
 - La création d'un centre fédérateur dans lequel chaque habitant ou chaque employé travaillant à CHANTELOUP EN BRIE pourra se reconnaître.

☐ MOYENS DE LES TRADUIRE DANS LE PLU

- Identification des différents secteurs en fonction de leur dominante,
- Définition d'espaces publics cohérents et continus liant entre eux les différents quartiers.
- Définition d'une zone centrale accueillant commerces, activités, équipements.

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE COMMUNE DECHANTELOUP EN BRIE	Fiche 5.2
ETABLISSEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	

Orientation N°5

MAITRISER LA COMPOSITION URBAINE**5.2 COMPOSER AVEC LES DENSITES DU BATI****❑ RAPPEL DU CONSTAT**

- Le bâti du village est constitué de deux types d'habitat :
 - Un habitat aggloméré en alignement sur rue rappelant les villages anciens, situé au centre du village le long de la rue du Moulin Bourcier et de l'avenue de la Jonchère.
(le POS le classait en zone UA, y favorisait une certaine densité et imposait une continuité du bâti).
 - Un habitat pavillonnaire lui-même composé de trois types :
 - Des pavillons classiques plus ou moins isolés sur des parcelles assez grandes (600 à 800 m²) et correspondant aux premières extensions du village dans le Bois de Chigny et vers la Jonchère.
Il est composé sur de grandes parcelles assez boisées.
 - Des pavillons groupés, édifiés sur des parcelles plus petites (200 à 400 m²) correspondant aux différentes opérations réalisées dans les ZAC récentes.
 - De petits lotissements réalisés suivant les opportunités foncières sur des parcelles de 400 à 600 m² (quartier des Gassets).
(le POS les classait en zone UB ou UC suivant leur densité, la taille et l'aspect des terrains).
- L'ensemble de ces urbanisations, malgré leur diversité, forme un tout homogène limité à une hauteur maximale n'excédant pas 10 mètres à l'égout du toit.

❑ OBJECTIFS DE LA COMMUNE ET ORIENTATIONS DU PADD

- Pour les quartiers anciens, la commune reprendra les grands éléments de la réglementation du POS qui lui ont permis de se développer harmonieusement.
- Pour les nouveaux quartiers à dominante habitat, la commune souhaite retrouver une alternance de zones résidentielles et de zones plus denses recomposant la diversité d'habitat et d'architecture caractéristiques de la structure du village existant.
- Pour les nouveaux quartiers à dominante d'activité, la commune souhaite privilégier la mise en place d'une trame végétale de qualité accompagnant et qualifiant l'espace public plutôt qu'une réglementation sur la nature même des activités à accueillir.
Une charte de qualité environnementale sera exigée sur l'ensemble de la zone d'activité.

❑ MOYENS DE LES TRADUIRE DANS LE PLU

- Pour les quartiers anciens :
 - Reprise des principes de la réglementation du POS en l'adaptant aux objectifs de mixité et de renouvellement urbain de la Loi du 13 décembre 2000.
- Pour les quartiers nouveaux :
 - Après concertation avec l'aménageur pour la mise en œuvre d'un projet d'ensemble, élaboration d'un plan de zonage et d'un règlement de zone adaptés au schéma urbain retenu.

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE COMMUNE DECHANTELOUP EN BRIE	Fiche 5.3
ETABLISSEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	

Orientation N°5

MAITRISER LA COMPOSITION URBAINE**5.3 COMPOSER AVEC L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER****□ RAPPEL DU CONSTAT**

- La commune de CHANTELOUP EN BRIE jouit d'un environnement d'une dimension et d'une diversité remarquables.
- Longtemps cantonnés à une politique de préservation, les communes de MARNE et GONDOIRE regroupées et aidées par le Département et la Région vont pouvoir mettre en valeur ces espaces naturels qu'une réglementation stricte a réussi à préserver.

□ OBJECTIFS DE LA COMMUNE ET ORIENTATIONS DU PADD

- Mise en œuvre avec la communauté d'agglomération d'actions de valorisation de l'environnement naturel portant sur :
 - Le Bois de Chigny
 - Réhabilitation des cheminements et des boisements
 - Accueil des usagers
 - Création d'équipements publics sportifs
 - La vallée de la Gondoire
 - Organisation de l'agriculture
 - Création de circuits piétons, équestres, cyclistes
 - Assainissement et préservation de la qualité de l'eau.
 - Les terres fortes et le parc de Fontenelle
 - Maintien et adaptation aux normes de la maison de retraite
 - Projet agricole
 - Réaménagement des circuits piétons
- Prise en compte de l'environnement paysager dans le cadre de la réalisation des quartiers futurs
 - Précisions sur les urbanisations à caractère paysager
 - Intégration des circulations douces
 - Mise en place à l'intérieur des urbanisations nouvelles d'éléments de paysage (allées, mail, squares, etc.) organisés sur la maille paysagère commune à l'ensemble du village
 - Création d'une liaison paysagère structurante entre les quartiers à dominante habitation et les quartiers à dominante activité.

□ MOYENS DE LES TRADUIRE DANS LE PLU

- Information sur les projets en cours dans le cadre du rapport de présentation.
- Adaptation du Plan de zonage et du règlement de zone au caractère des urbanisations paysagères existantes ou à mettre en œuvre.