



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré sur le projet de plan local d'urbanisme  
(PLU) de Chanteloup-en-Brie (77)  
à l'occasion de sa révision**

**N°MRAe APPIF-2025-036  
du 26/03/2025**



**Secteur du projet de  
PLU à considérer**

Evaluation environnementale du  
PLU de Chanteloup-en-Brie

- Chanteloup-en-Brie
- Périmètre des Orientations  
d'Aménagement et de  
Programmation (OAP)



**Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU révisé de Chanteloup-en-Brie (RP, p. 256)**

# Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Chanteloup-en-Brie (77). Il analyse notamment la qualité de son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale.

La révision du PLU vise le développement économique de la Zac Chêne Saint-Fiacre et l'accueil de 830 nouveaux habitants afin d'atteindre une population totale d'environ 5 000 habitants d'ici à 2035.

La commune de Chanteloup-en-Brie a défini une OAP thématique « trame verte et bleue » et trois OAP sectorielles situées dans le centre bourg de la commune, dans le parc du Château de Fontenelle et dans la continuité de la Zac Chêne Saint-Fiacre. Le projet de PLU révisé permettra la consommation d'environ 25 ha d'espaces non urbanisés.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent :

- les risques sanitaires,
- la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols,
- les continuités écologiques et les milieux naturels.

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment à la commune d'approfondir l'analyse des incidences de la production de nouveaux logements, du développement économique de la Zac Chêne Saint-Fiacre et du développement touristique du secteur du Château de Fontenelle. Elle l'invite notamment à produire des études plus précises sur les secteurs de projet. Afin de réduire l'artificialisation des sols permise par le PLU, certaines dispositions, comme la part de pleine terre en zone à urbaniser sont à revoir.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
<b>1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....</b>	<b>7</b>
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	9
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>9</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	10
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	11
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>11</b>
3.1. Les risques sanitaires.....	11
3.2. La consommation d'espaces et l'artificialisation des sols.....	13
3.3. Les continuités écologiques et les milieux naturels.....	15
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>18</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>19</b>
<b>Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....</b>	<b>20</b>

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale<sup>2</sup> vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par la commune de Chanteloup-en-Brie pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Chanteloup-en-Brie (77) à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation.

Le PLU de Chanteloup-en-Brie est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

L'Autorité environnementale s'est réunie le 26 mars 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Chanteloup-en-Brie à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Brian PADILLA, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

**Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.**

**Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou pro-**

---

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

gramme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

## Sigles utilisés

<b>EI</b>	Étude d'impact
<b>EPCI</b>	Établissement public de coopération intercommunale
<b>ERC</b>	Séquence « éviter - réduire - compenser »
<b>Indice Atmo</b>	Indicateur journalier de la qualité de l'air (abréviation d'« atmosphère »), calculé par Airparif pour l'Île-de-France à partir des concentrations dans l'air des polluants réglementés (l'ozone, le dioxyde d'azote, le dioxyde de soufre et les particules en suspension) ; il va de 1 (très bon) à 10 (très mauvais)
<b>Insee</b>	Institut national de la statistique et des études économiques
<b>IZAE</b>	Inventaire des zones d'activités économiques
<b>Mos</b>	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
<b>OAP</b>	Orientations d'aménagement et de programmation
<b>OMS</b>	Organisation mondiale de la santé
<b>NO<sub>2</sub></b>	Dioxyde d'azote
<b>PADD</b>	Projet d'aménagement et de développement durables
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>PPBE</b>	Plan de prévention du bruit dans l'environnement
<b>PPEANP</b>	Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains
<b>SCoT</b>	Schéma de cohérence territoriale
<b>Sage</b>	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdage</b>	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdrif</b>	Schéma directeur de la région Île-de-France
<b>Sdrif-E</b>	Schéma directeur environnemental de la région Île-de-France
<b>SRCE</b>	Schéma régional de cohérence écologique
<b>Stecal</b>	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées
<b>Zac</b>	Zone d'aménagement concerté

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

### 1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

#### ■ Caractéristiques du territoire

Située dans le département de la Seine-et-Marne sur le plateau de la Brie, à environ 25 km à l'est de Paris, la commune de Chanteloup-en-Brie s'étend sur une superficie de 318 hectares et comptait 4 171 habitants en 2021 (chiffres Insee). Elle fait partie de la communauté d'agglomération Marne et Gondoire, qui regroupe vingt communes et 108 417 habitants en 2021 (Insee).

D'après l'inventaire du mode d'occupation des sols (Mos) de 2021, le territoire est occupé par 84 ha d'espaces agricoles, 71 ha de forêt, et 161 ha d'espaces artificialisés. Il se caractérise par des habitats individuels et collectifs au centre, des espaces agricoles en lisière de ces zones, le bois de Chigny au nord, le parc de Fontenelle au sud et des activités économiques correspondant à la Zac du Chêne Saint-Fiacre à l'est.

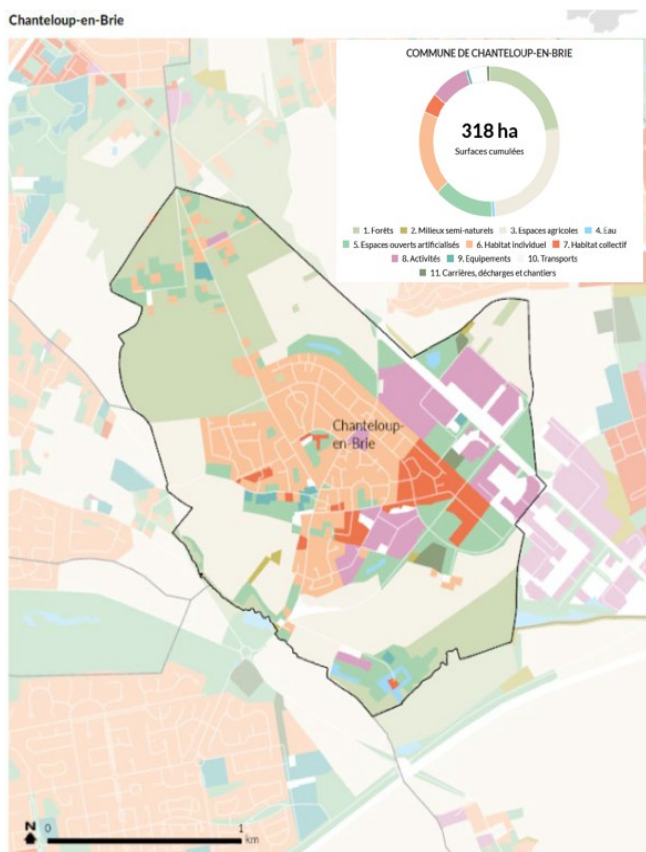


Figure 1 : mode d'occupation du sol sur la commune (source : Institut Paris Région)



Figure 2 : Communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire (RP, p. 14)

Le ru de la Gondoire est alimenté par le ru de Sainte-Geneviève, et matérialise une partie des limites communales à l'ouest et au sud-ouest du territoire.

La commune ne dispose d'aucune gare ferroviaire sur son territoire. Les gares les plus proches sont celles de Lagny-sur-Marne (ligne P du transilien) et du Val d'Europe (RER A). Chanteloup-en-Brie est desservie par la

route de Provins (RD 231) traversant la commune du nord-ouest au sud-est, et le boulevard de la Plaine au sud de la commune. L'autoroute A4, la Francilienne (A 104) et une gare TGV située sur la commune de Chessy sont accessibles rapidement depuis la commune.

La commune a connu une augmentation de sa population de 97 % depuis 2010. Cette évolution démographique s'est accompagnée d'une augmentation du nombre de logements de 96 % pour atteindre en 2021 un parc de 1 573 logements, accueillant principalement des ménages avec familles, dont 37 vacants (soit 2,3 %).

## ■ Présentation du projet de plan local d'urbanisme

Le projet de révision du PLU vise principalement le développement économique de la Zac du Chêne Saint Fiacre et l'accueil de 830 nouveaux habitants afin d'atteindre une population totale d'environ 5 000 habitants. La commune envisage ensuite la stabilisation de sa population.

Le projet d'aménagement et développement durable du projet de PLU s'articule autour de quatre grands axes :

- « assurer un développement cohérent à Chanteloup-en-Brie » ;
- « définir les modalités de développement de toutes les sphères économiques de la commune » ;
- « poursuivre la valorisation du cadre de vie des habitants » ;
- « préserver la ruralité du territoire ».

Ces grands axes sont notamment déclinés à travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- une OAP thématique « Trame verte et bleue »,
- trois OAP sectorielles : OAP n° 1 « Centre bourg », OAP n°2 « Zone 1AU », OAP n° 3 « Stecal du château de Fontenelle ».

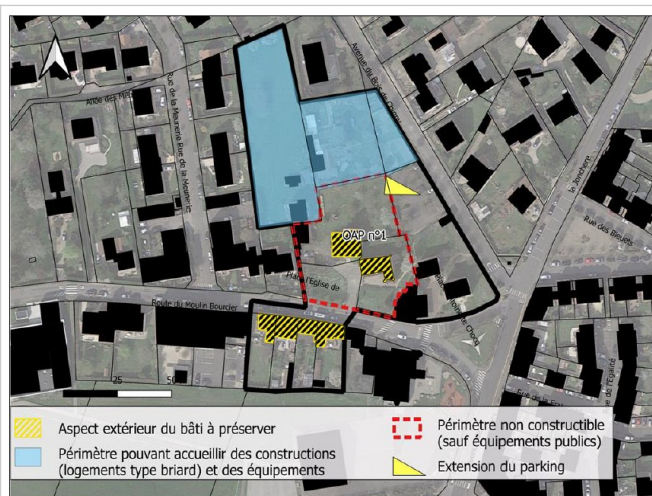
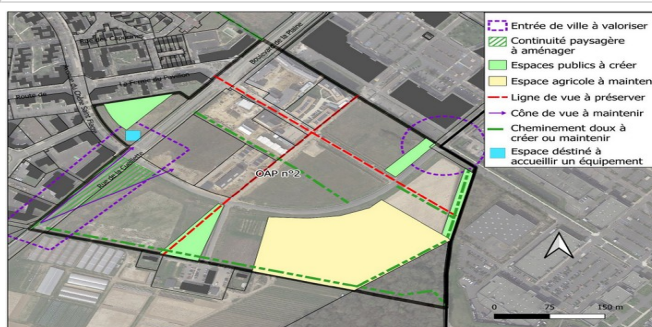


Figure 3: OAP n° 1 « Centre-Bourg » (pièce 3, p.4)

L'OAP n° 1 Centre-bourg se situe au centre de la commune, au croisement de la route du Moulin, de l'avenue de la Jonchère et de l'avenue du bois de Chigny.

D'une superficie de 9 800 m<sup>2</sup>, l'OAP prévoit l'agrandissement d'un parking existant, la création d'un équipement culturel et la création de « quelques logements » (pièce 3, p. 6) sans en définir le nombre exact.

Les bâtiments hachurés en jaune et noir (figure 3) représentent les éléments protégés constitutifs du centre historique de la commune (église Saint-Eutrope et sa maison adjacente, ainsi que les bâtiments au sud de la route du Moulin Bourbier). Un périmètre d'inconstructibilité est matérialisé autour de l'église. L'aménagement de cette zone n'est soumis à aucun échancier spécifique.



Le secteur de l'OAP n°2 « Zone 1AU » se situe en limite est de la commune.

D'une superficie de 17 ha, il est entouré de parcelles agricoles, de zones commerciales, d'activités et de zones urbaines mixtes.

Les prescriptions de l'OAP ne précisent pas les aménagements prévus sur le secteur, à l'exception de la mise en œuvre d'un équipement au nord-ouest de l'OAP, à l'ouest du boulevard de la plaine. Des principes d'inté-

Figure 4: OAP n° 2 « Zone 1AU » (pièce 3, p.8)

gration paysagère, de desserte et voiries ainsi que de protection des espaces et des continuités écologiques sont intégrés aux dispositions de l'OAP.

L'aménagement de cette zone n'est soumis à aucun échéancier spécifique.

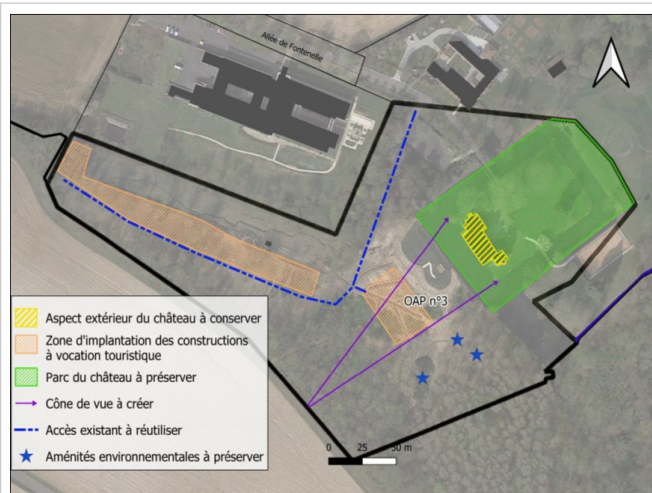


Figure 5: OAP n° 3 « Stecal du Château de Fontenelle » (pièce 3, p. 12)

Le secteur de l'OAP n° 3 Stecal du Château de Fontenelle se situe en limite sud de la commune.

Positionné sur une parcelle d'une surface totale de 5,6 ha, il prévoit l'implantation d'un projet d'hébergement touristique sur un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (Stecal). L'emprise au sol des constructions est représentée par des hachures orange dans le schéma de l'OAP. Le règlement écrit prévoit une emprise au sol maximale de 15 % et un maximum de 1 800 m<sup>2</sup> pour des constructions annexes.

Le Stecal dispose déjà d'un règlement spécifique. L'OAP permet de renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux liés à l'implantation du projet dans le parc du Château de Fontenelle et à proximité d'espaces boisés classés, d'une zone N et d'espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

L'aménagement de cette zone n'est soumis à aucun échéancier spécifique.

## 1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet.

## 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- les risques sanitaires ;
- la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols ;
- les continuités écologiques et les milieux naturels.

# 2. L'évaluation environnementale

## 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une démarche itérative permettant à la personne publique responsable ainsi qu'au public de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux aux différents stades de la mise en œuvre de la procédure. Celle-ci est restituée dans un rapport de présentation.

Le rapport de présentation comprend l'ensemble des éléments attendus au titre de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme : diagnostic territorial, rapport d'évaluation environnementale intégrant l'analyse de l'état initial, la présentation de l'évolution probable de l'environnement, l'analyse de l'articulation avec les documents de planification de rang supérieur, celle des incidences et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC), la justification des choix retenus, un dispositif de suivi et un résumé non technique de l'évaluation environnementale.

Mais de manière générale, au vu des enjeux environnementaux présents sur la commune et des projets d'aménagements envisagés, l'évaluation environnementale devrait être approfondie. C'est notamment le cas concernant les nuisances sonores et les rejets atmosphériques, le trafic routier actuel et projeté, ainsi que les incidences sur la consommation d'espaces, les milieux naturels et la biodiversité. Les incidences liées à l'augmentation de la population de 830 habitants sont peu étudiées.

La description des secteurs d'OAP manque parfois de précision, sur le nombre et le type de logements prévus ainsi que les surfaces projetées des bâtiments. Ce constat est particulièrement problématique sur le secteur de l'OAP n° 2, pour laquelle il n'est pas possible d'évaluer les incidences sans connaître les orientations d'aménagement envisagées.

Par ailleurs, des changements significatifs sont apportés au plan de zonage et au règlement écrit. Les évolutions des surfaces entre le PLU en vigueur et le PLU révisé (rapport de présentation (RP), p. 238) sont par conséquent difficiles à apprécier.

#### **(1) L'Autorité environnementale recommande de :**

- compléter l'OAP n° 2 en précisant les aménagements envisagés sur le secteur de projet ;
- approfondir l'analyse des incidences de la production de nouveaux logements et de l'augmentation du nombre d'habitants, du développement économique de la Zac du Chêne Saint-Fiacre et du développement touristique du secteur du Château de Fontenelle ;
- compléter l'analyse de l'état initial par des données et documents actualisés (inventaires écologiques, données de trafics, diagnostic acoustique, etc.) ;
- mieux caractériser les secteurs de projets, notamment la surface projetée des bâtiments et le nombre de logements.

## **2.2. Articulation avec les documents de planification existants**

L'étude de l'articulation du projet de PLU avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence et à vérifier l'absence de contrariété par rapport aux normes de rang supérieur.

Cette étude doit donc identifier, au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, de façon à permettre une bonne compréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire qu'il concerne.

L'étude de l'articulation du PLU avec les documents de planification existants est présentée dans le rapport de présentation (p. 178-226). La compatibilité du PLU y est analysée avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Marne et Gondoire, le plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF), le plan local de déplacement (PLD) et le plan climat air énergie territorial (PCAET) de Marne et Gondoire.

Sous forme de tableaux, le dossier rappelle les objectifs des différents documents précités et conclut que le projet de PLU révisé est compatible avec ceux-ci ou les prend en compte, en citant les dispositions associées du PLU. Les pictogrammes utilisés pour apprécier la compatibilité du projet avec le SCoT Marne et Gondoire ne sont pas apparents dans l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT. Ce point est à corriger.

## 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement, ainsi que les raisons qui justifient ces choix.

Le dossier d'étude d'impact ne présente pas de solutions de substitution raisonnables au regard des choix retenus par le projet de PLU révisé. L'Autorité environnementale rappelle que la présentation des solutions de substitution raisonnables n'est pas une faculté offerte au pétitionnaire mais une exigence de la réglementation une fois le besoin défini. Elle souligne qu'au-delà même de cet attendu réglementaire, la révision du projet de PLU est l'occasion d'examiner plusieurs scénarios d'évolution susceptibles de permettre d'atteindre les objectifs fixés dans le PADD et de conduire les acteurs à prendre position par rapport à ces scénarios alternatifs. L'examen des scénarios alternatifs est une composante importante de la démarche itérative d'évaluation environnementale et de concertation avec le public, ce qui permet de mieux intégrer la diversité des trajectoires possibles pour une prise en compte optimale notamment des enjeux environnementaux.

Par ailleurs, le nombre de logements doit être défini et justifié. L'évolution démographique projetée de la commune nécessite d'être examinée sur la base d'une étude prévisionnelle précise, fondée sur les spécificités du territoire communal, sur son potentiel d'attractivité et sur les tendances prospectives de cette évolution. Les résultats de cette étude doivent ensuite être confrontés à une analyse de la soutenabilité environnementale du développement urbain ainsi mis en perspective. Il convient en effet de définir une politique d'aménagement urbain et d'équipements en fonction d'un scénario de développement démographique cohérent avec les tendances constatées et les dynamiques territoriales. L'évaluation du besoin de production de nouveaux logements devrait découler de cette démarche.

(2) L'Autorité environnementale recommande :

- d'étudier et de présenter des solutions de substitution raisonnables au projet de révision du PLU retenu ;
- de définir une politique d'aménagement et d'équipements en fonction d'un scénario de développement démographique cohérent avec les dynamiques territoriales constatées et soutenable au regard des enjeux environnementaux.

## 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

### 3.1. Les risques sanitaires

#### ■ La pollution sonore

L'ambiance sonore du territoire de Chanteloup-en-Brie est abordée rapidement dans l'étude d'impact via les données du plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE), approuvé le 27 novembre 2017 (RP, p. 105). Les sources de bruit identifiées sur le territoire de la commune sont essentiellement induites par les infrastructures de transports routières, notamment par les routes départementales la route de Provins (RD 231) et avenue du Bois de Chigny (RD5B), la déviation de l'avenue de la Jonchère (RD 5) ainsi que la zone d'activité.

Néanmoins, l'étude d'impact est très succincte sur la caractérisation des impacts du bruit dans l'état initial de l'environnement ainsi que dans le cadre du PLU révisé. Le dossier ne fait pas référence au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, alors que la commune est concernée par un classement sonore pour la route de Provins (classée catégorie 3 sur la commune), faisant l'objet d'une carte stratégique de bruit<sup>3</sup> et d'un arrêté préfectoral<sup>4</sup> prescrivant des isolements acoustiques pour les bâtiments d'habitation.

<sup>3</sup> [Cartographique du classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Chanteloup-en-Brie.](#)

<sup>4</sup> Arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV019 du 15 février 1999.

Le pétitionnaire identifie les nuisances sonores comme « relativement importantes sur la commune » (RP, p.251) mais estime que les zones ouvertes à l'urbanisation à vocation résidentielle seront peu impactées par ces nuisances en prenant pour référence la carte du PPBE de 2017. Il conclut que les incidences prévisibles sont faibles « compte tenu du contexte urbain et enclavé » (RP, p. 260), ne nécessitant pas de prescriptions particulières dans le projet de PLU révisé.

Le développement de la Zac du Chêne Saint-Fiacre ainsi que l'augmentation de la population d'environ 20 % depuis 2015 et de 97 % depuis 2010 (chiffres Insee) ont induit de profonds changements sur le territoire. Pour l'Autorité environnementale, il est nécessaire de mieux caractériser les impacts du bruit à l'état initial, notamment avec des données mises à jour et en prenant en compte le classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Le projet de PLU prend pour hypothèse une augmentation démographique de 830 habitants sur le territoire de la commune. Les OAP n° 1 « Centre bourg » et n° 2 « Zone 1AU » prévoient l'implantation de logements en bordure d'infrastructures routières, notamment à proximité de l'avenue de la Jonchère et du boulevard de la Plaine. Il est nécessaire de mieux caractériser le bruit à proximité de ces voies.

Pour rappel, l'Organisation mondiale de la santé (OMS) a défini des valeurs pour caractériser « l'effet néfaste du bruit sur la santé ». Pour le bruit routier, l'OMS a établi les seuils de gêne sérieuse à l'extérieur de l'habitat durant la journée à 53 dB(A) et à 45 dB(A) pour les bruits nocturnes. Même si le respect de la réglementation sur le bruit s'apprécie au stade du projet, le plan local d'urbanisme, par les règles qu'il pose et les éventuelles protections phoniques qu'il peut prévoir, doit permettre la réalisation de projets dans des conditions n'affectant pas de manière importante la santé humaine.

### (3) L'Autorité environnementale recommande de :

- mieux caractériser les enjeux et incidences du bruit à l'état initial sur le territoire de la commune ;
- prescrire des mesures d'évitement et de réduction dans le PLU révisé pour réduire les risques sanitaires liés à l'exposition des populations aux nuisances sonores par référence aux valeurs limites établies par l'OMS en matière d'effets néfastes sur la santé des pollutions sonores, notamment aux abords des axes les plus émetteurs.

#### ■ La qualité de l'air et les déplacements

La commune de Chanteloup-en-Brie est située en zone sensible pour la qualité de l'air. La mise en place d'actions en sa faveur y est donc prioritaire, conformément aux plans de protection de l'atmosphère et du schéma régional climat, air, énergie d'Île-de-France.

La commune présente sous forme cartographique les principaux polluants atmosphériques (dioxyde d'azote, particules fines PM<sub>10</sub> et PM<sub>2,5</sub>) sur le territoire de la commune à l'état initial. L'analyse de ces cartes est très succincte, se limitant à affirmer que « la commune restait tout de même dans les normes » (RP, p. 101) en ce qui concerne ces polluants, sans toutefois indiquer si leurs concentrations respectent les valeurs fixées par l'OMS pour considérer l'effet néfaste sur la santé des pollutions atmosphériques. Ces valeurs sont en moyenne annuelle pour les PM<sub>10</sub> 15 µg/m<sup>3</sup>, pour les PM<sub>2,5</sub>, 5 µg/m<sup>3</sup>, et pour le NO<sub>2</sub> 10 µg/m<sup>3</sup>.

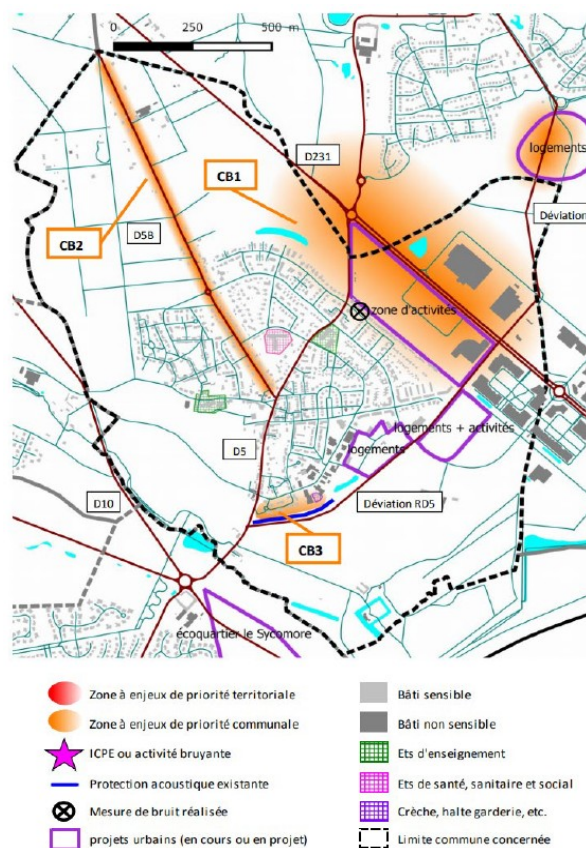


Figure 6 : carte du PPBE, centrée sur la commune de Chanteloup-en-Brie (RP, p. 107)

Des objectifs sont définis dans le PADD pour limiter les impacts sur la qualité de l'air :

- encourager « l'efficacité énergétique, l'économie et la production d'énergie<sup>5</sup> » (RP, p.113) pour les logements ;
- optimiser les différentes mobilités au sein de la Zac du Chêne Saint Fiacre ;
- faciliter l'accès des usagers aux points d'arrêts de bus sur l'ensemble du territoire.

Ces objectifs sont traduits par un certain nombre de mesures de réduction, telles que des projets de cheminement doux (quinze projets inscrits en emplacements réservés et dans l'OAP n° 2 « Zone 1AU ») et des prescriptions dans le règlement écrit (aires de stationnement vélos obligatoires, bornes de recharges pour véhicules électriques, procédés et matériaux permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, etc.).

L'Autorité environnementale suggère néanmoins que l'évaluation environnementale soit complétée afin de mieux identifier les incidences des pollutions atmosphériques du PLU révisé sur le territoire de la commune, et de présenter une analyse argumentée des effets attendus suite aux mesures définies. Par ailleurs, la mesure de suivi de la qualité de l'air (évolution de l'indice de pollution sur la commune) pourrait être accompagnée de mesures de suivi sur la réduction de l'usage de la voiture, définies dans les orientations du PADD.

**(4) L'Autorité environnementale recommande de :**

- compléter l'évaluation environnementale en analysant les effets attendus suites aux mesures de réduction des incidences sur la qualité de l'air ;
- expliciter et renforcer la stratégie en faveur des modes alternatifs à la voiture, et en quantifier les objectifs en termes de répartition modale compte tenu de la desserte en transports en commun et du développement des voies dédiées aux mobilités actives.

### **3.2. La consommation d'espaces et l'artificialisation des sols**

Selon l'évaluation environnementale, la consommation d'espaces naturels et agricoles sur le territoire depuis 2014 s'élève à 48,5 ha urbanisés (8,2 ha à vocation d'habitats, 34,1 ha à vocation économique, 6,2 ha d'infrastructures et équipements publics). Entre 2004 et 2024, 102,5 ha d'espaces agricoles et naturels ont été consommés (RP, p. 83).

La consommation foncière en extension projetée entre 2025 et 2035 est estimée à près de 23 ha, majoritairement dans le périmètre de la Zac du Chêne Saint Fiacre. Le potentiel de densification par division parcellaire est évalué à près de deux hectares dans l'espace urbain de la commune.

Au total, le PLU autorise la consommation d'environ 25 ha (RP, p. 169). Le rapport de présentation indique que la consommation foncière est importante, mais qu'elle « diminue par rapport aux deux années précédentes » (p. 131). La commune justifie ce choix par un manque d'espace disponible à densifier en milieu urbain ainsi que par le besoin de « contenir la population face au desserrement de ménages qui touche la commune depuis 1990 » (RP, p. 129).

---

5 Le dossier ne précise pas les sources d'énergie auxquelles cet objectif fait référence.

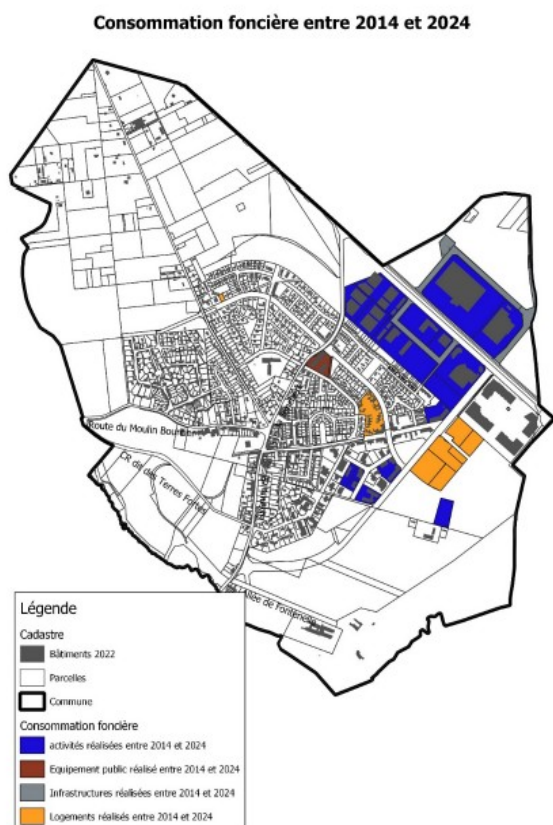


Figure 7 : Consommation d'espaces agricoles et naturels entre 2014 et 2024 (RP, p. 38)

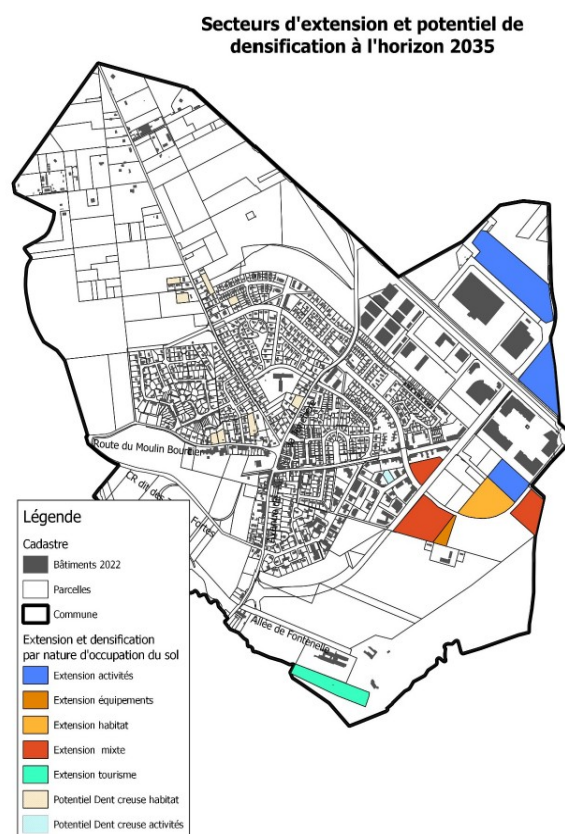


Figure 8 : Secteur d'extension et potentiel de densification à l'horizon 2035 (RP, p. 128)

Pour l'Autorité environnementale, ces justifications sont insuffisantes. La commune prévoit le développement de la Zac Chêne Saint Fiacre, mais ne présente pas dans son rapport les arguments justifiant le besoin d'extension de cette zone. L'Autorité environnementale rappelle que la compétence de développement économique est depuis la loi NOTRe<sup>6</sup> dévolue aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). La loi dite « Climat et résilience » impose d'établir un inventaire précis des ZAE. Ce n'est qu'après avoir procédé à cette analyse qu'une extension de zones d'activités économique<sup>7</sup> devrait être prévue par l'EPCI. Ce recensement permet d'apprécier la vacance de locaux ou la disponibilité de foncier économique dans les zones existantes afin d'éviter une consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers qui ne serait pas nécessaire.

Or, cet inventaire est absent du dossier. Il n'est donc pas possible de s'assurer que les extensions urbaines sur des espaces agricoles pour de l'activité économique sont strictement justifiées au regard des enjeux environnementaux qu'elles comportent.

**(5) L'Autorité environnementale recommande d'une part de fournir un inventaire des zones d'activités économiques afin de justifier le besoin d'extension de la zone artisanale, d'autre part de justifier du besoin de cette extension à l'échelle de l'EPCI.**

D'après le rapport de présentation, aucune zone d'extension urbaine à vocation de logement n'est prévue par rapport au PLU en vigueur. Néanmoins, des parcelles non artificialisées situées sur la dernière tranche de la Zac Chêne Saint Fiacre doivent permettre la construction de logements, notamment sur le secteur de l'OAP n° 2 « Zone 1AU ». La commune dispose de 11,2 ha prêts à accueillir de nouveaux projets à vocation économique et artisanale sur les zones UY (6,2 ha), UZ (trois hectares) et 1AUH (deux hectares). Le projet de révision doit par

6 [Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République](#)

7 L'inventaire des zones d'activités économiques (IZAE) est un outil territorial facilitant la connaissance de l'état de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et/ou aéroportuaire. L'article 220 de la loi Climat et résilience, promulguée le 22 août 2021, prévoit la réalisation des IZAE par les intercommunalités.

conséquent s'appuyer sur les scénarios de développement prioritairement dans ces zones avant d'envisager de nouvelles activités en extension urbaine.

Dans l'analyse des incidences, la commune estime que « cette consommation d'espaces générera plusieurs incidences négatives sur l'environnement telle que l'imperméabilisation des sols et la destruction des milieux naturels et agricoles refuges pour la faune » (RP, p. 242). Les mesures de réduction définies dans le règlement écrit visent à rendre perméable 50 % des espaces de stationnement en zone 1AU, UY et UX (100 % en zone A et N), à prévoir des pourcentages minimaux de pleine terre, d'emprise au sol ou coefficient de biotope en fonction du zonage, et des restrictions sur les zones N et Ap. Les zones 1AU et 1AUh font l'objet d'une OAP sectorielle permettant « l'intégration de l'environnement dans le projet » (RP, p. 243), notamment par la plantation et le maintien d'espaces verts et d'un coefficient de biotope.

Pour l'Autorité environnementale, la part de pleine terre reste néanmoins insuffisante pour le zonage 1AU (15 %) et plusieurs zonages ont une emprise au sol des constructions non réglementée (UZa, UY, et A), permettant ainsi une consommation d'espaces, notamment agricoles, et l'artificialisation des sols (RP, p. 243-244). L'Autorité environnementale suggère de réduire ces incidences en identifiant dans le PLU des espaces favorables à la désartificialisation et en prenant des dispositions pour que les porteurs de projet contribuent à réduire les incidences qu'ils occasionnent.

#### **(6) L'Autorité environnementale recommande de :**

- **augmenter la part minimale de pleine terre en zone 1AU et de définir des emprises en sol des constructions pour les zones Uza, UY et A afin de réduire l'impact des futures constructions sur l'artificialisation des sols**
- **en complément, identifier des espaces de désartificialisation pour minimiser les incidences occasionnées par le PLU.**

### **3.3. Les continuités écologiques et les milieux naturels**

#### **■ Les continuités écologiques**

Le rapport de présentation comporte l'analyse de l'état initial de l'environnement, qui doit être établi sur la base de données récentes et présenter, au moins dans les secteurs pressentis pour être ouverts à l'urbanisation, un état des milieux afin de déterminer les enjeux écologiques en présence. Cette analyse est pourtant absente du dossier. Pour l'Autorité environnementale, cette lacune doit être comblée en s'appuyant sur un inventaire des habitats naturels, de la faune et de la flore, élargi au moins aux secteurs présentant des enjeux environnementaux notables (espaces boisés classés (EBC), corridors écologiques...) comme l'OAP n° 3 « Stecal Château de Fontenelle » .

#### **(7) L'Autorité environnementale recommande de :**

- **compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques sur chaque secteur de projet et aménagements permis par l'exécution du PLU en s'appuyant sur une cartographie des habitats naturels, un inventaire des espèces et une analyse des fonctions écologiques ;**
- **prendre en conséquence les mesures pour éviter, réduire, voire compenser les incidences prévisibles sur ces secteurs.**

Les continuités écologiques sont un élément important d'un écosystème. Elles doivent permettre le déplacement des espèces et le brassage des populations nécessaire à leur maintien et à leur évolution. Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) présente les enjeux des grandes continuités, appréhendés à une échelle régionale.

Une carte de synthèse des enjeux écologiques du SCoT de la communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire définit un périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEANP)<sup>8</sup> et reprend les

8 [PPEANP : dispositif de protection des espaces que peuvent mettre en œuvre les départements et les structures porteuses de schémas de cohérence territoriale \(SCoT\).](#)

éléments du SRCE de manière plus fine sur le territoire de Chanteloup-en-Brie. Il apparaît que les secteurs d'extension urbaine sont situés sur de grands réservoirs de la trame verte et bleue ainsi que sur des corridors écologiques :

- le secteur de l'OAP n° 2 « zone 1AU » se situe sur un réservoir secondaire de la trame herbacée ;
- le secteur de l'OAP n° 3 « Stecal Château de Fontenelle » se situe sur plusieurs éléments de la trame verte et bleue : un grand réservoir boisé, un réservoir secondaire de la trame herbacée, un réservoir secondaire de la trame aquatique humide, et deux corridors (aquatique et humide, boisé) ;
- une zone d'extension de la Zac du Chêne Saint Fiacre à la pointe est de la commune est concernée par des réservoirs secondaires de la trame herbacée et boisée.

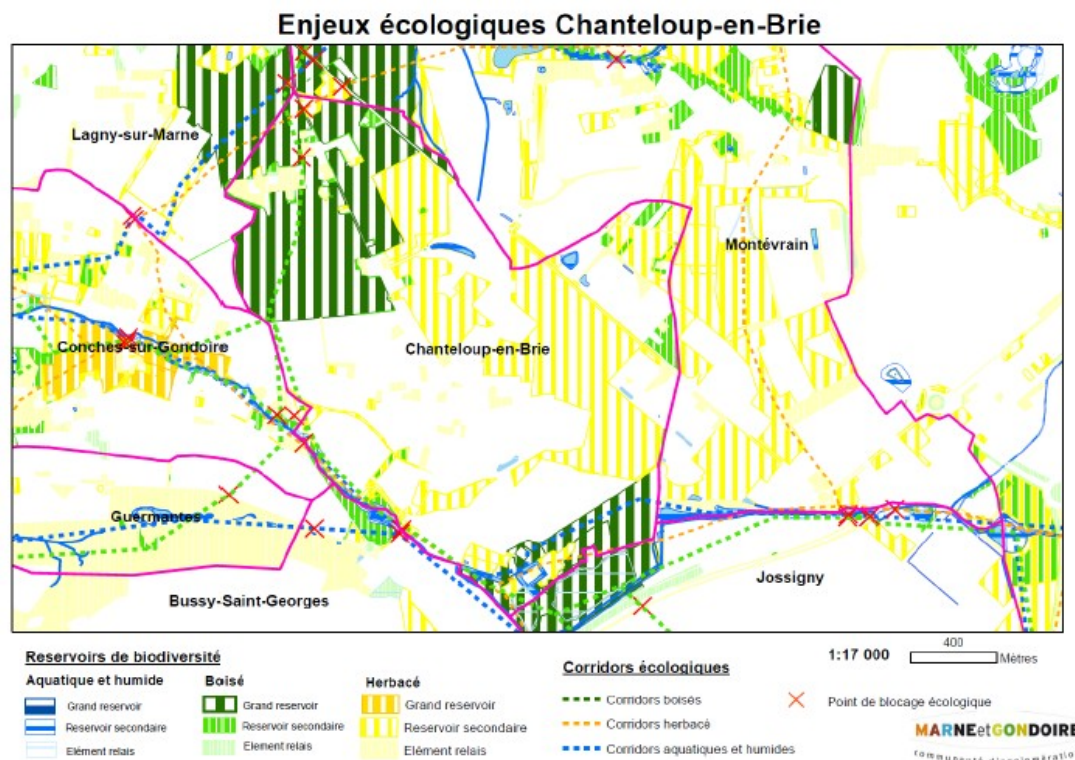


Figure 9: Carte des enjeux écologiques identifiés sur le territoire de Chanteloup-en-Brie dans son PPEANP (RP, p. 93)

Les enjeux de continuités écologiques doivent être déclinés dans le document d'urbanisme, qui a vocation à préciser les continuités locales associées ou connectées à la trame verte et bleue régionale. Le dossier ne fait référence aux continuités écologiques que dans le cadre du PADD, l'OAP trame verte et bleue ne présentant ni carte de synthèse, ni prescriptions ciblées en fonction des spécificités des secteurs concernés.

Par ailleurs, selon le dossier, « l'ensemble urbanisé de Chanteloup-en-Brie et les espaces dédiés aux tranches à venir de la Zac du Chêne Saint Fiacre vont créer une barrière entre les espaces au sud du territoire et les espaces naturels plus au nord de la commune, notamment sur le territoire de Montévrain » (RP, p. 95). Il est donc d'autant plus important de mettre en œuvre des mesures efficaces visant à éviter et réduire l'enclavement des milieux naturels et permettre la bonne circulation de la biodiversité. L'Autorité environnementale rappelle à cet égard que conformément aux dispositions de l'article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme, introduites par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU doivent définir, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

(8) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'OAP trame verte et bleue par une carte de synthèse des trames écologiques à restaurer, à maintenir ou à développer sur la commune, ainsi que par des principes spécifiques associés à chaque secteur d'extension urbaine, pour éviter et réduire les impacts de la révision de PLU sur les continuités écologiques.

#### ■ Les milieux naturels

De manière générale, les OAP ne présentent pas de manière suffisamment claire les principes de construction et d'implantation du bâti. S'agissant du secteur d'OAP n° 3 « Stecal Château de Fontenelle » en zonage *Nstecal*, le règlement graphique identifie la zone dans un secteur aux sensibilités écologiques multiples : abords de la Gondoire à protéger, espaces boisés classés, zone potentiellement humide et éléments protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

D'après les données bibliographiques recueillies dans le cadre de l'évaluation environnementale, le secteur *Nstecal* se compose de prairies mésophiles, de plans d'eau, de surfaces engazonnées, de feuillus denses xéro-philés à mésophiles<sup>9</sup> et de bois (RP, p. 273). Bien que l'OAP définisse des secteurs d'implantation préférentielle du bâti, le règlement écrit permet la libre implantation des constructions sur la parcelle (règlement écrit, p. 128). L'emprise au sol définie sur le secteur est de 15 % et un maximum de 1 800 m<sup>2</sup> est autorisé pour l'implantation d'annexes, ce qui permettrait d'artificialiser environ 7 700 m<sup>2</sup>.

Le projet et la nature des aménagements touristiques ne sont pas précisés alors que le secteur semble, au vu de

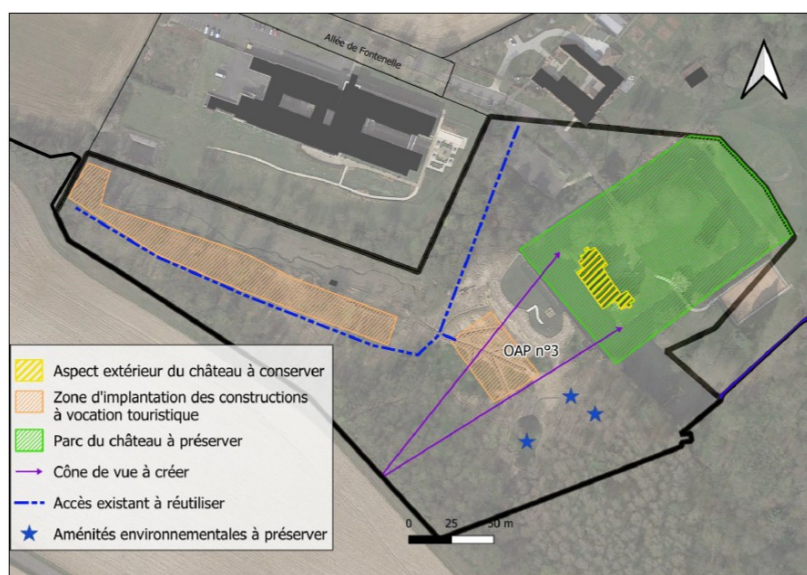


Figure 10: Principes d'implantation du bâti, OAP n° 3 Stecal du Château de Fontenelle, (OAP, p.14)

son emplacement et des éléments disponibles dans les documents supra-communaux, présenter des enjeux de biodiversité et de continuités écologiques. Il est rappelé que la création d'un Stecal répond à des règles très précises qui doivent notamment exposer son caractère exceptionnel puisqu'il autorise des activités dans une zone naturelle.

Les incidences prévisibles identifiées par le pétitionnaire sont la destruction des milieux boisés présents, la fragmentation des habitats, et la fragilisation des corridors de milieux boisés, ouverts et humides (RP, p. 276). Les mesures retenues pour limiter les impacts sur les milieux naturels et la biodiversité sont la limitation de l'abatage d'arbres, la mise en œuvre de revêtements semi-perméables pour les voies et parkings, la végétalisation du bâti et des toitures, la limitation de l'éclairage et la réduction des risques de collision avec l'avifaune pour les surfaces vitrées.

9 Un boisement est qualifié de mésophile quand il se développe dans des conditions humides à modérément sèches et xéro-ophile lorsqu'il se développe dans des conditions sèches.

Pour l'Autorité environnementale, les mesures d'évitement et de réduction ne permettent pas de garantir le maintien de la biodiversité et des milieux naturels, compte-tenu du manque d'éléments à disposition pour caractériser la faune et la flore du secteur. Il est nécessaire de compléter l'état initial de l'environnement sur les milieux naturels et la biodiversité pour définir ensuite des mesures précises et efficaces pour éviter, réduire, voire compenser les incidences du projet d'OAP n° 3 Stecal Château de Fontenelle.

**(9) L'Autorité environnementale recommande de :**

- réaliser à l'état initial un diagnostic écologique sur les secteurs d'extension urbaine, notamment sur l'OAP n° 3 « Stecal Château de Fontenelle », permettant de mieux identifier les enjeux du PLU révisé sur les milieux naturels et la biodiversité ;
- justifier du caractère exceptionnel du projet justifiant la création du Stecal ;
- préciser le projet et la nature des aménagements touristiques sur le secteur d'OAP « Stecal Château de Fontenelle » ;
- définir en conséquences des principes d'aménagement et des mesures visant à éviter, réduire, voire compenser les incidences du PLU.

## 4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'Autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Chanteloup-en-Brie envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'Autorité environnementale à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr)

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

**Délibéré en séance le 26/03/2025**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Ruth MARQUES, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, président,**

# ANNEXE

# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'OAP n°2 en précisant les aménagements envisagés sur le secteur de projet ; - approfondir l'analyse des incidences de la production de nouveaux logements et de l'augmentation du nombre d'habitants, du développement économique de la Zac du Chêne Saint-Fiacre et du développement touristique du secteur du Château de Fontenelle ; - compléter l'analyse de l'état initial par des données et documents actualisés (inventaires écologiques, données de trafics, diagnostic acoustique, etc.) ; - mieux caractériser les secteurs de projets, notamment la surface projetée des bâtiments et le nombre de logements..... 10
- (2) L'Autorité environnementale recommande : - d'étudier et de présenter des solutions de substitution raisonnables au projet de révision du PLU retenu ; - de définir une politique d'aménagement et d'équipements en fonction d'un scénario de développement démographique cohérent avec les dynamiques territoriales constatées et soutenable au regard des enjeux environnementaux..... 11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - mieux caractériser les enjeux et incidences du bruit à l'état initial sur le territoire de la commune ; - prescrire des mesures d'évitement et de réduction dans le PLU révisé pour réduire les risques sanitaires liés à l'exposition des populations aux nuisances sonores par référence aux valeurs limites établies par l'OMS en matière d'effets néfastes sur la santé des pollutions sonores, notamment aux abords des axes les plus émetteurs..... 12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'évaluation environnementale en analysant les effets attendus suites aux mesures de réduction des incidences sur la qualité de l'air ; - expliciter et renforcer la stratégie en faveur des modes alternatifs à la voiture, et en quantifier les objectifs en termes de répartition modale compte tenu de la desserte en transports en commun et du développement des voies dédiées aux mobilités actives..... 13
- (5) L'Autorité environnementale recommande d'une part de fournir un inventaire des zones d'activités économiques afin de justifier le besoin d'extension de la zone artisanale, d'autre part de justifier du besoin de cette extension à l'échelle de l'EPCI..... 14
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - augmenter la part minimale de pleine terre en zone 1AU et de définir des emprises en sol des constructions pour les zones Uza, UY et A afin de réduire l'impact des futures constructions sur l'artificialisation des sols - en complément, identifier des espaces de désartificialisation pour minimiser les incidences occasionnées par le PLU..... 15
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques sur chaque secteur de projet et aménagements permis par l'exécution du PLU en s'appuyant sur une cartographie des habitats naturels, un inventaire des espèces et une analyse des fonctions écologiques ; - prendre en conséquence les mesures pour éviter, réduire, voire compenser les incidences prévisibles sur ces secteurs..... 15
- (8) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'OAP trame verte et bleue par une carte de synthèse des trames écologiques à restaurer, à maintenir ou à développer sur la commune, ainsi que par des principes spécifiques associés à chaque secteur d'extension urbaine, pour éviter et réduire les impacts de la révision de PLU sur les continuités écologiques..... 17

(9) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser à l'état initial un diagnostic écologique sur les secteurs d'extension urbaine, notamment sur l'OAP n° 3 « Stecal Château de Fontenelle », permettant de mieux identifier les enjeux du PLU révisé sur les milieux naturels et la biodiversité ; - justifier du caractère exceptionnel du projet justifiant la création du Stecal ; - préciser le projet et la nature des aménagements touristiques sur le secteur d'OAP « Stecal Château de Fontenelle » ; - définir en conséquences des principes d'aménagement et des mesures visant à éviter, réduire, voire compenser les incidences du PLU.....18