



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une
évaluation environnementale de la modification n° 1
du plan local d'urbanisme de Chailly-en-Brie (77)
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2025-025
du 07/05/2025**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégalement le 7 mai 2025, chacun des membres délibérants attestant 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 ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 20 décembre 2021, 28 novembre 2022, 19 juillet 2023, 9 novembre 2023, 5 juillet 2024, 20 septembre 2024 et du 27 février 2025 portant nomination ou retrait de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 9 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Chailly-en-Brie (Seine-et-Marne) approuvé le 7 mars 2014 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 14 mars 2025, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n° 1 du PLU de Chailly-en-Brie, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Ruth MARQUES, coordonnatrice,

Considérant les objectifs de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Chailly-en-Brie, qui visent notamment à supprimer ou modifier des emplacements réservés, réduire la constructibilité sur l'ensemble des zones à l'exception de la zone 2AUx (à urbaniser) et réduire les possibilités d'hébergement en zone A (agricole) et N (naturelle), assouplir les règles d'implantation des piscines, apporter des précisions sur l'aspect architectural des constructions, et intégrer de nouvelles dispositions concernant les emplacements de stationnement ;

Considérant les évolutions apportées en conséquence au règlement écrit, au règlement graphique, et reportées dans le rapport de présentation, qui consistent à :

- supprimer les emplacements réservés n°2, 7, 8 et 10, correspondant à des projets de réservoirs d'eau pour la défense contre l'incendie ;
- étendre l'emplacement réservé n°5 dédié à la réalisation d'une liaison piétonne à partir de la rue des Prés Saint Lazare afin d'offrir un accès supplémentaire par l'angle de la rue du Colombier et de la rue Saint-Médard, par un passage entre des pavillons avec jardin ;
- interdire les campings, le caravaning et les dépôts de caravanes ainsi que les habitations légères de loisir au sein des zones A et N (article 1) ;
- imposer une surface maximale de 25 m² pour les extensions en zone N (article 2 sur les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) ;
- modifier l'article 3 sur les accès en voirie du règlement des zones UA, UB, UC, UD, UX, A, N et AU avec l'intégration d'une largeur minimale de 4 m aux accès d'un terrain pour qu'il soit constructible ;
- supprimer l'emprise constructible sur l'ensemble de la zone UD et y appliquer une bande constructible de 30 m ;

- réduire la bande de constructibilité en zones UB et UC de 50 mètres à 30 mètres, au sein de l'article 6 sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et mettre en cohérence l'article 7 sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- limiter à 40 m² la taille des annexes et extensions au-delà de la bande de constructibilité de 30 m en zones UA, UB et UC (article 6) ;
- revoir l'implantation des annexes en zone UD, qui devront être en retrait ou n'être implantées que sur une seule limite séparative (article 7) ;
- ne pas imposer une marge de recul pour les piscines (article 8) en zone UA, UB, UC, UD, et AU ;
- apporter des compléments sur la couleur de la toiture, ainsi que pour les matériaux des constructions, les clôtures et ouvertures au sein de l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords en zone UA, UB, UC, UD, A et 1AU ;
- intégrer une obligation de réaliser au minimum deux places de stationnement automobile par logement et en définir les dimensions minimales pour les nouveaux logements créés sans construction nouvelle (article 12 sur les obligations de réaliser des aires de stationnement) ;
- imposer un emplacement de 2 m² au minimum pour les ordures ménagères au sein de chaque unité foncière (article 13) en zone UA, UB, UC, UD, UX, A, N et 1AU ;

Considérant que la modification conduit majoritairement à des évolutions du règlement du PLU qui renforcent les mesures de protection de l'environnement ;

Considérant que les modifications induisant une possible augmentation de l'imperméabilisation des sols, notamment pour la réalisation d'une liaison piétonne, de places de stationnement automobile ou d'implantation des piscines, sont d'incidence limitée ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la modification n° 1 du PLU de Chailly-en-Brie n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Chailly-en-Brie telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 14 mars 2025 ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

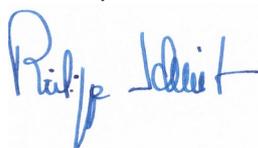
Délibéré en séance le 7/05/2025

Siégeaient :

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

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Le président



Philippe SCHMIT