

Chailly-en-Bière

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

NOTICE DE PRESENTATION

Pour mise à disposition du public



Sommaire

PREAMBULE	3
I EXPOSE DES MOTIFS	4
II PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	10
III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	11
IV. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	25

PREAMBULE

La présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), est menée selon l'article L 153-45 du code de l'urbanisme.

Article L153-45 du code de l'urbanisme

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#), et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#), la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-47 du code de l'urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Par conséquent les changements apportés au règlement ne devront pas permettre de majorer de plus de 20% les possibilités de construction par rapport à ce que le PLU autorise aujourd'hui.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) n'est pas impacté par la modification simplifiée, seul le règlement littéral est modifié.

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est une procédure rapide qui peut être employée à condition qu'elle n'ai pas pour effet :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

6° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

7° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

I EXPOSE DES MOTIFS

Dans le contexte de désertification médicale du territoire, il s'agit pour la collectivité de permettre de maintenir des services de santé de proximité pour la population. Il n'existe plus actuellement de cabinet médical sur la commune.

C'est pourquoi la présente modification simplifiée porte sur une adaptation du Plan Local d'Urbanisme de Chailly-en-Bière approuvé le 22/12/2015, afin de permettre la réalisation d'un projet de maison pluridisciplinaire, très attendue par la population.

Pour cela la commune porte le projet de reconversion de l'ancienne gare en maison pluridisciplinaire, située à l'entrée sud du bourg le long de la D607/Route de Fontainebleau.

Cette construction est l'unique bâtiment existant localisé dans la zone 1AUB, zone à vocation d'accueil d'un futur quartier à dominante d'habitat.

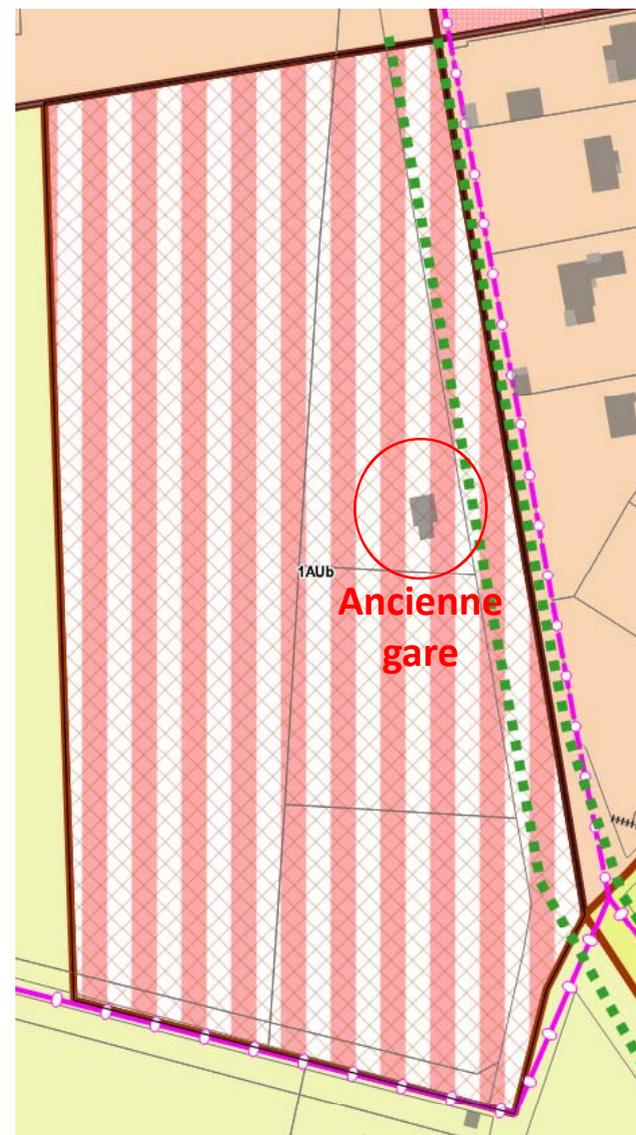
Dans l'attente d'un projet d'aménagement global de la zone 1AUB, le PLU a inscrit au titre de l'article L 132-2 devenu L 151-41* du code de l'urbanisme une servitude interdisant les constructions d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

C'est pourquoi le règlement en vigueur (zone 1Aub), n'autorise qu'une constructibilité égale à 160m² (existant + extension) or le projet prévoit une emprise au sol du bâtiment (existant + extension) de 191 m². Il y a donc nécessité à modifier le règlement de la zone afin de majorer les possibilités de construction autorisées au PLU en vigueur.

La présente modification simplifiée a donc pour objet la majoration des possibilités de construction dans la limite de 20% soit pour atteindre 192 m².

** Article L 151-41-5° du code de l'urbanisme*

« Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »



Zone 1AUB et localisation de l'ancienne gare dans le plan de zonage du PLU de Chailly-en-Bière

I EXPOSE DES MOTIFS

Contexte du site



Vue du site depuis la route de Fontainebleau (Google Maps, mars 2011)



Contexte du site en 2018 (photos A003 Architectes)

I EXPOSE DES MOTIFS

VUE FACADE EST



Projet de maison pluridisciplinaire (A003 Architectes, septembre 2018)



CONSTRUCTION EQUIPEMENT
MAISON PLURIDISCIPLINAIRE
IMAGES DE SYNTHÈSE
PROJ.FT

A003
ARCHITECTES

FAISA
DESIGNER

Projet de maison pluridisciplinaire (A003 Architectes, septembre 2018)



I EXPOSE DES MOTIFS

Compatibilité avec le SCOT

Le SCOT de Fontainebleau et de sa région classe Chailly-en-Bière comme « pôle secondaire », aux côtés de Vulaines-sur-Seine/Samoreau, Barbizon et Bourron Marlotte. Le SCOT indique ainsi :

Les pôles secondaires constituent le niveau d'armature urbaine de la proximité.

Ils soutiennent et accompagnent les pôles structurants dans les fonctions économiques, résidentielles et d'équipement en répondant aux besoins de leur population ainsi que de ceux des communes voisines.

Pour ce faire ils développent des capacités urbaines proportionnées à leur niveau dans l'armature urbaine permettant de répondre :

- au développement économique en accueillant des activités productives valorisant leurs atouts territoriaux ;
- aux besoins d'adaptation et d'enrichissement de l'offre résidentielle, de services et d'équipements.

Les pôles structurants

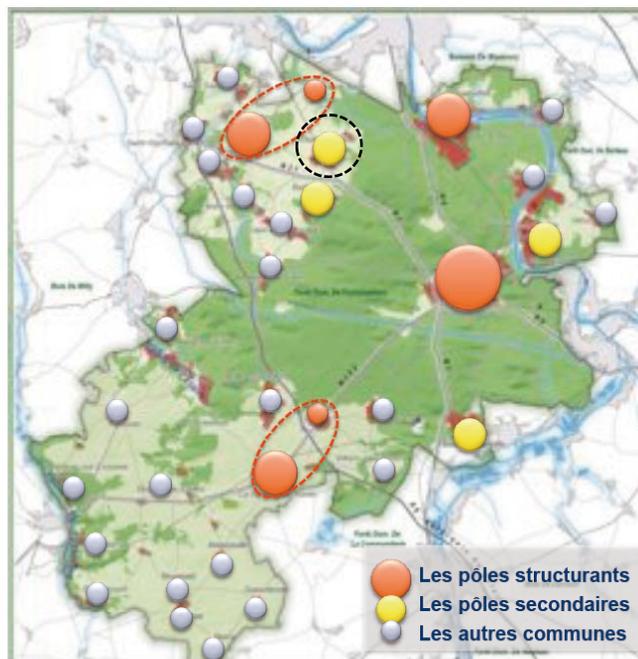
- 1 – Fontainebleau / Avon
- 2 – Bois-le-Roi / Chartrette
- 3 – Perthes-en-Gâtinais / Villiers-en-Bière
- 4 – La Chapelle-la-Reine

Les pôles secondaires

- 5 – Chailly-en-Bière
- 6 – Vulaines-sur-Seine / Samoreau
- 7 – Barbizon
- 8 – Bourron Marlotte

Les autres communes

- Un objectif minimal : le maintien de la population actuelle (dans le cadre des modalités du PNR pour les communes concernées)
- Un principe : le maintien et le renforcement des services, commerces et activités artisanales, en particulier les services liés à la petite enfance et au vieillissement



Le projet d'un équipement de santé à Chailly vient donc conforter l'armature territoriale du SCOT en permettant de répondre aux besoins de services et d'équipements de la population.

I EXPOSE DES MOTIFS

Compatibilité avec le PADD du PLU

L'orientation n°2 du PADD visant à conforter l'attractivité de Chailly indique le secteur de l'entrée sud du bourg comme parcours d'entrée à valoriser.

La proposition de création d'une maison pluridisciplinaire permettant la reconversion et ainsi la pérennisation du bâtiment de l'ancienne gare s'inscrit dans le cadre de cette orientation, en agissant qualitativement sur l'entrée de ville et par l'accueil d'un nouvel équipement au bénéfice de la population.



Source : fond Geoportail

Contenir l'urbanisation :

-  Favoriser le renouvellement urbain
-  Maintenir la coupure d'urbanisation
-  Concentrer le potentiel d'urbanisation future à proximité des équipements

Maintenir le bon niveau de l'offre d'équipements :

-  Site potentiel pour l'accueil d'équipements

Permettre le maintien et le développement

des activités existantes :

-  Site d'activité

Préserver, valoriser la structure et le paysage urbain :

-  Liaison douce
-  Requalification de la traversée par la RD 607
-  Confortement du pôle central (commerces, équipements) et valorisation des espaces collectifs d'intérêt majeur
-  La valorisation des parcours d'entrée
-  La protection de patrimoine bâti

PADD 2 - Orientations générales pour conforter l'attractivité de Chailly dans une vision maîtrisée et qualitative de l'évolution du bourg et du hameau

I EXPOSE DES MOTIFS

Prise en compte de l'OAP 3.2 Villeroy



Le projet de maison pluridisciplinaire vient s'inscrire dans l'enceinte de l'ancienne gare désaffectée de Chailly et en prolongement de celle-ci. Dans l'OAP, le projet se situe dans le secteur de végétation protégée au titre de l'article L 123-1-5.III.2° devenu L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

Dans l'attente de l'aménagement du futur quartier d'habitat, la desserte de la maison pluridisciplinaire s'effectuera par la RD 607. L'aménagement ultérieur du quartier s'accompagnera de dessertes pérennes, permettant de relier le nouveau quartier, l'équipement et le reste du village.



II PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Modifications apportées au règlement

ARTICLE 1AUB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Texte existant	Texte modifié	Justification - explications
<p>En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme sont admises dans les conditions suivantes : Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, avec une extension limitée à 80m² de l'emprise au sol.</p>	<p><i>Est remplacé par :</i> En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme sont admises dans les conditions suivantes : Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, avec une extension limitée à 112 m² de l'emprise au sol.</p>	<p>L'augmentation des extensions autorisée est nécessaire afin de permettre l'implantation d'un projet de maison pluridisciplinaire qui corresponde aux besoins des praticiens et du public.</p>

III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Evaluation environnementale du PLU

Le PLU de Chailly-en-Bière étant soumis à une évaluation environnementale, le dossier approuvé le 22 décembre 2015 expose la sensibilité écologique de la commune, ainsi que les incidences du projet de PLU et les mesures de préservation des milieux naturels.

Cette évaluation conclue à l'absence d'impact du PLU sur les différents milieux, voire considère une action positive sur certains d'entre eux par la mise en place des dispositions réglementaires.

La modification proposée ne contrevient pas aux conclusions de l'évaluation environnementale menée.

Synthèse des enjeux pour la biodiversité et les milieux naturels

Type de milieu	Habitat	Dynamique évolutive	Etat de Conservation	Intérêt écologique	Facteurs de pression et conséquences
Milieux aquatiques et humides	Eaux douces Stagnantes Végétations de ceintures des bords de cours d'eau	L'évolution naturelle conduit à un engorgement progressif et à une colonisation par la végétation d'hélophytes accélérant cet engorgement.	Habitat faiblement représenté sur le territoire Evolution lente Bon état de conservation	Fort : Ecosystèmes remarquables Biodiversité Corridor écologique	Urbanisation Gestion agricole : creusement, comblement, labour Boisement Dépôt de déchets
Prairies et Friches herbacées	Prairies mésophiles	L'abandon de la fauche sur ces prairies conduirait à une colonisation arbustive par les fruticées.	Habitat clairsemé occupant une faible superficie. Etat de conservation moyen	Moyen à Fort : Biodiversité (entomologique) Lieu de nourrissage Corridor écologique	Arrêt des pratiques de fauche Mise en culture Urbanisation
Forêts	Forêt caducifoliées		Superficies moyenne, fonction de refuge et de zone de reproduction Bon état	Fort : Habitat privilégié de nombreuses espèces animales et végétales Corridor écologique	Urbanisation : fragmentation des milieux Mise en culture
Terres agricoles et paysages artificiels	Cultures, jachères, vergers, Ville, Sites industriels	Soumise à l'influence humaine	-	Faible à Moyen : Biodiversité (friches, jachères et vergers) Corridor écologique	Urbanisation Abandon des vergers

Source : Rapport de présentation du Plan local d'urbanisme de Chailly-en-Bière

Enjeux et objectifs de préservation de la biodiversité et des milieux naturels

Evaluation patrimoniale des milieux naturels et des espèces (hors site N2000)

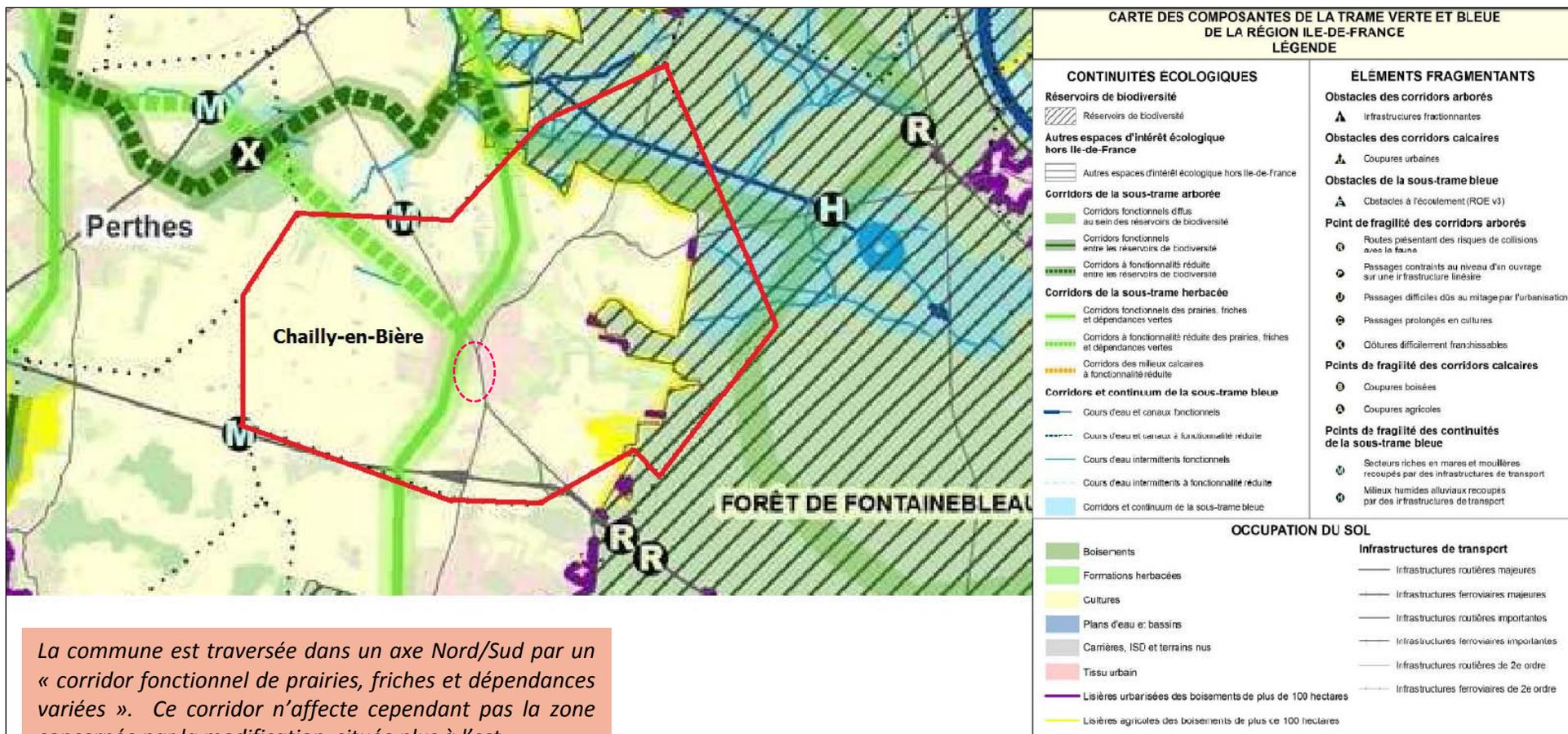
- Les boisements présentent localement un intérêt écologique fort du fait de la diversité d'essences qui les composent et de leur état relictuel au sein de zones agricoles.
- Les habitats humides temporaires présentent ponctuellement une forte valeur écologique à préserver.
- Les autres habitats ont une valeur moyenne à faible, malgré un attrait localement plus élevé lié à la présence ponctuelle d'espèces animales (ex : Chouette chevêche...) ou végétales d'intérêt communautaires.
- La présence d'une dizaine d'espèces animales d'intérêt communautaire sur le territoire et notamment dans les milieux forestier, conforte la nécessité de préserver les boisements.

Enjeux et objectifs de préservation de la biodiversité et des milieux naturels (hors site N2000)

- ✓ Conservation des Habitats et des espèces remarquables identifiées sur le territoire :
 - Conserver les boisements et zones humides, sources de refuge et de nourriture pour nombre d'espèces,
 - Conserver les prairies mésophiles, les zones de friches et vergers, favorables aux arthropodes et lieux de nourrissage de l'avifaune.
- ✓ Conservation des continuités écologiques
 - Préserver les zones humides (mares et mouillères) et les boisements.
 - Préserver les milieux naturels anthropisés (haies, friches, vergers, jachères).

III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES PAR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Schéma régional de cohérence écologique d'Île-de-France



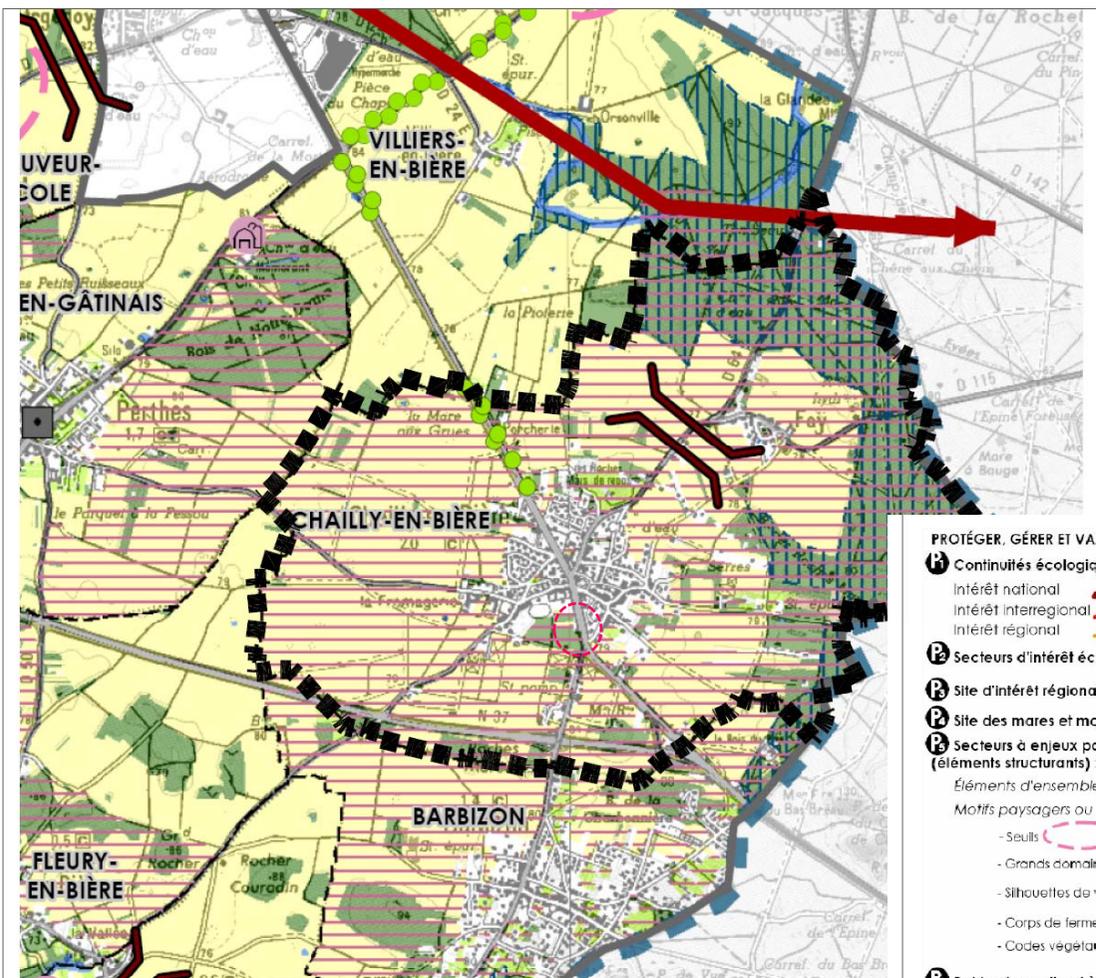
La commune est traversée dans un axe Nord/Sud par un « corridor fonctionnel de prairies, friches et dépendances variées ». Ce corridor n'affecte cependant pas la zone concernée par la modification, située plus à l'est.

SRCE IDF : Composantes de la trame verte et bleue sur la commune de Chailly-en-Bière

La carte des objectifs du SRCE ne localise pas de sites à préserver, restaurer ou traiter prioritairement, ni d'éléments d'intérêt majeur à proximité du secteur de la modification.

III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES PAR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Parc naturel régional du Gâtinais français



Le plan de la Charte 2011-2023 du Parc naturel régional du Gâtinais français classe l'ensemble de la commune comme « secteur à enjeux paysagers prioritaires à préserver ». L'environnement de la future maison pluridisciplinaire est par ailleurs considéré comme « espace forestier à valoriser ».

PROTÉGER, GÉRER ET VALORISER LES PATRIMOINES

- 1** Continuités écologiques prioritaires à restaurer et à préserver
 - Intérêt national
 - Intérêt interrégional
 - Intérêt régional
- 2** Secteurs d'intérêt écologique prioritaires à préserver
- 3** Site d'intérêt régional pour l'hibernation des chiroptères à préserver
- 4** Site des mares et mouillères de la Plaine de Bière à préserver
- 5** Secteurs à enjeux paysagers prioritaires à préserver (éléments structurants) :
 - Éléments d'ensemble
 - Motifs paysagers ou ponctuations remarquables
 - Seuls
 - Grands domaines et murs d'enceinte
 - Silhouettes de villages
 - Corps de fermes remarquables
 - Codes végétaux remarquables
 - Alignements d'arbres
 - Bosquets, arbres isolés et mails
- 6** Patrimoine culturel à protéger en priorité

CONTRIBUER À L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

- 1** Espaces urbanisés à optimiser
- 2** Ruptures d'urbanisation à maintenir
- 3** Pôles urbains aux franges du Parc structurants au cœur du Parc

CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL

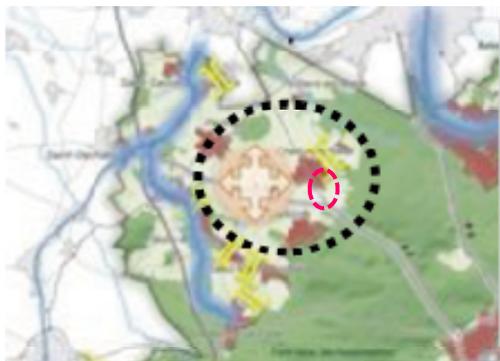
- 1** Carrières industrielles exploitées ou autorisées, à insérer dans le paysage
- 2** Parcs, jardins et équipements de loisirs à maintenir
- 3** Espaces agricoles à maintenir
- 4** Espaces forestiers à valoriser



PARC NATUREL REGIONAL DU GÂTINAIS FRANCAIS

III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Schéma de cohérence territoriale de Fontainebleau et sa région



Les motifs paysagers emblématiques



Conserver le caractère ouvert des plaines et clairières cultivées

Respecter des coupures d'urbanisation

SCOT de Fontainebleau et sa région, DOO, Mise en valeur et préservation des éléments de paysages emblématiques



SCOT de Fontainebleau et sa région, PADD, Trame verte et bleue

-  Réservoirs de biodiversité
-  Principe de continuités écologiques terrestres à conforter
-  Milieux aquatiques structurants dans le fonctionnement écologique du territoire

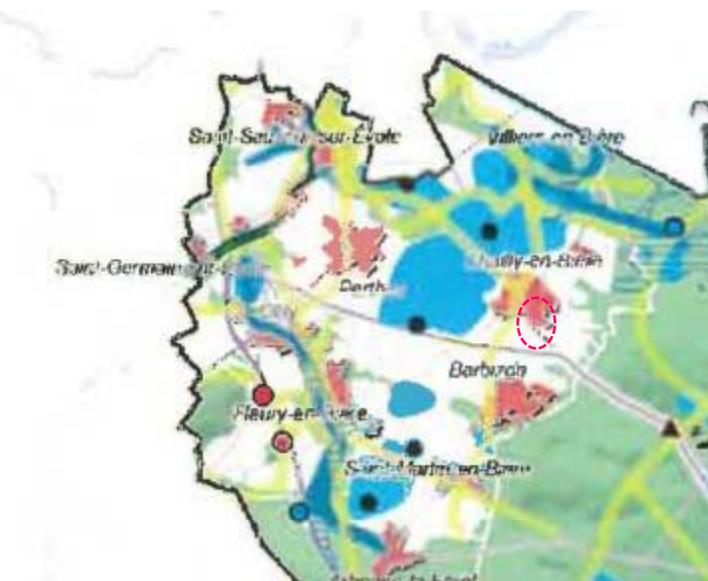
La trame verte et bleue

Éléments à préserver

-  Milieux humides à préserver
-  Réservoirs de biodiversité à préserver

Corridors à préserver ou restaurer

-  Corridors écologiques à préserver et/ou restaurer "Trame Verte"
-  Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
-  Corridors alluviaux à préserver
-  Corridors alluviaux en contexte urbain à restaurer



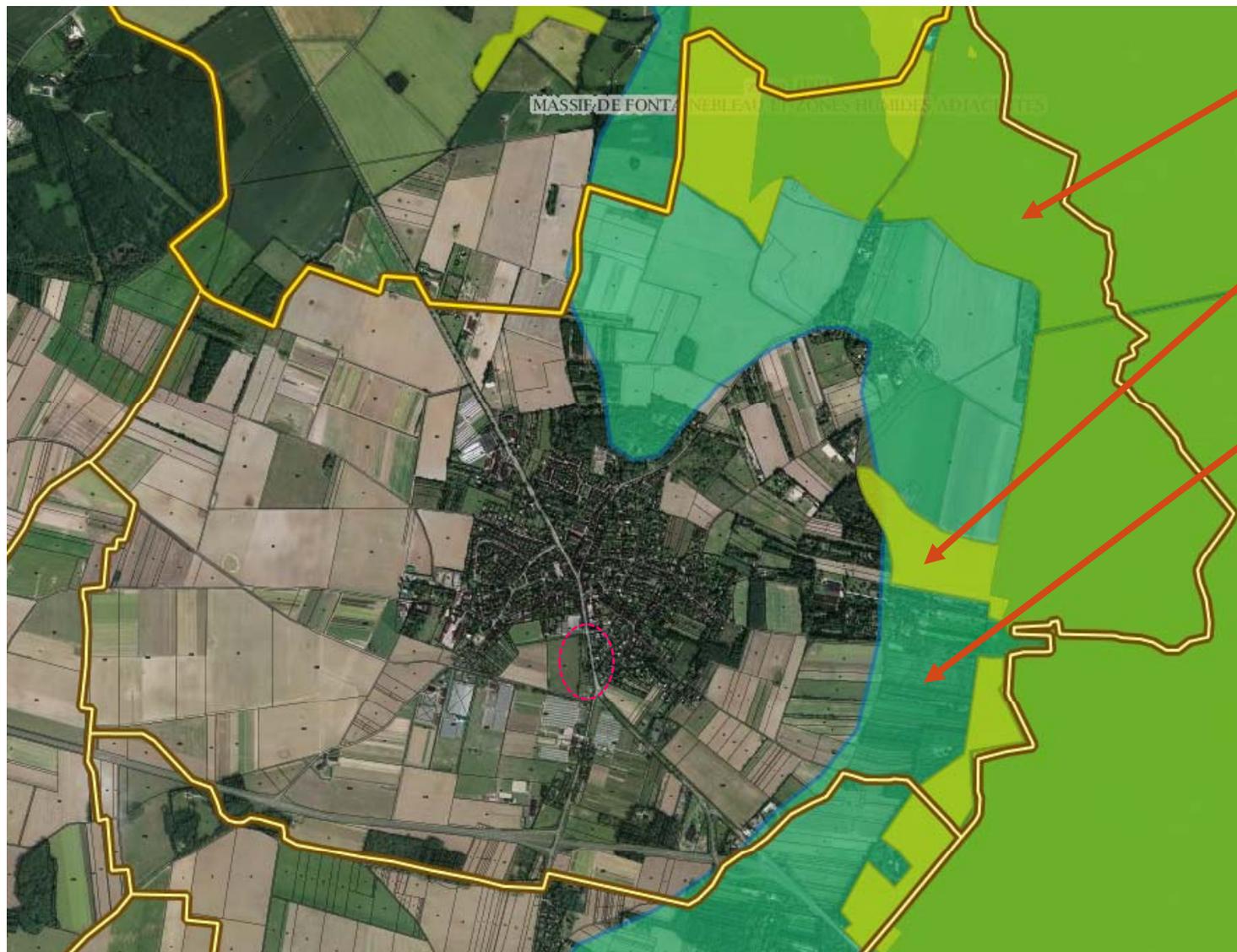
SCOT de Fontainebleau et sa région, Document d'Orientations et d'Objectifs, Trame verte et bleue

Le projet de modification du PLU ne s'inscrit pas en contradiction avec les orientations environnementales du PADD et du DOO du SCOT du Pays de Fontainebleau.

Les principaux enjeux qui y figurent (réservoirs de biodiversité, corridor écologique, caractère ouvert des plaines et clairières cultivées) ne concernent en effet pas le secteur de la modification.

III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Protections écologiques



ZNIEFF I « Massif de Fontainebleau »

Natura 2000 Oiseaux et Natura 2000 Habitat « Massif de Fontainebleau »

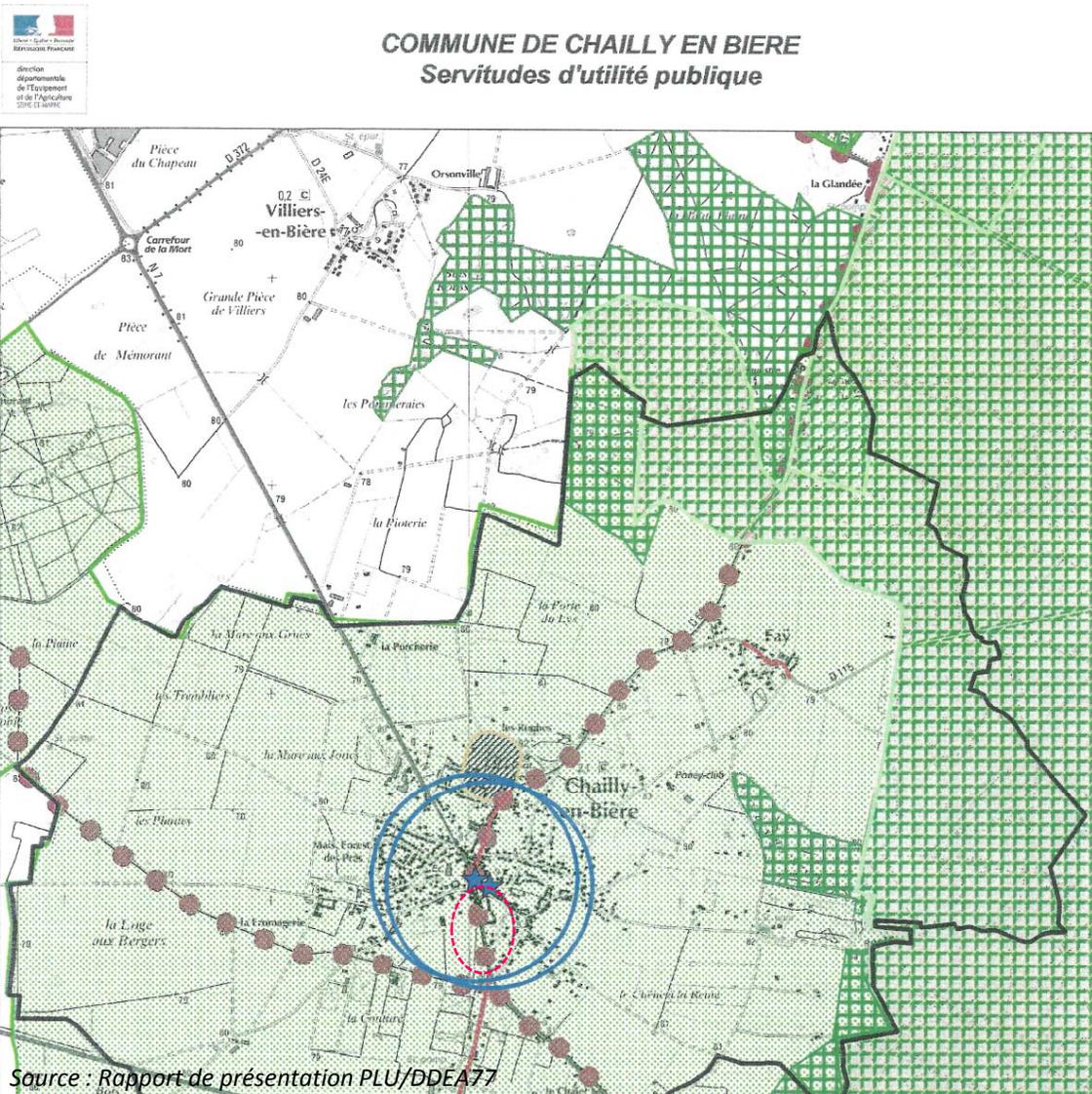
ZICO « Massif de Fontainebleau et zones humides adjacentes »

La commune est concernée par plusieurs protections écologiques communes au massif de la forêt de Fontainebleau. Ces protections n'affectent cependant pas la zone concernée par la modification. Le territoire est en partie concerné par la zone cœur de la réserve de Biosphère de Fontainebleau et du Gâtinais, et totalement par la zone tampon. La commune est intégralement couverte par le périmètre du PNR du Gâtinais français.

Source : Géoportail

III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES PAR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Paysage et patrimoine



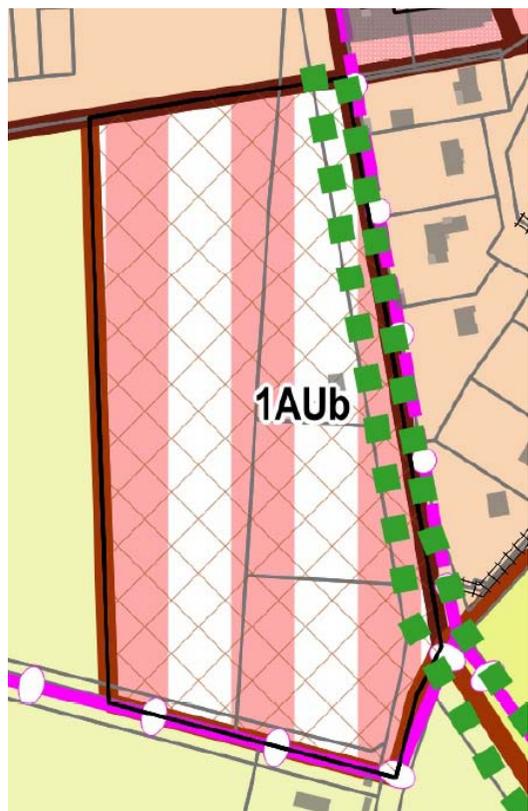
L'ensemble de la commune de Chailly-en-Bière est situé dans le site inscrit « Abords de la Forêt de Fontainebleau ». La partie est de Chailly est concernée par le site classé de la forêt domaniale de Fontainebleau. Les terrains d'emprise de l'opération se situent dans le périmètre de protection de l'église Saint-Paul et de l'auberge du Cheval Blanc, tous deux inscrits à l'inventaire supplémentaires des monuments historiques.

-  Bois et forêts soumis au régime forestier
-  Forêts de protection
-  Monuments historiques inscrits
-  Périimètre de protection MH
-  Site classé
-  Site inscrit
-  alignement
-  Canalisations de gaz
-  Abords du cimetière

Conception-réalisation : SUDT/PD/TU/RO/JPF/édition décembre 2001

III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Paysage et biodiversité



Le secteur de la modification comprend des éléments de paysage protégés. L'alignement d'arbres, protégé au titre de l'article L. 123-1-5-III.2° devenu L 151-19 et L 151-23 du C.U. et inscrit au règlement graphique, est préservé.

Le projet induit des coupes ciblées (3 tilleuls) à l'endroit de l'extension, qui seront compensées par les plantations d'arbres de haute tige d'essences locales (5 unités prévus au projet).

L'incidence du projet de modification sur les milieux naturels et la biodiversité sera donc faible à nulle.

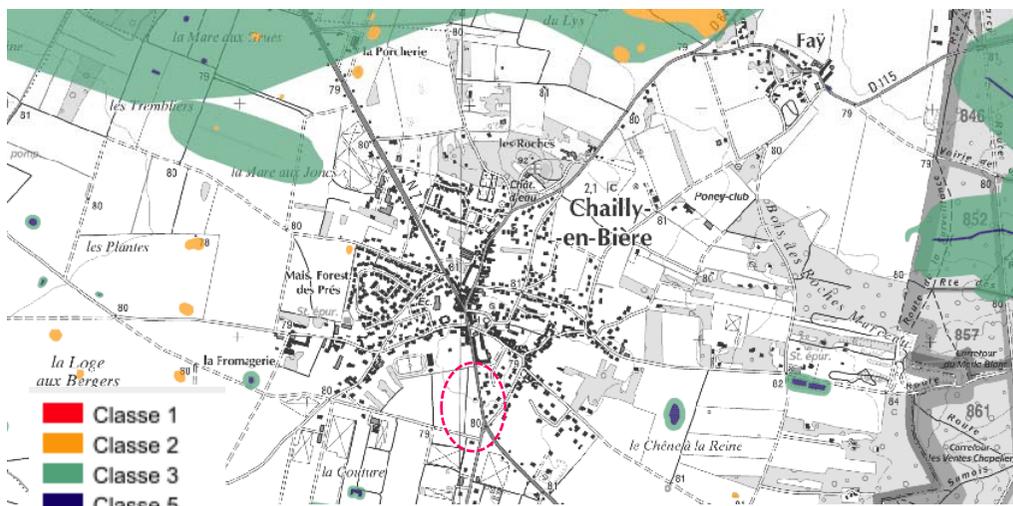
■ ■ ■ Élément naturel ou végétal
(alignement d'arbres)

—○— Transport de matières dangereuses (I3) : Canalisation de gaz en activité

—○— Transport de matières dangereuses (I3) : Canalisation de gaz désaffectée

III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Zones humides

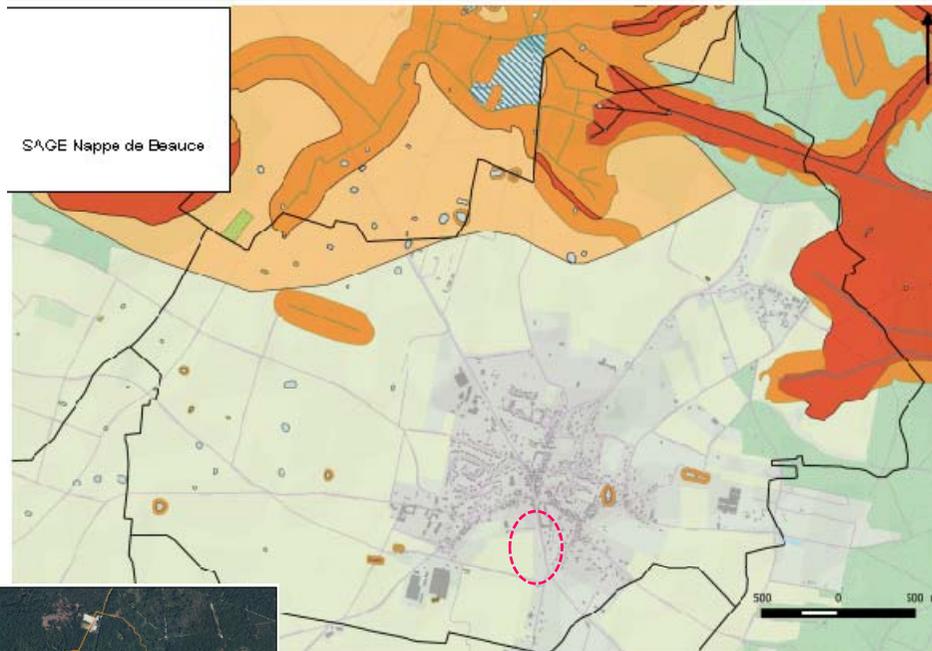


Source : Rapport de présentation
PLU/DRIEE IDF

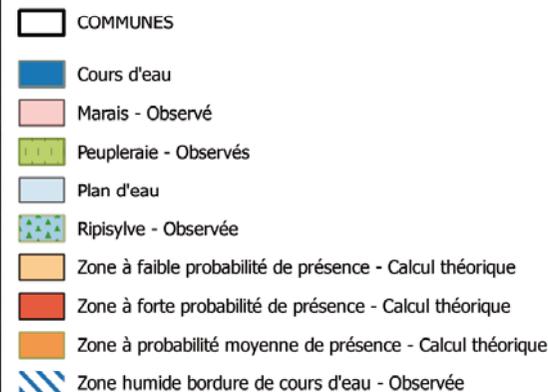
Suivi des mares et mouillères du Parc naturel régional du Gâtinais français



Source : Parc naturel régional du Gâtinais français - SPNH et PNRGF - Suivi des mares et mouillères, janvier 2015.
Réseau hydrographique : IGN BD TOPO 2013.
Fond de carte : IGN BD Cartho 2008 ou IGN IGN 25.
Réalisation : Parc naturel régional du Gâtinais français, janvier 2015.
Copies et reproduction interdites.



Zones potentiellement humides (SAGE)



Source : Rapport de présentation
PLU/SAGE Nappe de Beauce

Le secteur de la modification ne présente pas de secteurs à enjeux en termes de présence de zones humides.

Source : Rapport de présentation
PLU/PNRGF

III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Milieus naturels



MILIEUX NATURELS

Milieu

- Prairie
- Jachère
- Friche herbacée et arbustive
- Bande boisée
- Mouillère
- Mare

Structuration spatiale

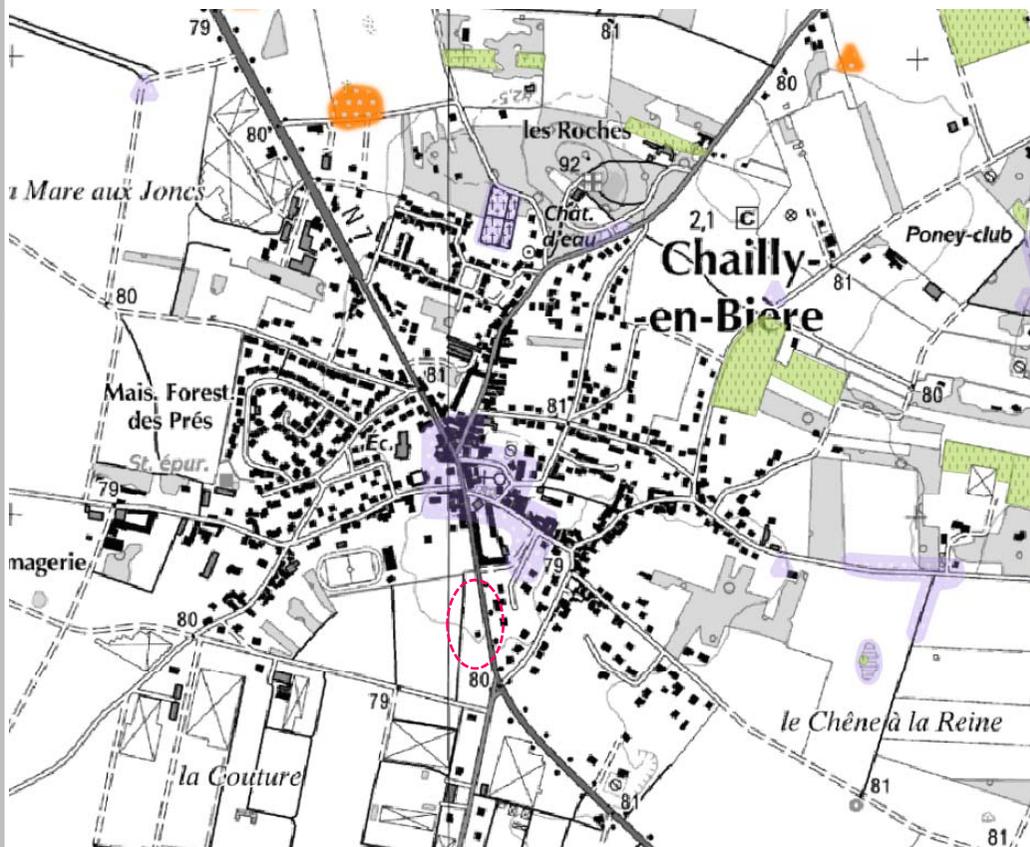
- Corridor biologique

0 250 500 1000 m

Le secteur de la modification ne présente de milieux naturels tels qu'identifiés par le PNRGF.

III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES PAR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

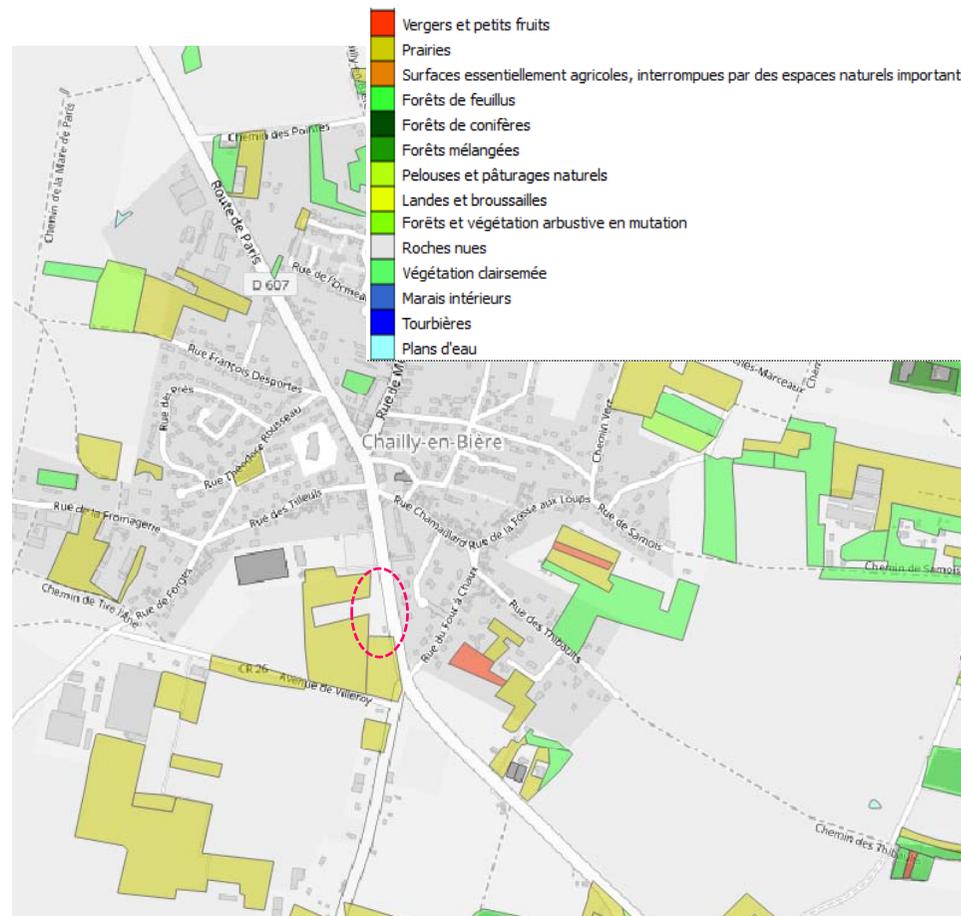
Milieus naturels



- * "espèce(s) protégée(s)" ou "espèce(s) protégée(s) et menacée(s)"
- * "espèce(s) menacée(s)"
- Alerte végétation**
- Flore sans enjeu**

Source : Carte d'alerte des espèces protégées et menacées, Conservatoire botanique national du bassin parisien (2016)

Le Conservatoire botanique national du bassin parisien n'identifie pas d'alerte d'espèces protégées ou menacées sur le secteur de projet ou à proximité.



Source : Ecomos 2008 (IAU-IDF)

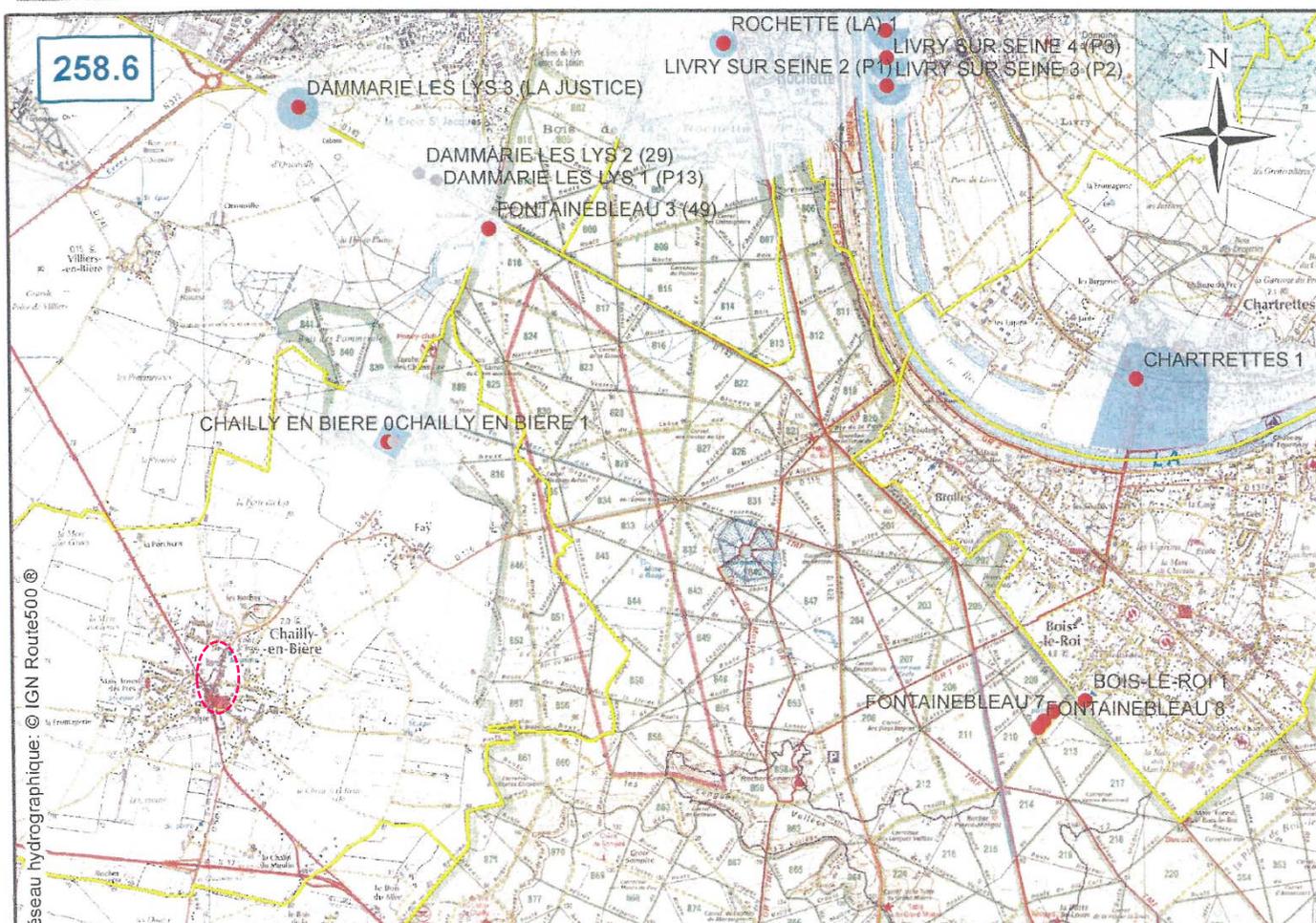
Selon l'ECOMOS (2008) de l'IAU, le secteur de la modification est en partie occupé par des « friches herbacées avec arbres ».

III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES PAR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Milieus naturels



Localisation des captages d'eau destinée à la consommation humaine



Source : DDASS de Seine-et-Marne

Le territoire communal est concerné en partie nord par le périmètre éloigné du captage d'eau potable « Chailly-en-Bière 1 » (arrêté préfectoral N° 08DAIDDEC03 du 14 05 2008).

Le secteur de la modification n'est pas affecté par ce périmètre.

Source : Rapport de présentation PLU/DDASS 77

III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES PAR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Risques et nuisances

Zones de bruit

L'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 048 en date du 12 mars 1999 précise les secteurs du territoire communal affectés par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres, à savoir :

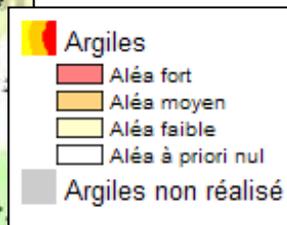
- . RD 607 ex RN7 (catégorie 2 – largeur affectée par le bruit 250 mètres).
- . RD 637 ex RN37 (catégorie 3 - largeur affectée par le bruit 100 mètres).
- . RD 607 (catégorie 4 - largeur affectée par le bruit 30 mètres).

Le secteur de la modification est concerné par le secteur de catégorie 3 lié au passage de la RD 637 (ex RN 37).

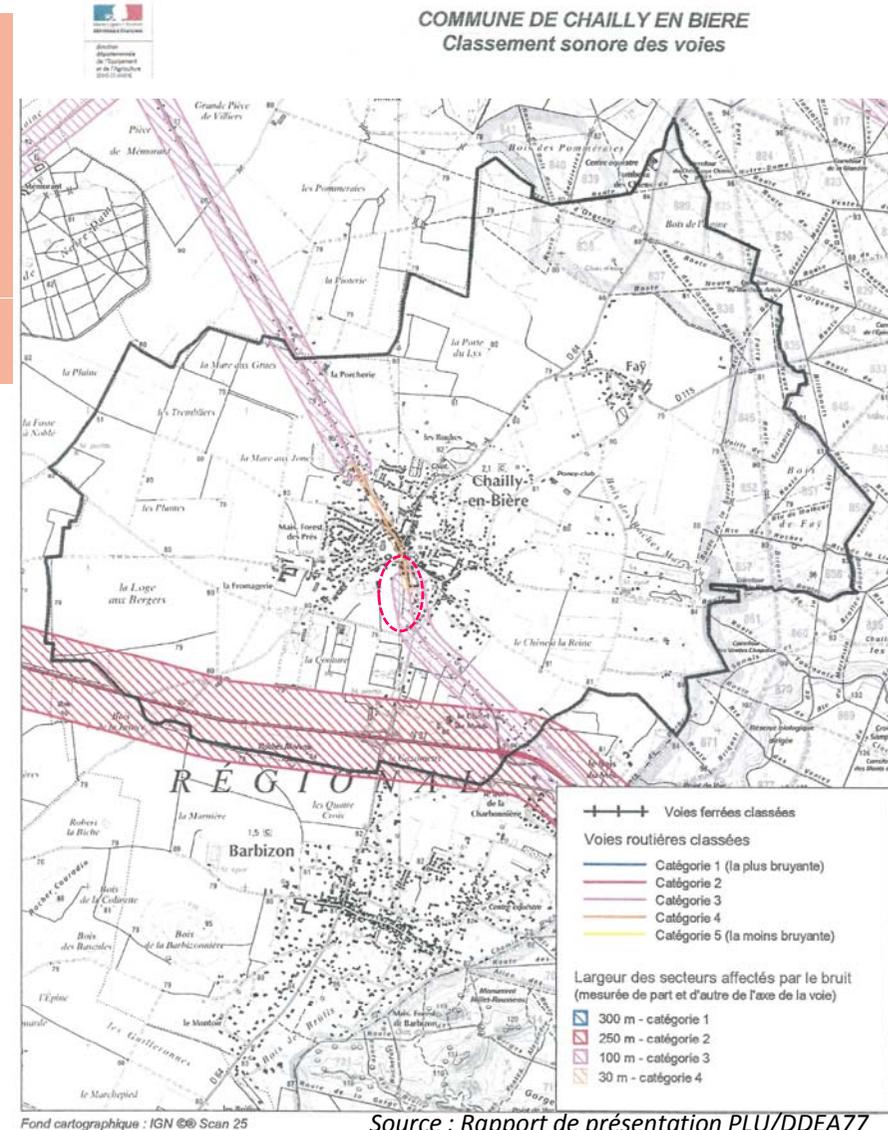
Aléas retrait-gonflement des argiles



La majeure partie du territoire communal présente un aléa faible de retrait-gonflement des argiles, dont le secteur de la modification.



Source : Rapport de présentation PLU/DRIEE IDF



III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Risques et nuisances

Servitudes d'utilité publique

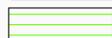
L'ancienne gare de Chailly se situe à proximité du passage d'une canalisation de gaz désaffectée (Servitude I3).



Gaz canalisations de distribution et transport de gaz (I3)	ø 100 Chailly – La Glandée ø 300 Melun - Fontainebleau	Conventions amiables	GRT GAZ 14 rue Pelloutier Croissy-Beaubourg 77437 Marne la Vallée Cédex 02
--	---	----------------------	--

LEGENDE

Protection des sites et monuments naturels (AC2):

-  Site classé
-  Site inscrit

Code forestier :

-  Bols et forêts soumis au régime forestier(A1)
-  Forêts de protection(A7)

Protection des monuments historiques (AC1):

-  Monuments historiques Inscrits

Alignement des voies (EL7)

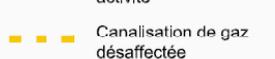
-  Voisinage d'un cimetière(INT1)

Protection du captage de Chailly-en-Bière (AS1) (Arrêté préfectoral n°08 DAIDD EC 03-14 mai 2008) :

- Captage (n°0258 6X0056/F1)

-  Périmètre de protection Immédiate
-  Périmètre de protection rapprochée
-  Périmètre de protection éloignée

Transport de matières dangereuses (I3):

-  Canalisation de gaz en activité
-  Canalisation de gaz désaffectée

Sources : Annexes du PLU, Tableau et Plan des Servitudes d'utilité publique

III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES PAR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Risques et nuisances

Remontées de nappes

La commune de Chailly présente des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et aux inondations de caves. Le secteur de la modification se situe à l'intersection de ces deux types de risques.

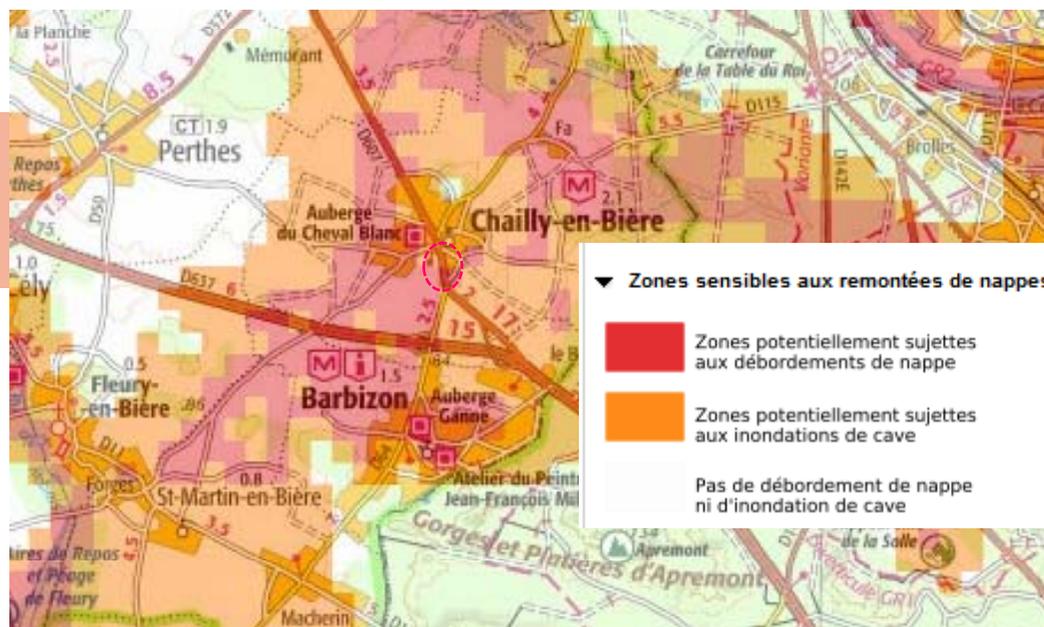
Inondations

Chailly n'est pas concernée par un Plan de prévention de risques naturels.

Installations industrielles



Chailly présente un site pollué BASOL, au nord du bourg (correspondant à une ancienne exploitation pétrolière ELF), deux stations de traitement des eaux usées et plusieurs anciens sites industriels BASIAS, dont l'un à proximité du secteur de projet.



Source : Georisques

▼ Système de Traitement des Eaux Usées

- Système de Traitement des Eaux Usées 2016

▼ Sites et sols pollués BASOL

- ▲ Sites pollués BASOL, coordonnées xy
- ▲ Sites pollués BASOL, point sur la commune

Source : Georisques

▼ Zones sensibles aux remontées de nappes

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
- Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave

▼ Canalisations de transport de matières dangereuses : Gaz, Hydrocarbures, Produits chimiques

- Produits chimiques
- Hydrocarbures
- Gaz naturel

▼ Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) - Centre des sites

- Sites Basias (XY du centre du site)

▼ Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) - Adresse des sites

- Sites Basias (XY de l'adresse du site)

IV DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Les principales incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

L'augmentation de la constructibilité induit la suppression de 3 arbres situés en extension du bâti existant. L'opération d'aménagement de la maison pluridisciplinaire propose la plantation de nouveaux arbres, dans la continuité de ceux proposés à l'abattage ainsi que sur le reste de la parcelle. Les incidences de la modification seront ainsi compensées.

Les principales incidences sur les paysages

Paysage naturel : l'enjeu est le même que pour les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité : le projet de modification induira la suppression de 3 arbres, mais ces pertes seront compensées par la plantation de nouveaux arbres (5 prévus au projet).

Paysage bâti : le projet permet de pérenniser le bâtiment de l'ancienne gare et l'inscrit dans un renouvellement d'une partie de la séquence d'entrée de ville. Le projet permet ainsi une valorisation de l'image de la commune dans une vision dynamique de l'évolution de son patrimoine.

Les principales incidences sur le milieu physique

Le sol et le sous-sol

Le projet entraîne un renforcement des capacités de construction ce qui augmente par conséquent un risque de pollution potentielle des sols. Le projet n'a pas d'incidence sur les terres agricoles.

L'eau

L'augmentation prévisible des besoins pourra être satisfaite par les capacités du réseau de distribution existant. Dans la mesure où les rejets liés aux projets de développement seront pris en charge par le réseau collectif d'assainissement afin de respecter les normes en vigueur, le projet n'aura pas d'incidence sur la qualité du milieu hydrographique superficiel.

Les déchets

Le projet engendrera une augmentation du volume à collecter.

L'air et la consommation d'énergie

Le secteur affecté par la modification est facilement accessible en mobilité active depuis le bourg. Pour le public venant de l'extérieur, la localisation du projet de maison pluridisciplinaire en entrée de bourg évite une saturation du centre-bourg par les véhicules thermiques individuels. Ce nouvel équipement de proximité peut par ailleurs éviter des trajets en voiture qui auraient été effectués vers des pôles plus lointains. Le projet est susceptible d'entraîner une hausse globale de la consommation d'énergie dans son fonctionnement quotidien.

L'environnement sonore

La desserte par les usagers s'effectuera :

- De manière provisoire par le chemin forestier existant depuis l'accès au parking communal au nord,
- puis de manière définitive par une voie interne au futur quartier.

Cette desserte ne sera pas susceptible d'entraîner une hausse significative des niveaux de bruits actuels et futurs à proximité des zones résidentielles.

Emissions lumineuses

Le projet devra notamment prendre en compte les enjeux liés à la pollution lumineuse en limitant dans le temps et dans l'espace les sources d'émissions.

Les risques liés aux caractéristiques du milieu physique et naturel

Le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences supplémentaires en termes de risques. Une vigilance devra cependant être portée aux potentialités de remontées de nappes sur la zone.

IV DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Tableau récapitulatif des enjeux environnementaux sur le site

Secteur	ZNIEFF	ENS	SRCE	SCOT	PNRGF	Autres protections : Natura 2000, RNR, APB,...	Zones potentiellement humides, mares et mouillères (Sources : DRIEE, SAGE, PNR)	Captage d'eau potable et périmètres de protection associés	Milieux ou habitats naturels (Source : Ecomos, CBNBP)	Paysage, patrimoine	Risques – nuisances
Zone 1AUb	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Enjeux paysagers prioritaires à préserver sur l'ensemble de la commune	Réserve de Biosphère de Fontainebleau et du Gâtinais (zone tampon)	Sans objet	Sans objet	Ecomos : friches herbacées avec arbres CBNBP : sans objet (relative proximité d'une flore sans enjeux)	Site inscrit "Abords de la Forêt de Fontainebleau" Périmètre de protection MH Eglise St-Paul et Auberge du Cheval Blanc	Argiles : aléa faible PPRI : Sans objet Zone de bruit : secteur catégorie 3 Servitudes : I3 (proximité canalisation de gaz désaffecté) Sites industriels : ancien site BASIAS IDF7702311



AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, Rue Saint Georges
75009 Paris
Tél. : 01.42.45.38.62
