



LE PRÉSIDENT

Melun, le 14 FEV. 2019



Dossier suivi par Julie GIRARD
Tél. : 01 64 14 70 74
julie.girard@departement77.fr
Nos réf. : DGAA/DADT/SDT/AG/JG/SL/D19-001121-DADT
Réf A/R : 2C08691165862

Monsieur Pascal GOUHOURY
Président de la Communauté d'agglomération du
Pays de Fontainebleau
Maire de Samoreau
44 rue du Château
77300 FONTAINEBLEAU

Objet : Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Chailly-en-Bière

Monsieur le Président, *du Pascal,*

Suite à votre courrier du 26 décembre 2018 notifiant le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chailly-en-Bière, je vous informe qu'après examen du dossier, il appelle **un avis favorable de la part du Département, sous réserve** de la prise en compte des observations formulées dans l'annexe technique ci-jointe.

Les services départementaux se tiennent à votre disposition pour étudier avec vous les modifications à apporter.

A l'issue de la procédure, je vous remercie de bien vouloir transmettre au Département un dossier de PLU approuvé.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Patrick SEPTIERS
Président du Conseil départemental

Copie : Monsieur Patrick GRUEL, Maire de Chailly-en-Bière
PJ : Annexe technique

Annexe technique

Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Chailly en Bière

Objet de la modification

La présente modification simplifiée porte sur une adaptation du PLU de Chailly-en-Bière, approuvé le 22/12/2015, afin de permettre la réalisation d'un projet de maison pluridisciplinaire.

Pour cela, la commune porte le projet de reconversion / extension de l'ancienne gare de tramway, située à l'entrée sud du bourg, le long de la RD 607. 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. Cette zone fait l'objet de l'OAP 3.2 Villeroy au PLU.

Dans l'attente d'un projet d'aménagement global de la zone 1AUB, le PLU a inscrit 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 limitée à 80m²).

Or, le projet prévoit une emprise au sol du bâtiment (existant + extension) de 191 m². Il est donc prévu une modification du 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 (dont une extension maximum portée à 112 m²).

Par ailleurs, concernant l'accès à la future maison de santé, il est mentionné dans la notice de présentation qu'il se fera de façon provisoire depuis la RD 607, en attendant la création des dessertes pérennes du futur quartier.

Impact pour le Département

Ce projet de modification simplifiée appelle différentes remarques de la part des services du Département, déjà émises lors d'une réunion qui s'est tenue le 21 décembre 2018 en présence de la Direction des Routes.

Création d'un équipement public le long de la RD607 : accès provisoire et accès à terme

La RD 607 appartient au Réseau structurant d'intérêt départemental et est classée route à grande circulation (RGC) au titre du décret n° 2010-578 du 31 mai 2010. C'est pourquoi aucun accès de la zone 1AUB ne devra entraver son fonctionnement. Des remarques ont déjà été formulées en ce sens à la Commune, lors de l'élaboration du PLU (2015) et à l'occasion d'autres réunions organisées sur ce projet d'entrée de ville.

Leur prise en compte est demandée ou suggérée aux 3 pièces suivantes :

- *Notice de présentation de la modification simplifiée n°1 :*

Ce projet de maison médicale est autorisé par la Commune avant l'urbanisation de la zone mitoyenne 1Aub. De ce fait, un accès provisoire (à la maison et son parking), localisé en plan (cf. page 6 de la notice de présentation) est prévu depuis la Grande Place. Il est donc demandé de préciser dans la notice la suppression de l'accès véhicules légers de l'ancienne gare depuis la RD 607. La localisation de l'accès provisoire doit être également confirmée, par écrit, dans la notice de présentation, comme un accès se greffant sur la Grande Place et n'engendrant pas d'aménagement provisoire du carrefour RD 607/Accès Grande Place.

Enfin, cette notice pourrait présenter, pour la bonne compréhension du public, la vision d'aménagement d'ensemble du site à terme, montrant en plan-masse, comment se présente l'accès définitif de la maison médicale et comment s'insère le projet en termes d'urbanisme et dans l'ensemble du plan d'aménagement du secteur 1Aub.

- *Règlement du PLU :*

Par ailleurs, cette modification simplifiée du PLU pourrait être l'occasion de prescrire au règlement de la zone 1Aub 3 -Desserte et accès- qu'aucun accès riverain ne sera directement autorisé sur la RD 607.

- *OAP 3.2 Villeroy :*

Concernant l'OAP, il serait souhaitable de profiter de cette modification simplifiée du PLU pour modifier le plan sur 2 points :

- préciser que le carrefour d'accès à la maison médicale sera commun à celui de la zone 1Aub et sera situé sur la voie d'accès à la Grande Place, à plus de 50 mètres du carrefour RD 607 / voie d'accès à la Grande Place, celui-ci devant être sécurisé dans le cadre de l'aménagement à terme de la zone 1Aub ;
- supprimer en plan et interdire le principe d'un carrefour central de desserte de la zone 1Aub depuis la RD 607.

Création d'un équipement public en rive de la RD 607 : stationnement véhicules légers et vélos

La gare reconvertie étant en bordure immédiate de la RD 607, il convient de sensibiliser la Commune sur les besoins en stationnement. En effet, ceux-ci ne doivent pas être sous-estimés pour éviter tout stationnement sauvage sur la RD 607. Il convient donc de modifier également le règlement pour préciser les prescriptions spécifiques en matière de stationnement véhicules légers pour la maison médicale et de préciser les prescriptions par surface de plancher d'équipements publics, bureaux et autres types de locaux situés en étage.

De même, cette modification est l'occasion de préciser au règlement que le stationnement vélos est un stationnement sécurisé (clos et couvert) situé en rez-de-chaussée.

Augmentation du droit à construire et réglementation des RGC

L'augmentation du droit à construire prévue par cette modification intervient dans la bande des 75 mètres bordant la RD 607 classée RGC. Or, en 2015, pour la programmation de

la zone 1AUb au PLU, la Commune avait établi une étude d'entrée de ville de type « Amendement Dupont » au titre de l'article L. 111-18 du code de l'urbanisme (ex art. L111-4 du Code de l'Urbanisme) afin de se soustraire au retrait de de l'urbanisation de 75 mètres. Il convient de vérifier que l'augmentation du droit à construire reste conforme aux conclusions de cette étude qui a justifié le règlement de la zone 1AUb et, par la suite, dans un objectif de parfaite compréhension, de faire figurer celle-ci en annexe de cette modification n°1 du PLU.

Avis du Département

Le Département émet un **avis favorable, sous réserve** que les observations, déjà émises par les services du Département lors de la réunion du 21 décembre 2018 et reprises ci-dessus, soient prises en compte.