

Département de Seine-et-Marne

Commune de CHAUMES-EN-BRIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Révision du PLU
Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing*ESPACES

Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social :
23 rue Alfred Nobel
77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24
Email : ingespaces@wanadoo.fr

SOMMAIRE

I. ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN POUR SOUTENIR LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE 6

- A. FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DIVERSIFIER L'HABITAT 7
- B. ENVISAGER UNE EXTENSION URBAINE ÉCHELONNÉE DANS LE TEMPS 7
- C. TENIR COMPTE DES RISQUES ET DES CONTRAINTES DANS LE CADRE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN 8
- D. DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET DE LOISIRS ET PÉRENNISER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS 8

II. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN 11

- A. VALORISER LE CADRE DE VIE 11
- B. PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE 11
- C. AMÉLIORER LA DESSERTE ROUTIÈRE ET L'OFFRE DE STATIONNEMENT, DÉVELOPPER L'USAGE DES MODES ALTERNATIFS DE TRANSPORT 13

III. VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL 14

- A. MAINTENIR LES TRAMES JAUNE, VERTE ET BLEUE ET PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 14
- B. FAVORISER L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES ESPACES À URBANISER 15
- C. OPTIMISER LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE 15



PRÉAMBULE

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrête également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe aussi des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans ce cadre, le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, et en compatibilité avec les documents supra communaux tels que le SDRIF.

La réflexion a été menée, suite au diagnostic communal, en examinant le territoire au travers des grandes thématiques suivantes :

- Le développement de l'habitat,
- Les équipements,

- Le développement économique,
- Les transports et déplacements,
- L'environnement et le paysage.

Ainsi, trois orientations majeures pour l'avenir de la commune sont déclinées dans ce document :

- Envisager un renouvellement et un développement urbains aptes à soutenir le dynamisme démographique et économique
- Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain
- Valoriser le patrimoine paysager et environnemental

Ces orientations seront mises en œuvre dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont la préservation de l'environnement, l'équilibre social et le développement de l'économie.





I. ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN POUR SOUTENIR LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE

Le territoire de Chaumes-en-Brie s'inscrit dans un environnement riche et diversifié, au sein de la vallée de l'Yerres (Natura 2000) et de la vallée du Bréon (ZNIEFF). Il est donc important de préserver ses espaces naturels et agricoles, en privilégiant un développement urbain sur des secteurs situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante ou en continuité immédiate de celle-ci.



Afin de répondre aux besoins des habitants en matière de logements, d'équipements et d'emplois et de permettre un accroissement mesuré du niveau de population, la commune envisage ainsi prioritairement une densification des espaces urbains existants.

OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE ET DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le niveau démographique communal estimé à l'horizon 2030 se situe autour de 4300 habitants environ, soit environ 2,2 % de croissance annuelle moyenne sur la durée du PLU.



Le PLU prévoit en effet la réalisation d'environ 514 logements entre 2017 et 2030.

Depuis le 1er janvier 2017, 36 logements ont été autorisés en densification sur le territoire.



Le PLU programme en outre :

- 168 logements en densification sur des espaces libres, au sein du projet de renouvellement urbain à l'arrière de la mairie, ou encore par la reconversion de bâti,
- 4 logements en extension de l'urbanisation (espaces classés en zone urbaine)

Enfin, pour atteindre son objectif démographique et diversifier le parc de logements, la commune envisage une extension échelonnée dans le temps et compatible avec les orientations du SDRIF.

Une zone d'environ 8,5 ha, soit un potentiel d'environ 300 logements, est donc ouverte à l'urbanisation à l'Est du bourg, au droit de la route d'Arcy et de la rue Gallier.

A plus long terme (après 2030), la réalisation de la seconde partie de cette opération (au Nord) est envisagée par la commune. Cela nécessite la révision du schéma directeur de la Région Ile de France, c'est pourquoi cette zone n'est pas inscrite comme zone à urbaniser au PLU.

La consommation d'espaces agricoles et naturels réalisée depuis 2013 et programmée par le présent PLU est ainsi estimée à 18,86 ha (consommations réalisées depuis 2013 en continuité du bourg et de la zone d'activités économiques, urbanisation à

l'Est du bourg à vocation d'habitat, espaces non urbanisés classés en zone urbaine et instauration d'emplacements réservés pour l'amélioration du fonctionnement urbain).

A. FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DIVERSIFIER L'HABITAT

1. Privilégier le développement de l'habitat dans les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain

Désormais, les évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique et contre la consommation des espaces agricoles et naturels conduisent à adapter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires.

Le développement de l'habitat sur la commune doit donc s'opérer prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine principale, c'est à dire dans le bourg de Chaumes-en-Brie, par comblement des dents creuses et espaces libres mais aussi en renouvellement urbain.

Le coeur ancien des hameaux de Forest, d'Arcy et de Maurevert pourront également être confortés par l'urbanisation de dents creuses et espaces libres mais avec une densité moindre que dans le bourg.

Par ailleurs, des opérations de renouvellement

urbain à vocation d'habitat, d'équipements ou d'activités économiques pourront être envisagées au Nord du bourg à plus long terme (en cas de cessation d'activité du centre national des ponts de secours ou des zones d'activités existantes).

2. Favoriser la diversification de l'habitat

Il s'agira notamment de permettre aux jeunes décohabitants, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement en développant l'offre de logements de plus petite taille en locatif et en accession.

Cela implique de :

- Valoriser les espaces libres au sein du bourg et des hameaux pour la réalisation de nouveaux logements et permettre la reconversion de bâti ancien
- Envisager en particulier une opération de renouvellement urbain à l'arrière de la mairie, à caractère plurifonctionnel (habitat, commerces, équipements).

B. ENVISAGER UNE EXTENSION URBAINE ÉCHELONNÉE DANS LE TEMPS

En complément de la densification du tissu existant qui peut s'avérer longue et difficile du fait de la mobilisation du foncier à réaliser, la commune envisage une extension urbaine pour parvenir à l'objectif démographique qu'elle s'est fixé (voir ci-avant).





Ce développement est prévu en cohérence avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France qui autorise une extension de l'enveloppe urbaine de 5 % maximum à l'horizon 2030, soit 10 ha environ).

Il permettra une diversification du parc de logements et l'accueil de nouvelles populations, en vue du maintien des équipements, notamment scolaires.



L'extension urbaine sera échelonnée dans le temps afin de permettre un accroissement progressif de la population :

- **une première opération est envisagée à moyen/long terme** à l'Est du bourg (partie Sud, au droit de la route d'Arcy). Ce secteur est ouvert à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU et pourra donc être mis en oeuvre dès que la commune aura accepté un projet.
- **à plus long terme, la poursuite de la première opération** située à l'Est du Bourg pourra être envisagée vers le Nord. Ce secteur n'est pas ouvert à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU, une révision du PLU sera nécessaire, ce qui permettra à la Municipalité de décider du moment où il pourra être ouvert, en fonction des besoins, et en fonction du potentiel d'extension offert par la révision du SDRIF après 2030.



Ces secteurs sont situés en continuité avec les espaces urbanisés existants. Leur urbanisation progressive permettra une intégration optimale de la population accueillie et l'adéquation avec les

équipements notamment scolaires.

C. TENIR COMPTE DES RISQUES ET DES CONTRAINTES DANS LE CADRE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

La commune est soumise au risque d'inondation et est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Yerres.

Ainsi, ce risque doit être pris en compte notamment dans le cadre du développement urbain.

D. DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET DE LOISIRS ET PÉRENNISER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS

1. Conforter les zones d'activités économiques

L'objectif pour la commune est de développer l'activité économique et donc l'offre d'emplois, au sein du bourg (commerce, artisanat,...).

En outre, elle souhaite conforter les zones d'activités notamment celle imbriquée à la zone d'activités de Verneuil l'Etang où sont implantés un centre de tri de la Poste, le GIE semences de Brie et l'entreprise Batiloc.

Au droit de cette zone, les bâtiments industriels sont peu esthétiques et peu intégrés dans le paysage. Il conviendrait donc de l'améliorer, par un traitement de la voie et de ses abords.

2. Pérenniser les équipements existants et développer l'offre de commerces et services

La Municipalité souhaite pérenniser l'offre d'équipements existante : la mairie, les deux groupes scolaires, la Poste, le conservatoire, la gendarmerie, la caserne des pompiers ou encore les équipements sportifs présents au Sud du bourg.

De plus elle envisage le développement de l'offre commerciale, d'équipements et de services au sein du pôle de renouvellement urbain à l'arrière de la mairie, ainsi que la création d'une nouvelle salle polyvalente au sein ou à proximité du bourg.

3. Maintenir et développer un bon niveau d'accès aux communications numériques

La commune souhaite encourager l'amélioration des communications numériques sur son territoire. Le déploiement de la fibre optique doit se dérouler entre 2017 et 2023 sur le territoire communal.



4. Préserver l'espace agricole pour pérenniser cette activité économique

L'activité agricole est importante sur la commune en termes de surface cultivée et de nombre d'exploitations : on compte 7 sièges d'exploitation en activité, dont une unité de méthanisation sur la ferme d'Arcy (comprenant un élevage de 500 bovins).

La préservation de cette activité est donc essentielle au maintien des emplois et de l'activité économique locale.



5. Valoriser les activités commerciales, touristiques et de loisirs

La commune est bien dotée en matière de commerces et services, eu égard à son niveau de population. Plus d'une vingtaine de commerces et services sont offerts, principalement dans le centre-ville. Une bonne diversité est à noter, avec la présence de commerces de bouche, de restaurants, mais aussi de services (institut de beauté, coiffeur, agence immobilière, pharmacie, opticien,...).

Ces dernières années, une bonne dynamique commerciale s'observe en centre-ville, avec en particulier une réelle synergie entre les commerces de bouche (caviste, boucherie, boulangerie, restaurants ...). On compte peu de locaux commerciaux vacants au sein du centre ancien.

Outre les activités commerciales qui représentent un atout indéniable pour le développement du tourisme et des loisirs sur le territoire, la commune souhaite valoriser ses atouts touristiques en s'appuyant notamment sur la richesse de son patrimoine bâti et naturel, mais aussi sur la présence de centres équestres et de nombreux chemins de randonnées.



II. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

A. VALORISER LE CADRE DE VIE

1. Préserver les perspectives visuelles remarquables

Il convient de préserver les perceptions visuelles existantes, afin de conserver les vues sur le patrimoine et les espaces agricoles, indispensables au maintien de la qualité du cadre de vie. Le relief de Chaumes-en-Brie offre des vues remarquables notamment sur la vallée de l'Yerres, les coteaux boisés, le plateau de la Brie...

2. Préserver les entrées de qualité et améliorer les autres

Les entrées dans le bourg, et dans les hameaux concourent largement à la perception positive du territoire et la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi il convient de les préserver.

Cependant, au droit de l'entrée située au Sud du territoire lorsque l'on vient de Verneuil l'Etang, on longe d'abord la zone d'activité où les bâtiments industriels sont peu esthétiques et peu intégrés dans le paysage. Il conviendrait donc de l'améliorer, par un traitement de la voie et de ses abords.

3. Enrayer le phénomène de cabanisation

La commune n'est pas confrontée à un problème de mitage important, cependant, on observe quelques occupations illicites dans des zones sensibles (bois au Sud du territoire...). Ce phénomène pénalise les espaces naturels d'un point de vue écologique et paysager. Il peut être résorbé par une reconquête des milieux concernés (droit de préemption,...) que la commune a dores et déjà initié avec la création d'espaces naturels sensibles.

B. PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE

Les espaces urbanisés anciens du village de Chaumes-en-Brie et des hameaux sont des espaces symbolisant l'image de la commune. Il sont marqués par un tissu urbain d'intérêt et la présence de patrimoine bâti à préserver.

Pour préserver l'identité de la commune et son cadre de vie, il conviendra donc tout d'abord de préserver l'aspect traditionnel des secteurs anciens par un règlement adapté (normes pour la construction des nouveaux bâtiments et pour la réhabilitation du bâti ancien en phase avec le bâti et les formes urbaines traditionnelles).





Il convient également de protéger les nombreux éléments d'intérêt historique et le patrimoine bâti remarquable (corps de ferme, châteaux, fermes briardes, tours médiévales, demeures bourgeoises, viaduc, ponts...).

Encadrer la reconversion du château et de la ferme de Maurevert

La Municipalité souhaite par ailleurs encadrer la reconversion du Château et de la ferme de Maurevert qui représentent des éléments patrimoniaux majeurs sur son territoire. Il convient donc de permettre l'évolution de ce site pour éviter sa désuétude, tout en étant particulièrement attentif au respect de l'architecture mais aussi du calme des lieux, en limitant les flux de véhicules.



C. AMÉLIORER LA DESSERTE ROUTIÈRE ET L'OFFRE DE STATIONNEMENT, DÉVELOPPER L'USAGE DES MODES ALTERNATIFS DE TRANSPORT

1. Créer des voies structurantes en accompagnement du développement urbain et pérenniser l'offre de stationnement

Afin d'accompagner le développement urbain, une nouvelle voie structurante sera créée à l'Est du bourg, reliant la rue Gallier à la RD 402 au Nord. Deux carrefours seront ainsi aménagés de manière assurer la desserte des futures constructions en toute sécurité et de favoriser un fonctionnement urbain optimal. Cette nouvelle voie structurante permettra par ailleurs d'améliorer les conditions de circulation dans la partie Est du bourg.

La commune souhaite en outre préserver et développer l'offre de stationnement sur l'ensemble du territoire, afin de limiter le stationnement anarchique et de permettre une bonne desserte des équipements notamment.

Dans ce sens, les parcs de stationnement existants seront maintenus et des normes de places de stationnement à créer seront imposées au sein des futures opérations.

2. Préserver et développer le maillage de liaisons douces

Il convient de favoriser l'usage des modes doux pour les déplacements (marche à pied, vélo, personnes à mobilité réduite). Ceux-ci permettent de se déplacer localement au quotidien et offrent des possibilités de promenade.

Pour ce faire, il faut notamment préserver les liaisons douces inscrites au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR) ainsi que la coulée verte (ancienne voie ferrée).

En parallèle, l'aménagement d'une nouvelle liaison douce est programmée, permettant de longer une petite partie des bords de l'Yerres.

3. Améliorer la desserte en transports en commun

Il convient de favoriser la multimodalité, notamment au niveau des gares les plus proches, pour inciter à l'usage du train. Cela peut se faire grâce à l'amélioration de la desserte en bus mais aussi avec la mise en place de conditions favorables au déplacement des cycles vers les transports en commun ainsi qu'à leur stationnement (orientation supra communale).



III. VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

A. MAINTENIR LES TRAMES JAUNE, VERTE ET BLEUE ET PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le concept de trames jaune, verte et bleue repose sur les éléments naturels de la commune et sur les corridors écologiques assurant une continuité entre ces différents espaces à l'échelon supra communal.

La trame verte est constituée des éléments suivants : les espaces boisés, les alignements d'arbres (notamment la ripisylve aux abords des cours d'eau)...

Les espaces dédiés aux pépinières font également partie de cette trame verte et constituent des relais de continuités écologiques.

La commune souhaite ainsi préserver cette trame verte existante.

La trame bleue est quant à elle constituée des éléments d'eau présents sur la commune (l'Yerres, le ru du Bréon, les mares, les cours d'eau temporaires,...).

Tous ces éléments ont permis de définir des continuités écologiques permettant notamment le déplacement de la faune et la reproduction de la flore. Ces continuités, identifiées sur la carte du PADD, sont à préserver.

Outre leur fonctionnalité écologique, ces éléments confèrent aussi une identité paysagère particulière à la commune, c'est aussi pourquoi il convient de les protéger. En particulier, les espaces boisés seront préservés de toute urbanisation.

Il convient enfin de préserver l'espace agricole «trame jaune», élément paysager garant de la pérennisation de l'activité agricole sur la commune.



B. FAVORISER L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES ESPACES À URBANISER

La poursuite du développement de l'urbanisation doit se faire en harmonie avec l'environnement et le paysage. Il s'agit de dessiner les futures formes urbaines dans le sens du paysage et de se servir, autant que possible, des potentiels de chaque lieu pour tout projet de construction.

Il convient aussi d'assurer un traitement paysager des futures franges urbaines, en particulier au droit des extensions dans le bourg de Chaumes-en-Brie.

Il s'agira ainsi de créer des espaces tampons par rapport aux quartiers existants, et de prévoir un traitement paysager apte à intégrer les futurs espaces urbanisés dans l'environnement communal, vis-à-vis des espaces naturels et agricoles.



C. OPTIMISER LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE

La commune souhaite optimiser les réseaux d'énergie notamment :

- En réduisant les besoins énergétiques de la commune (réduction de la consommation énergétique des bâtiments...)
- En augmentant la part des énergies renouvelables injectées dans ces-dit réseaux.

Un tel objectif nécessite notamment une action sur les bâtiments pour accueillir des systèmes de production d'énergie directs et des procédés techniques de construction permettant de réduire la consommation énergétique des bâtiments.



Chaumes-en-Brie
PADD

0 500 1000 1500 m

Zoom centre-bourg

Zoom centre-bourg

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Axe 1 : Envisager un renouvellement et un développement urbains aptes à soutenir le dynamisme démographique et économique

Favoriser le renouvellement urbain et diversifier l'habitat

 Privilégier le développement de l'habitat dans les espaces libres interstitiels et en renouvellement urbain (bourg de Chaumes)

 Opération de renouvellement urbain à l'arrière de la mairie (habitat, commerces ...)

 Conforter les entités urbaines secondaires

 Zones d'activités économiques et d'équipements pouvant faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat, d'équipements ou d'activités économiques

Envisager une extension urbaine échelonnée dans le temps :

 à moyen/long terme

 à plus long terme (après 2030)

Développer l'activité économique et de loisirs et pérenniser l'offre d'équipements

 Développer l'offre de commerces, d'activités et d'équipements au sein du bourg (opération à l'arrière de la mairie, nouvelle salle polyvalente,...)

 Conforter les zones d'activités économiques
Améliorer le traitement paysager de la ZAE au Sud

 Préserver l'activité agricole

 Activité de biométhanisation

Tenir compte des risques et des contraintes dans le cadre du développement urbain

 Zone inondable

Axe 2 : Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain

Valoriser le cadre de vie

 Préserver les perspectives visuelles remarquables

 Préserver les entrées de ville de qualité

 Améliorer l'entrée de ville Sud (zone d'activités)

 Enrayer le phénomène de cabanisation

Préserver les éléments remarquables du patrimoine

 Bâti de caractère

 Encadrer la reconversion du château et de la ferme de Maurevert

Améliorer la desserte routière et l'offre de stationnement

 Pérenniser et développer l'offre en stationnement au sein du bourg

 Créer des voies structurantes en accompagnement du développement urbain

 Aménager des carrefours

Développer l'usage des modes alternatifs de transport

 Principe d'itinéraire doux existant à préserver et/ou à conforter

 Préserver la coulée verte

 Projet de liaison douce

Axe 3 : Valoriser le patrimoine paysager et environnemental

Préserver la trame verte

Espaces et éléments relais des continuités écologiques à préserver :

 Espaces boisés

 Pépinière

 Principaux alignements d'arbres

 Ripisylve

Préserver la trame bleue

 Mares et plans d'eau

 Cours d'eau

 Cours d'eau temporaires

Préserver la trame jaune et les continuités écologiques

 Protéger l'espace agricole (trame jaune)

 Préserver les continuités écologiques

Favoriser l'intégration paysagère des espaces à urbaniser

 Traitement paysager des futures franges urbaines