



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation
environnementale de la modification simplifiée n°2
du plan local d'urbanisme de Chanteloup-en-Brie (77)
après examen au cas par cas**

**N° MRAe 007802/KK AC PLU
du 17/12/2025**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégialement le 17 décembre 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 19 juillet 2023, 5 juillet 2024, 20 septembre 2024, 24 juillet 2025, 8 et 16 septembre 2025, 7 octobre 2025 et 8 décembre 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 09 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 Chanteloup-en-Brie approuvé le 4 décembre 2004 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 24 octobre 2025, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification simplifiée n°2 du PLU de Chanteloup-en-Brie, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, coordonnatrice,

Considérant l'objectif de la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Chanteloup-en-Brie (77), qui vise principalement à permettre la réalisation de logements, d'équipements publics et l'aménagement d'une entrée de ville sur une parcelle d'environ 3,6 hectares à l'angle de l'avenue du Chêne Saint-Fiacre et du Boulevard de la Plaine ;

Considérant que pour atteindre cet objectif la procédure consiste à créer un nouveau secteur AU1.c sur des parcelles actuellement classées en zone AU1.a et AU1.b, permettant ainsi de :

1. modifier les dispositions spécifiques aux règles de retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, passant de 6 mètres à 5 mètres ;
2. augmenter la hauteur des constructions à 16 mètres maximum sur le nouveau secteur, limitée actuellement à 14 mètres en zone AU1.a et 12 mètres en zone AU1.b ;
3. autoriser l'implantation des constructions, par rapport aux limites séparatives, dans une bande de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul sous réserves des dispositions du code civil obligatoires ;
4. supprimer certaines dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et leurs abords, notamment celles imposant l'intégration des locaux annexes (chaufferies, buanderies, abris de jardins, etc.) au bâtiment principal ;
5. spécifier le nombre de places de stationnement requis par nombre de pièces dans les logements ;

Considérant que l'avis n° APPIF-2025-36 du 26 mars 2025 rendu par l'Autorité environnementale sur le projet de PLU de Chanteloup-en-Brie formulait des recommandations relatives au secteur concerné par la modification n°2 du PLU, notamment sur les risques sanitaires (bruit, qualité de l'air et mobilité) et l'artificialisation des sols, que ces recommandations sont toujours valables et devront être prises en compte par la commune ;

Considérant que le niveau habitable reste limité à R+2+C, que le pétitionnaire s'engage à assurer une cohérence paysagère de l'entrée de ville avec les constructions existantes et à intégrer des espaces paysagers en cœur d'îlot pour de réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain, que la procédure n'entraîne pas de modification notable des perspectives d'aménagement par rapport aux dispositions du PLU en vigueur ;

Considérant que l'objet de la procédure n'entraîne pas de nouvelle ouverture à l'urbanisation, qu'à l'échelle du territoire, la modification simplifiée n°2 du PLU reste d'ampleur et de portée 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 simplifiée n°2 du PLU de Chanteloup-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 simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Chanteloup-en-Brie telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 24 octobre 2025 ne nécessite pas d'être soumise à 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 17/12/2025

Siégeaient :

**Isabelle BACHELIER-VELLA, Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, Guillaume CHOISY, *président par intérim*,
Stéphan COMBES, Philippe GRALL, Clara HERER, Jacques REGAD et Tony RENUCCI**

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

Le président par intérim

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Guillaume Choisy', written over a faint, stylized graphic element consisting of several intersecting lines.

Guillaume Choisy