

Chailly-en-Bière

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRESENTATION

Dossier pour enquête publique



Sommaire

PREAMBULE	3
I EXPOSE DES MOTIFS	4
II PROJET DE MODIFICATION	9
III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU	19
IV. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU	33

PREAMBULE

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), est menée selon l'article L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles [L. 153-23](#) à [L. 153-26](#).

Dans le cas de la présente adaptation du PLU le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) n'est pas impacté par la modification. Sont modifiés le rapport de présentation, le règlement écrit, l'Orientation d'aménagement et de programmation, les annexes.

I EXPOSE DES MOTIFS

La commune de Chailly-en-Bière a approuvé son Plan local d'urbanisme le 22 décembre 2015.

Le PLU prévoit l'urbanisation de terrains situés au Nord du Bourg et versés en zone 1AUb désignée comme le secteur de Villeroy.

La commune dispose aujourd'hui d'un projet d'aménagement global permettant de supprimer la servitude instituée en application de l'article L151-41 5° (ancien article L123-2 a) du Code de l'Urbanisme et couvert par l'OAP n°3.2 du PLU. Il s'avère par ailleurs que certaines dispositions de cette OAP et du règlement (desserte des terrains, phasage de réalisation, pente des toitures et performances énergétiques) nécessitent des ajustements pour s'adapter au projet.

Pour permettre l'urbanisation de cette zone en adéquation avec le projet d'aménagement retenu, la commune a donc décidé de procéder à une modification du PLU.

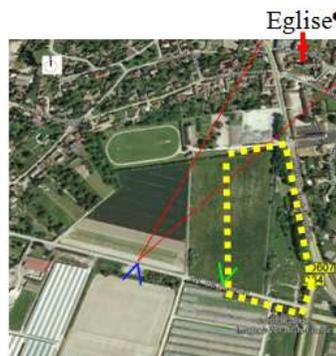
I EXPOSE DES MOTIFS



Source: Fond-photo aérienne- Géoportail

Le secteur englobe des terrains situés à proximité du cœur du bourg qui concentre les équipements publics (Mairie, groupe scolaire ...) et les commerces, et face au pôle d'équipements sportifs. Ils bénéficient ainsi de la proximité des services à la population qu'offre la commune. Se développant sur une superficie de 3,3 ha environ (1), les terrains sont délimités au nord par la voie d'accès aux équipements sportifs, à l'est par la RD 607, à l'ouest par des terrains en culture, et au Sud par l'avenue de Villeroy. Ils sont classés en zone 1AUb qui est destinée à développer un tissu urbain présentant une diversité de logements et l'accueil d'activités voire d'équipements de proximité qui en sont le complément.

Synthèse des objectifs et du contexte de l'opération d'aménagement de la zone 1AUb



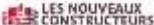
Source: Fond-photo aérienne- Géoportail

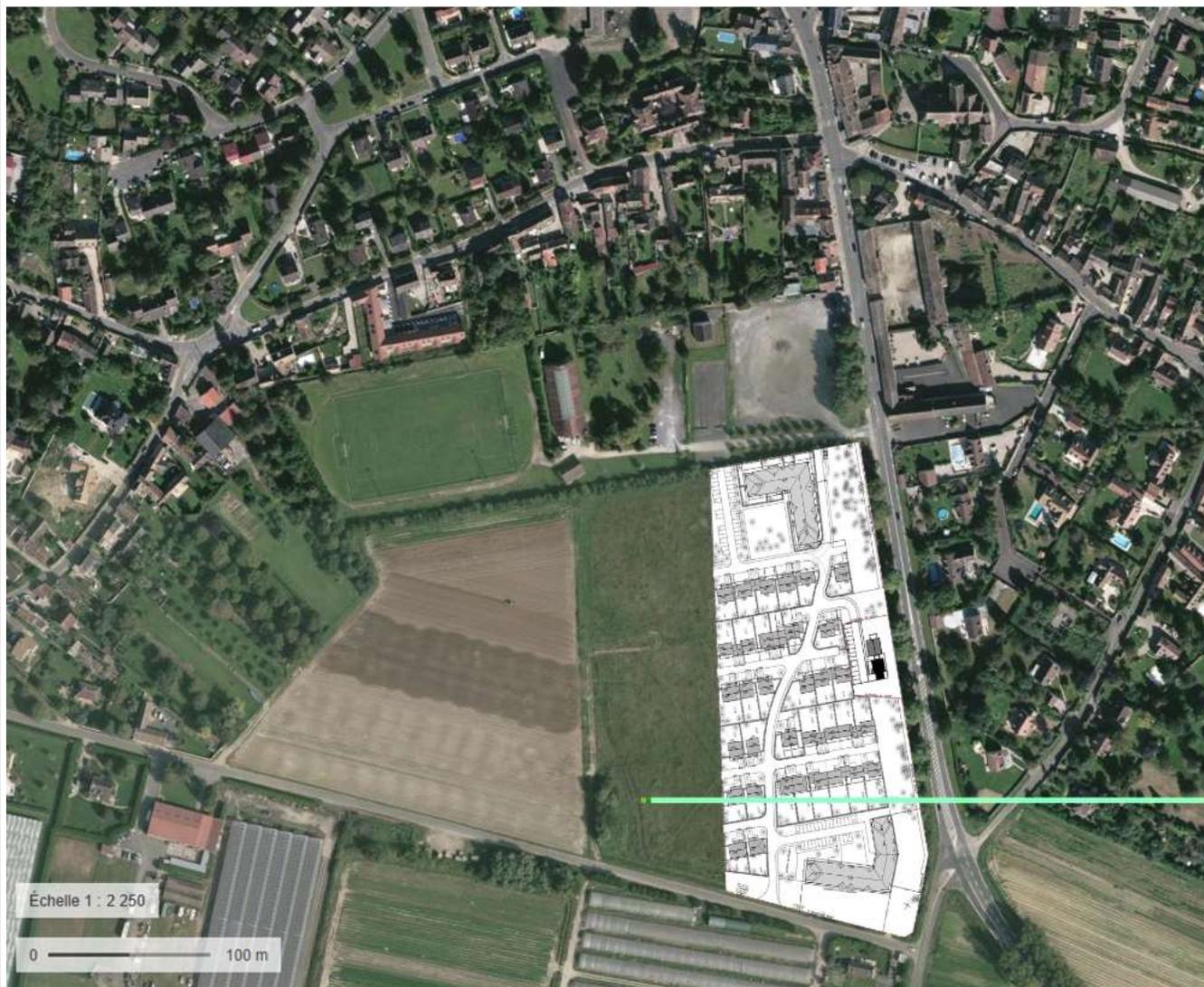


Le développement des terrains en profondeur jusqu'à l'avenue de Villeroy vers le sud s'inscrit dans une vaste «poche» en limite du périmètre bâti du bourg. A l'ouest la parcelle agricole offre une échelle comparable à l'étendue des terrains. Au sud de l'avenue de Villeroy le paysage est façonné par la trame ordonnancée et la grande échelle des installations agricoles

I EXPOSE DES MOTIFS

Le projet d'aménagement global de la zone 1AUb

Source :  LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS  ESCARLUTTE



Favoriser la mixité et la diversité pour ce qui concerne l'offre de logements

Le projet est composé d'un ensemble de 92 logements (31 logements collectifs en accession, 35 logements individuels en accession, 26 logements collectifs locatifs sociaux) avec une offre diversifiée privilégiant les primo-accédants et la mixité sociale (Logements de 2 et 3 pièces en collectif accession, Logements de 4, 5 et 6 pièces en maisons individuelles ou accolées, Logements de 2, 3 et 4 pièces en collectif social)

Participer à la consolidation de la structure urbaine du bourg

Le projet est structuré suivant les directives de l'OAP, afin de favoriser son insertion dans le tissu urbain :

- Une voie de desserte principale mixte (automobile/piétons cycles) de liaison Nord/Sud entre l'avenue de Villeroy, la « Grande place ». Elle permettra aux futurs résidents, de se rendre en toute sécurité au centre bourg et aux équipements publics.
- Des voies de dessertes secondaires Est/Ouest, desservant les habitations individuelles et les petits collectifs. Ces voies de dessertes sont prolongées à l'Ouest jusqu'à la limite de propriété pour les développements futurs de l'urbanisation de ce secteur.
- A l'Est, les espaces boisés qui marquent l'entrée de ville et repérés comme « élément naturel et végétal » seront conservés. La future « Maison médicale » à l'emplacement de l'ancienne gare sera desservie par la voirie intérieure de l'opération
- Au Sud, le cône de vue vers le massif forestier sera libre de toute construction et traité en espace vert paysagé.

I EXPOSE DES MOTIFS

Constituer des paysages et des ambiances urbaines qui renforcent l'identité du bourg, valorisent la biodiversité et offre une image structurée d'un quartier ouvert sur son environnement

La trame générale d'organisation est marquée par les directions Nord/sud et Est/Ouest :

- Au Nord, l'immeuble collectif en accession dont la silhouette bâtie en relation avec la « grande place » constitue un des éléments forts de l'inscription de l'opération dans le contexte urbain. Il présente une façade simple et régulière avec un retour orienté Nord/Sud. Cette implantation marque l'accès au quartier depuis la place et définit au sud, un espace commun paysagé, protégé et aménagé pour les résidents. Le stationnement est organisé et paysagé dans l'espace défini par le cône de vue de l'église pour préserver cette vue.

- Au Sud, le collectif social est implanté en limite du cône de vue sur le massif forestier et à l'Est en limite de l'espace vert le long de la route de Fontainebleau. Cet immeuble à l'échelle de la ferme des Tournelles, marque l'angle Sud /Est du quartier, ainsi que le carrefour de l'avenue de Villeroy, du RD 64 et de la route de Fontainebleau. Les stationnements sont intégrés et paysagés au cœur de la résidence. Des jardins partagés sont également prévus à l'angle du cône de vue vers le massif forestier et de la voie de desserte principale.

- A l'Est les espaces verts le long de la route de Fontainebleau seront aménagés pour qu'ils soient propices à la promenade et au traitement des eaux pluviales, vers des bassins sec et paysagés. Il est également prévu par la municipalité, la réhabilitation de « l'ancienne gare » et son extension en vue de réalisation d'une maison médicale.

- Dans son développement vers le sud, et pour atteindre l'objectif d'un aménagement économe en consommation d'espace. Le projet propose une compacité du tissu bâti des maisons (accolement pour partie des constructions) avec un alignement des maisons les unes par rapport aux autres et une orientation des façades Est/Ouest. Les venelles de dessertes d'accès des maisons seront bordées d'espaces privés paysagés et non clos. Les jardins en vis à vis seront clos et plantés d'arbres en fond de parcelles pour ordonner le paysage suivant une direction Est/Ouest en parallèle de celle des maisons.

- Nous avons également pris en compte la vue à préserver sur le clocher de l'église dans la composition en n'implantant aucune construction dans le cône de vue. Il en est de même pour ce qui concerne la vue sur le massif forestier en limite sud permettant de qualifier les franges de l'opération sur l'avenue de Villeroy.

La réalisation de l'opération, étant conditionnée par l'aménagement du croisement RD 607- RD 64 , une étude « d'entrée de ville » a été réalisée pour préciser les aménagements à prévoir à l'entrée du bourg et ceux nécessaires à la sécurité des flux automobiles et piéton-cycles.



LISTE DES MODIFICATIONS APPORTEES

N°	Objet de la modification	Document(s) affecté(s) par la modification	Zone(s) concernée(s)	Article(s) ou page(e) concerné(es)
1	<i>Modification des obligations de performance énergétique</i>	Règlement écrit	1AUb	
		OAP n°3.2		p. 10
2	<i>Modification de la pente des toitures</i>	Règlement écrit	1AUb	
3	<i>Suppression du périmètre d'attente d'aménagement global</i>	Rapport de présentation		p. 189
		OAP n°3.2		p. 13
		Règlement écrit	1AUb	
		Règlement graphique	1AUb	
4	<i>Modification du phasage d'urbanisation</i>	Rapport de présentation		p. 168 – p. 250
		OAP n°3.2		p. 8
5	<i>Suppression d'une desserte routière depuis la RD607</i>	OAP n°3.2		p. 11, p. 12
		Etude entrée de ville		p. 8, p. 9

II PROJET DE MODIFICATION

1) Modification des obligations de performance énergétique

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Texte existant	Texte modifié	Justification - explications
<p><u>ARTICLE 1Aub 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</u></p> <p>En application de l'article L123-1-5-III 6° du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles doivent respecter les critères de performances énergétiques pour obtenir le label en vigueur pour les bâtiments à énergie positive.</p>	<p><i>*paragraphe supprimé*</i></p>	<p>La suppression de l'obligation de respect des critères en vigueur pour les bâtiments à énergie positive est rendue nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'aménagement financièrement équilibré et répondant aux besoins de termes de logements de la commune, particulièrement dans un objectif de mixité sociale.</p>

MODIFICATION APPORTÉE À L'OAP N°3.2 (PAGE 11)

Document existant	Texte modifié	Justification - explications
<p><i>Des orientations de programmation socioéconomiques, urbaines et environnementales qui inscrivent l'opération dans la démarche de développement durable de Chailly :</i></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • en favorisant les économies d'énergies et de la ressource en eau <p>En application de l'article L123-1-5-III 6° du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles doivent respecter les critères de performances énergétiques pour obtenir le label en vigueur pour les bâtiments à énergie positive .</p>	<p><i>*paragraphe supprimé*</i></p>	<p>La suppression de l'obligation de respect des critères en vigueur pour les bâtiments à énergie positive est rendue nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'aménagement financièrement équilibré et répondant aux besoins de termes de logements de la commune, particulièrement dans un objectif de mixité sociale.</p>

II PROJET DE MODIFICATION

2) Modification du degré de pente des toitures

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Texte existant	Texte modifié	Justification - explications
<p>ARTICLE 1Aub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Les toitures</p> <p>« Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faitage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. »</p>	<p>« Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faitage et la gouttière doit être compris entre 25° et 45°. »</p>	<p>La modification du degré de pente de toiture permet de respecter la hauteur limitée à 9m.</p>

II PROJET DE MODIFICATION

3) Suppression du périmètre d'attente d'aménagement global

MODIFICATION APPORTÉE AU RAPPORT DE PRESENTATION (P. 189)

Texte existant	Texte modifié	Justification explications
<p>La zone 1AUb est située au sud du centre bourg, avenue de Villeroy et Route de Fontainebleau (RD607). Le site est occupé en bordure de la Route de Fontainebleau par des boisements et une construction à usage d'habitat (propriété communale).</p> <p>En application de l'article L123-2 a du Code de l'Urbanisme elle fait l'objet d'une servitude de périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global. Cette servitude consiste à « interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et 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 ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ».</p> <p>Les éléments présentés dans l'OAP N°3.2 traduisent la multiplicité des thématiques qui doivent nourrir la réflexion pour déboucher sur un scénario d'aménagement répondant aux enjeux sociodémographiques, urbains, paysagers, architecturaux et environnementaux.</p> <p>Par ailleurs, la possibilité d'évolutions structurantes aux abords et en particulier sur les espaces sportifs et la « Grande place » au nord est également à prendre en compte.</p> <p>En outre, certaines modalités d'aménagement, qui conditionnent la faisabilité de l'opération, doivent être précisées, notamment les capacités du réseau de desserte automobile.</p> <p>C'est pourquoi, pour assurer une bonne maîtrise de ce projet urbain d'ensemble, dans la perspective de consolidation des orientations et de leurs conditions de mise en œuvre, il a été décidé de mettre en place une servitude d'urbanisme permettant d'attendre, en gelant les constructions, l'approbation, par la commune d'un « projet d'aménagement global » sur le secteur de Villeroy.</p>	<p><i>*chapitre supprimé</i></p>	<p>-</p> <p>Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global est supprimé compte-tenu de la validation par la commune d'un projet d'aménagement pour la zone correspondant aux objectifs contenus dans l'OAP et ajustés notamment sur les points relatifs aux capacités du réseau de desserte automobile (voir l'étude « Entrée de ville Sud sur Chailly en Bière – 27 11 2018 » CD VIA)</p>

II PROJET DE MODIFICATION

3) Suppression du périmètre d'attente d'aménagement global

MODIFICATION APPORTÉE À L'OAP N°3.2 (PAGE 13)

Texte existant	Texte modifié	Justification - explications
<p>SERVITUDE DE PERIMETRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL</p> <p>Les éléments présentés ci-avant traduisent la multiplicité des thématiques qui doivent nourrir la réflexion pour déboucher sur un scénario d'aménagement répondant aux enjeux sociodémographiques, urbains, paysagers, architecturaux et environnementaux.</p> <p>Par ailleurs, la possibilité d'évolutions structurantes aux abords et en particulier sur les espaces sportifs et la « Grande place » au nord est également à prendre en compte.</p> <p>En outre, certaines modalités d'aménagement, qui conditionnent la faisabilité de l'opération, doivent être précisées, notamment les capacités du réseau de desserte automobile.</p> <p>C'est pourquoi, pour assurer une bonne maîtrise de ce projet urbain d'ensemble, dans la perspective de consolidation des orientations et de leurs conditions de mise en œuvre, il a été décidé de mettre en place une servitude d'urbanisme permettant d'attendre, en gelant les constructions, l'approbation, par la commune d'un « projet d'aménagement global » sur le secteur de Villeroy.</p> <p>En application de l'article L123-2 a du Code de l'Urbanisme cette servitude consiste à « interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et 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 ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ».</p>	<p><i>*paragraphe supprimé*</i></p>	<p>Idem</p>

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Texte existant	Texte modifié	Justification - explications
<p>CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUB</p> <p>PRESENTATION DE LA ZONE [...] La zone dispose d'une servitude d'urbanisme permettant d'attendre, en gelant les constructions, l'approbation, par la commune d'un « projet d'aménagement global ».</p> <p>En application de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme : servitude consistant à « interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et 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 ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ».</p>	<p>CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUB</p> <p>PRESENTATION DE LA ZONE [...] La zone dispose d'une servitude d'urbanisme permettant d'attendre, en gelant les constructions, l'approbation, par la commune d'un « projet d'aménagement global ».</p> <p><i>*paragraphe supprimé*</i></p>	<p>idem.</p>

II PROJET DE MODIFICATION

3) Suppression du périmètre d'attente d'aménagement global

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ZONE 1AUB)

Document existant	Document modifié	Justification - explications
 Le plan existant montre une zone 1AUB délimitée par une ligne verte en pointillés. À l'intérieur de cette zone, il y a une zone hachurée en diagonale rose et blanche, et une zone à rayures verticales roses et blanches. Une zone verte est visible à l'extérieur de la zone 1AUB.	 Le plan modifié est identique au plan existant, mais la zone hachurée en diagonale rose et blanche a été supprimée, laissant à sa place une zone à rayures verticales roses et blanches.	Idem

II PROJET DE MODIFICATION

4) Modification du phasage d'urbanisation

MODIFICATION APPORTÉE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION (PAGE 168)

Texte existant	Texte modifié	Justification - explications
<p><i>Des orientations de programmation socioéconomiques, urbaines et environnementales qui inscrivent l'opération dans la démarche de développement durable de Chailly,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> en échelonnant le processus de réalisation dans le temps de manière à permettre une bonne insertion de la population dans le tissu socio-économique communal et en compatibilité avec la capacité d'accueil des équipements, <p>Ainsi il est prévu un échéancier prévisionnel de l'urbanisation des terrains et de la réalisation des équipements correspondants en 2 phases :</p> <p>Phase 1 : échéance 2017 - 2022 : 45 à 55 logements dont dix logements locatifs aidés minimum</p> <p>Phase 2 : échéance 2022 - 2027 : 35 à 45 logements environ dont cinq logements locatifs aidés minimum</p>	<p><i>•Paragraphe supprimé*</i></p>	<p>Considérant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le fait que les logements soient aujourd'hui autorisés en totalité en zone 1AUa, mais que les opérations programmées en densification du tissu urbain sous forme d'opération d'ensemble prévues dans les OAP n° 3 et n° 6 ne sont pas aujourd'hui engagées dans un processus de réalisation, et qu'ainsi les conditions permettant d'atteindre les objectifs de redynamisation démographique et de diversification de l'offre de logements ne sont pas complètement remplies, - que le phasage en deux étapes tel que prévu au PLU en vigueur : <ul style="list-style-type: none"> . Retardera la mise à disposition de logements aidés telle que prévue au programme et ainsi pénaliser le parcours résidentiel des jeunes chaillotin(e)s notamment, . contraint techniquement la réalisation de l'opération (notamment au regard du dispositif prévu pour le traitement des eaux pluviales),
<p>Afin d'assurer une bonne maîtrise de ce projet urbain d'ensemble, et considérant notamment la possibilité d'évolutions structurantes aux abords et en particulier sur les espaces sportifs et la « Grande place » au nord, les précisions à apportées concernant certaines modalités d'aménagement (ex : capacités du réseau de desserte automobile)...., il a été décidé, en application de l'article L123-2 a du Code de l'Urbanisme, de mettre en place une servitude d'urbanisme permettant d'attendre, en gelant les constructions, l'approbation, par la commune d'un « projet d'aménagement global » sur le secteur de Villeroy.</p>	<p><i>* Paragraphe supprimé*</i></p>	<p>qu'en outre la commune a constitué un groupe de travail en partenariat avec le PNRGF pour lancer une étude permettant d'actualiser la capacité des équipements, notamment scolaires.</p> <p>La commune souhaite engager en une seule phase l'urbanisation du secteur de Villeroy et pour cela supprimer ce phasage.</p>

II PROJET DE MODIFICATION

4) Modification du phasage d'urbanisation

MODIFICATION APPORTÉE À L'OAP N°3.2 (PAGE 8)

Texte existant	Texte modifié	Justification - explications
<p>Des orientations de programmation socioéconomiques, urbaines et environnementales qui inscrivent l'opération dans la démarche de développement durable de Chailly :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> ● en échelonnant le processus de réalisation dans le temps de manière à permettre une bonne insertion de la population dans le tissu socioéconomique communal et en compatibilité avec la capacité d'accueil des équipements, <p>Ainsi il est prévu un échéancier prévisionnel de l'urbanisation des terrains et de la réalisation des équipements correspondants en 2 phases :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● La phase 1 de la zone 1AUb est ouverte à l'urbanisation à partir de 2017, à condition que : <ul style="list-style-type: none"> - le nombre de nouvelles constructions de logement réalisées sur le territoire communal depuis la date d'approbation du P.L.U. n'excède pas une moyenne de 9,5 par an, - les logements en zone 1AUa soient autorisés en totalité. La réceptivité est de 45 à 55 logements dont dix logements locatifs aidés minimum. ● La phase 2 de la zone 1AUb est lancée à partir de 2022, à condition que : <ul style="list-style-type: none"> - le nombre de nouvelles constructions de logement réalisées sur le territoire communal depuis la date d'approbation du P.L.U. n'excède pas une moyenne de 9,5 par an, - les logements en phase 1 de la zone 1AUb soient autorisés en totalité. La réceptivité est de 35 à 45 logements dont cinq logements locatifs aidés minimum. 	<p><u>Est remplacé par :</u></p> <p>La zone 1AUb sera ouverte à l'urbanisation à conditions que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les logements en zone 1AUa soient autorisés en totalité. <p>La réceptivité est de 80 à 100 logements dont quinze logements locatifs aidés minimum.</p>	<p>Voir justifications ci-avant.</p>

II PROJET DE MODIFICATION

5) Suppression d'une desserte routière depuis la RD607

MODIFICATION APPORTÉE À L'OAP N°3.2 (PAGE 11)

Texte existant	Texte modifié	Justification - explications
<p><i>[Ces éléments d'orientation pour un projet urbain durable compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, trouvent leurs expressions dans le schéma d'orientation ci-après avec :]</i></p> <p>Le maillage des circulations automobiles et douces doit répondre à l'objectif de perméabilité du quartier. La desserte automobile s'effectue au nord à partir de la « Grande place », à l'est depuis la RD607 et au sud depuis l'avenue de Villeroy. Les études permettront de préciser le positionnement et les caractéristiques de ces dessertes notamment depuis la RD607 pour garantir la sécurité des usagers.</p> <p>Un aménagement de voirie est à prévoir au croisement RD 607 – RD 64. Le traitement urbain et paysager de cet aménagement doit qualifier cette séquence d'entrée dans le bourg.</p> <p>Le réseau des circulations douces doit se constituer en maillage avec le réseau à l'échelle du quartier et du bourg.</p>	<p><i>[Ces éléments d'orientation pour un projet urbain durable compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, trouvent leurs expressions dans le schéma d'orientation ci-après avec :]</i></p> <p>Le maillage des circulations automobiles et douces doit répondre à l'objectif de perméabilité du quartier. La desserte automobile s'effectue au nord à partir de la « Grande place » et au sud depuis l'avenue de Villeroy.</p> <p>Un aménagement de voirie est à prévoir au croisement RD 607 – RD 64. Le traitement urbain et paysager de cet aménagement doit qualifier cette séquence d'entrée dans le bourg.</p> <p>Le réseau des circulations douces doit se constituer en maillage avec le réseau à l'échelle du quartier et du bourg.</p>	<p>L'aménagement de voirie à prévoir entre le futur quartier et la RD607 est supprimé compte-tenu de l'avancement des études sur la desserte du futur quartier qui ne montrent pas la nécessité de son maintien ((voir l'étude « Entrée de ville Sud sur Chailly en Bière – 27 11 2018 » CD VIA)</p>

II PROJET DE MODIFICATION

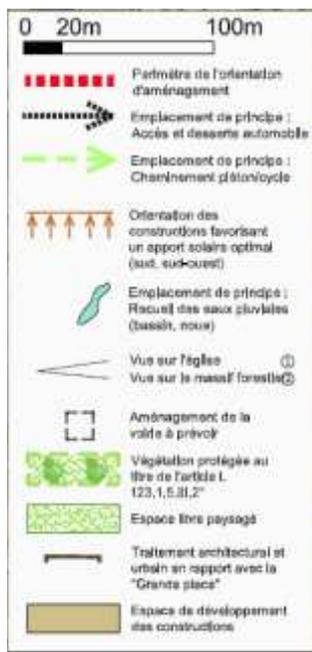
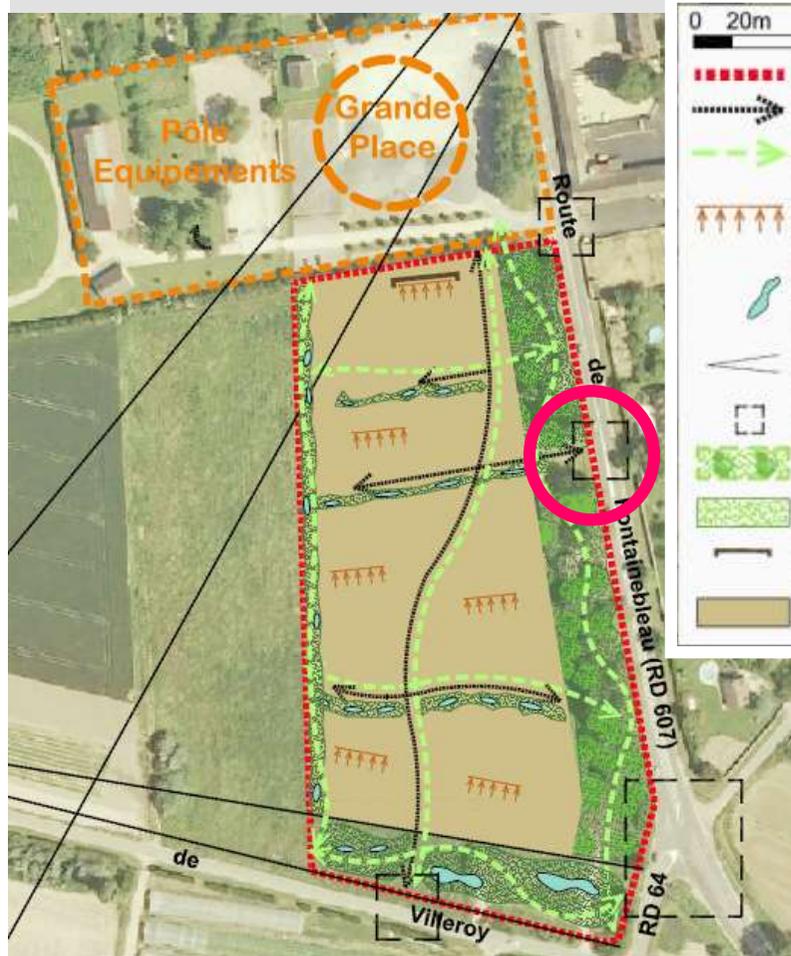
5) Suppression d'une desserte routière depuis la RD607

MODIFICATION APPORTÉE À L'OAP N°3.2 (PAGE 12)

Document existant

Document modifié

Justification - explications



L'aménagement de voirie à prévoir entre le futur quartier et la RD607 est supprimé compte tenu de l'avancement des études sur la desserte du quartier qui ne montrent pas la nécessité de son maintien (voir l'étude « Entrée de ville Sud sur Chailly en Bière – 27 11 2018 » CD VIA) .

II PROJET DE MODIFICATION

5) Suppression d'une desserte routière depuis la RD607

MODIFICATION APPORTÉE À L'ÉTUDE AU TITRE DE L'ARTICLE L 111 – 6 (ancien article L111-1-4) DU CODE DE L'URBANISME : ENTRÉE SUD DU BOURG PAR LA RD 607 (PAGE 8)

Texte existant	Texte modifié	Justification - explications
<p>LA DESSERTE DU SITE DANS LA DEMARCHE DE PROJET URBAIN A L'ECHELLE DU SECTEUR :</p> <p>POUR UN MAILLAGE DES CIRCULATIONS QUI RENFORCE L'ARMATURE DES LIAISONS INTERQUARTIERS</p> <p>[...]</p> <p>et assurer les continuités à l'intérieur de l'opération, la desserte automobile s'effectue au nord à partir de la « Grande place », à l'est depuis la RD607 et au sud depuis l'avenue de Villeroy.</p>	<p>LA DESSERTE DU SITE DANS LA DEMARCHE DE PROJET URBAIN A L'ECHELLE DU SECTEUR :</p> <p>POUR UN MAILLAGE DES CIRCULATIONS QUI RENFORCE L'ARMATURE DES LIAISONS INTERQUARTIERS</p> <p>[...]</p> <p>et assurer les continuités à l'intérieur de l'opération, la desserte automobile s'effectue au nord à partir de la « Grande place et au sud depuis l'avenue de Villeroy.</p> <p>[et modification de la cartographie correspondante]</p>	<p>L'aménagement de voirie à prévoir entre le futur quartier et la RD607 est supprimé compte tenu de l'avancement des études sur la desserte du quartier qui ne montrent pas la nécessité de son maintien (voir l'étude « Entrée de ville Sud sur Chailly en Bière – 27 11 2018 » CD VIA).</p>

MODIFICATION APPORTÉE À L'ÉTUDE AU TITRE DE L'ARTICLE L 111 – 6 (ancien article L111-1-4) DU CODE DE L'URBANISME : ENTRÉE SUD DU BOURG PAR LA RD 607 (PAGE 9)

Texte existant	Texte modifié	Justification - explications
<p>Cette séquence du parcours d'entrée permet la desserte d'opérations d'intérêt majeur à l'échelle du Bourg. Pour ce qui concerne l'opération objet de la présente étude,</p> <p>[...]</p> <p>Les accès directs à l'opération depuis la RD 607 (dont l'une partagée avec celle du pôle d'équipements) et celle depuis l'avenue de Villeroy (aménagée en deuxième phase) devront faire l'objet d'études particulières qui permettent d'assurer la sécurité des usagers.</p>	<p>Cette séquence du parcours d'entrée permet la desserte d'opérations d'intérêt majeur à l'échelle du Bourg. Pour ce qui concerne l'opération objet de la présente étude,</p> <p>[...]</p> <p>Les accès directs à l'opération depuis la RD 607 (dont l'une partagée avec celle du pôle d'équipements) et celle depuis l'avenue de Villeroy devront permettre d'assurer la sécurité des usagers.</p>	<p>L'aménagement de voirie à prévoir entre le futur quartier et la RD607 est supprimé compte tenu de l'avancement des études particulières sur la desserte du quartier qui ne montrent pas la nécessité de son maintien (voir l'étude « Entrée de ville Sud sur Chailly en Bière – 27 11 2018 » CD VIA). Les accès sont désormais réalisés en une seule phase.</p>

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

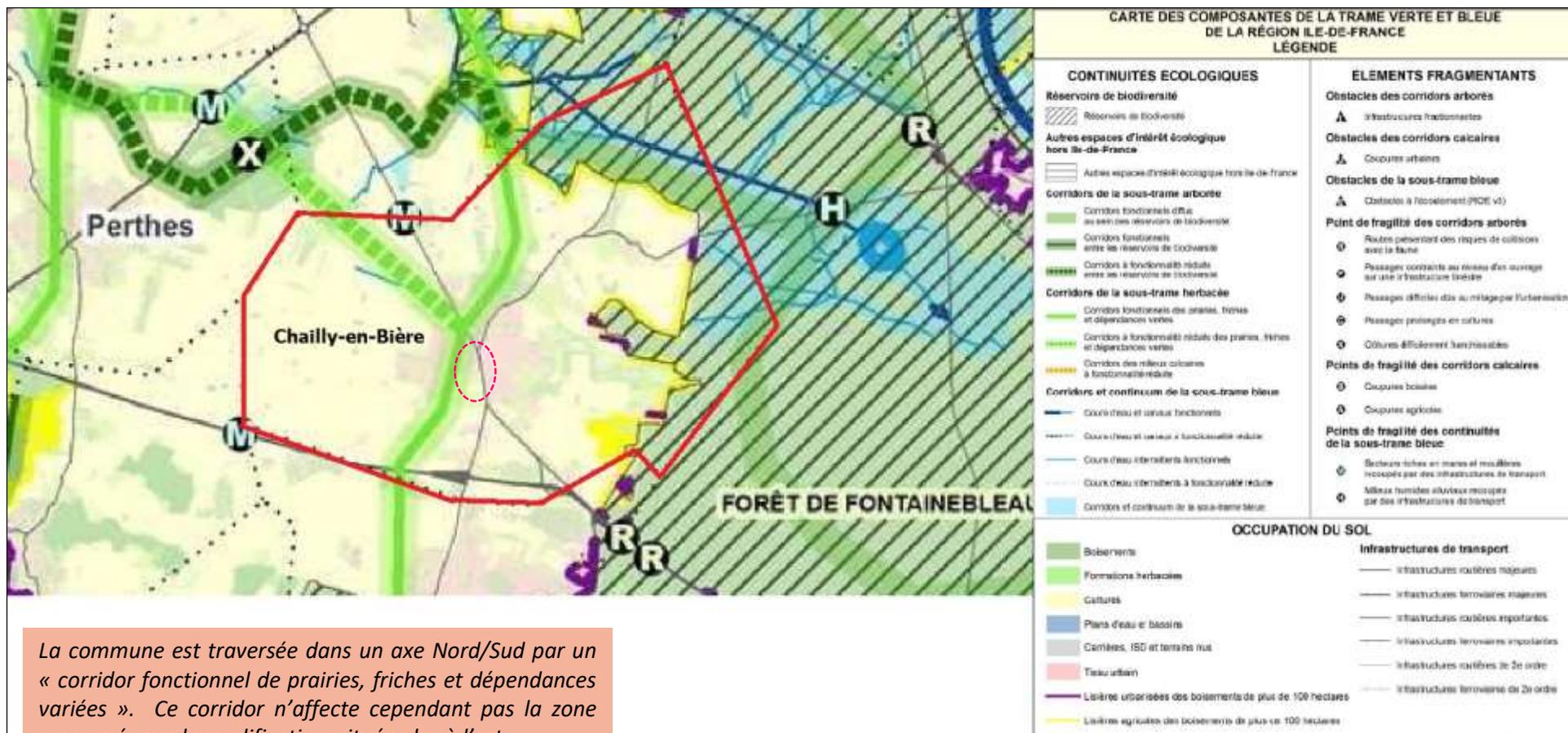
- Les boisements présentent localement un intérêt écologique fort du fait de la diversité d'essences qui les composent et de leur état relictuel au sein de zones agricoles.
- Les habitats humides temporaires présentent ponctuellement une forte valeur écologique à préserver.
- Les autres habitats ont 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'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

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



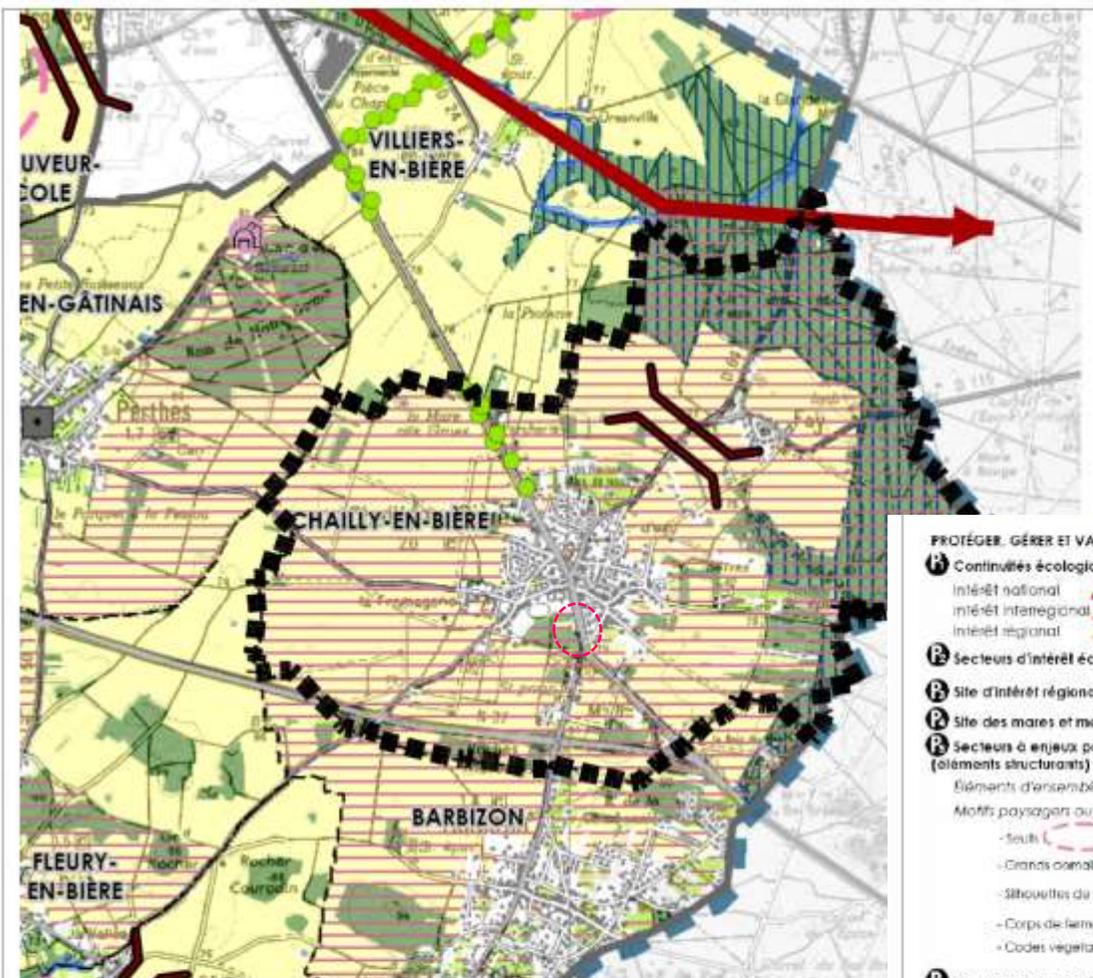
La commune est traversée dans un axe Nord/Sud par un « corridor fonctionnel de prairies, friches et dépendances variées ». Ce corridor n'affecte cependant pas la zone concernée par la modification, située plus à l'est.

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 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 ». Les éléments boisés à l'ouest en bordure de la RD 407 sont par ailleurs par ailleurs considérés comme « espace forestier à valoriser ».

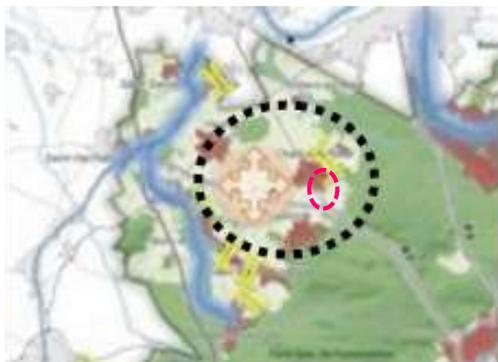
<p>PROTÉGER, GÉRER ET VALORISER LES PATRIMOINES</p> <ul style="list-style-type: none"> (P) Continuités écologiques prioritaires à restaurer et à préserver Intérêt national (rouge) Intérêt interrégional (orange) Intérêt régional (jaune) (P) Secteurs d'intérêt écologique prioritaires à préserver (bleu à rayures) (P) Site d'intérêt régional pour l'hibernation des chiropères à préserver (bleu à rayures) (P) Site des mares et mouillères de la Plaine de Bière à préserver (bleu à rayures) (P) Secteurs à enjeux paysagers prioritaires à préserver (éléments structurants) Éléments d'ensemble (rayures horizontales) Motifs paysagers ou ponctuations remarquables: - Seuls (rouge) - Grands domaines et murs d'enceinte (bleu) - Silhouettes de villages (bleu à rayures) - Corps de fermes remarquables (bleu à rayures) - Cadets végétaux remarquables (bleu à rayures) (P) Patrimoine culturel à protéger en priorité (bleu à rayures) 	<p>CONTRIBUER À L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> (P) Espaces urbanisés à optimiser (bleu à rayures) (P) Ruptures d'urbanisation à maintenir (bleu à rayures) (P) Pôles urbains aux franges du Parc structurants au cœur du Parc (bleu à rayures) <p>CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> (P) Carrières industrielles exploitées ou autorisées, à insérer dans le paysage (bleu à rayures) (P) Parcs, jardins et équipements de loisirs à maintenir (bleu à rayures) (P) Espaces agricoles à maintenir (bleu à rayures) (P) Espaces forestiers à valoriser (bleu à rayures)
---	---

PARC NATUREL REGIONAL DU GÂTINAIS FRANCAIS

COMMUNE DE CHAILLY EN BIÈRE PLAN LOCAL D'URBANISME RM/ET

III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION 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 vert et bleue

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

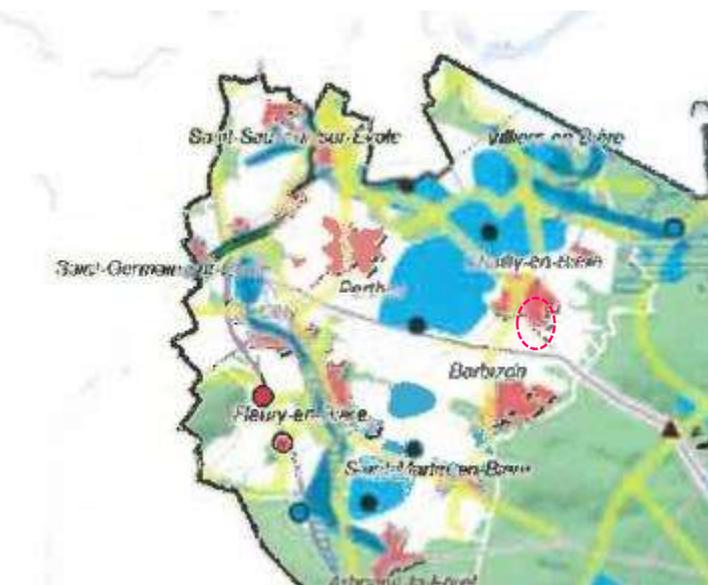
La trame verte et bleue

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



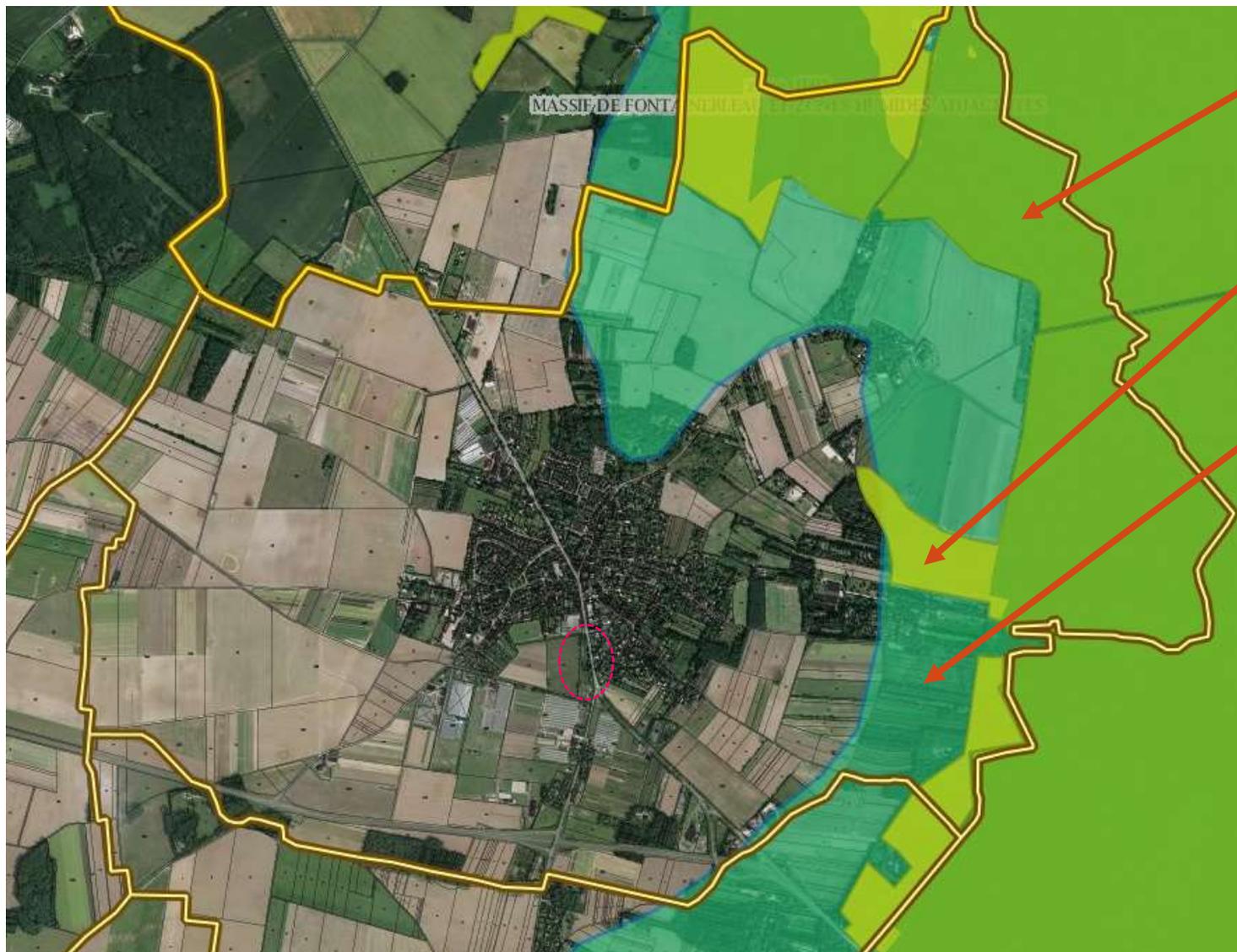
SCOT de Fontainebleau et sa région, Document d'Orientations et d'Objectifs, Trame vert et bleue

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 DU PLU

Protections écologiques



ZNIEFF I « Massif de Fontainebleau »

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

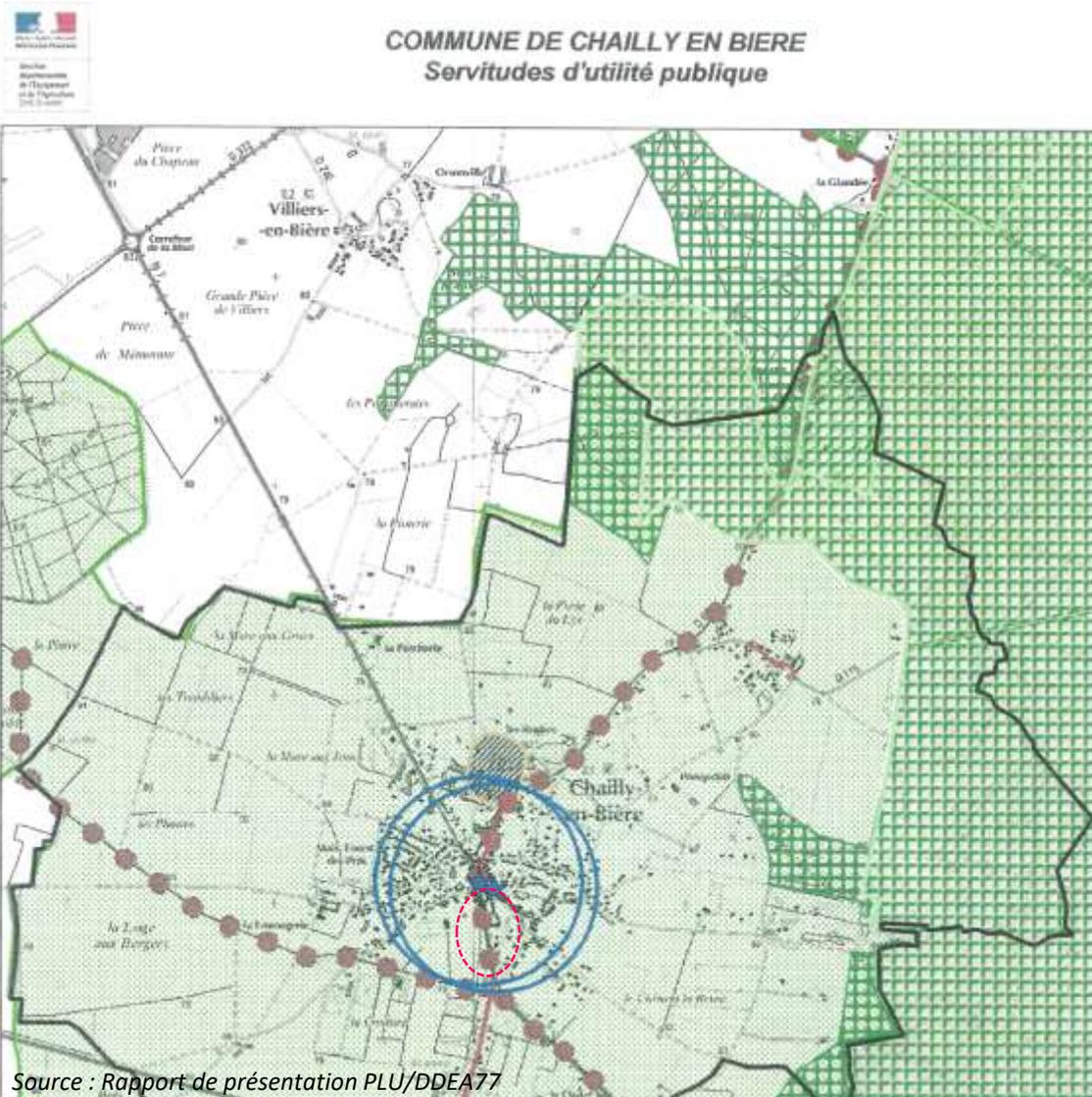
ZICO « Massif de Fontainebleau et zones humides adjacentes »

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.

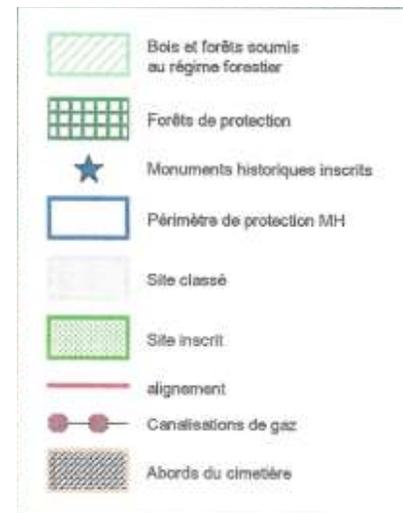
Source : Géoportail

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



Conception-réalisation : SUDT/PDT/UR/OX/JPF/édition décembre 2005

Source : Rapport de présentation PLU/DDEA77

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

Paysage et biodiversité

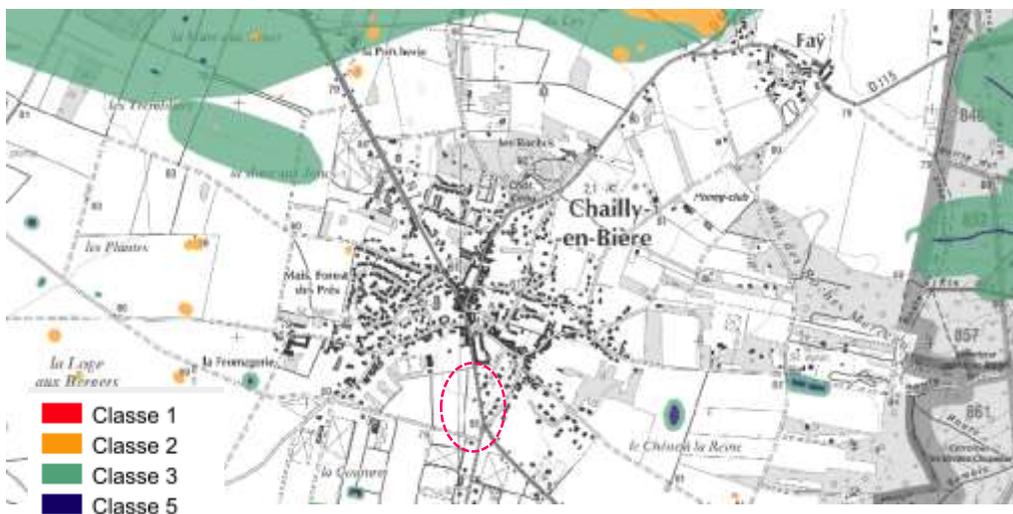


Le secteur de la modification comprend des éléments de paysage protégés. L'alignement d'arbres, protégé au titre de l'article L. 123-1-5-III.2° devenu L 151-19 et L 151-23 du C.U. et inscrit au règlement graphique, est préservé.

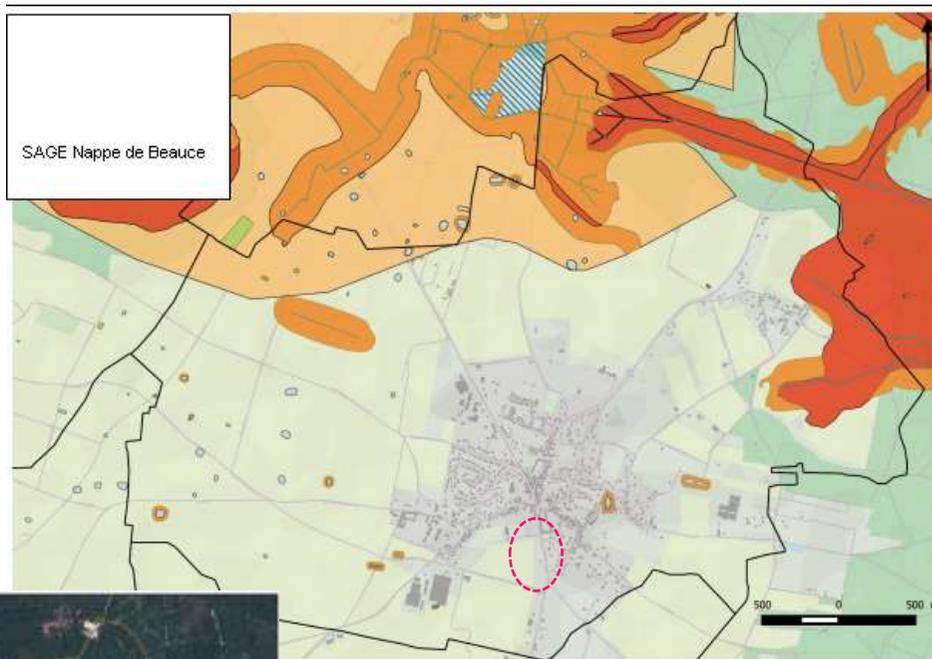
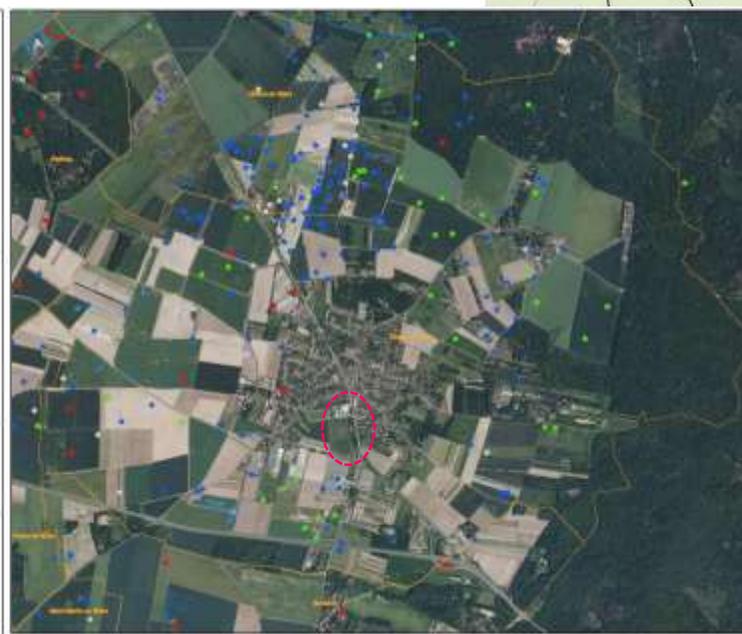
- ■ ■ Élément naturel ou végétal (alignement d'arbres)
- Transport de matières dangereuses (13) : Canalisation de gaz en activité
- Transport de matières dangereuses (13) : Canalisation de gaz désaffectée

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

Zones humides



Source : Rapport de présentation
PLU/DRIEE IDF



Zones potentiellement humides (SAGE)

- COMMUNES
- Cours d'eau
- Marais - Observés
- Peupleraie - Observés
- Plan d'eau
- Ripisylve - Observée
- Zone à faible probabilité de présence - Calcul théorique
- Zone à forte probabilité de présence - Calcul théorique
- Zone à probabilité moyenne de présence - Calcul théorique
- Zone humide bordure de cours d'eau - Observée

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 DU PLU

Milieus naturels



MILIEUX NATURELS

Milieu

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

Structuration spatiale

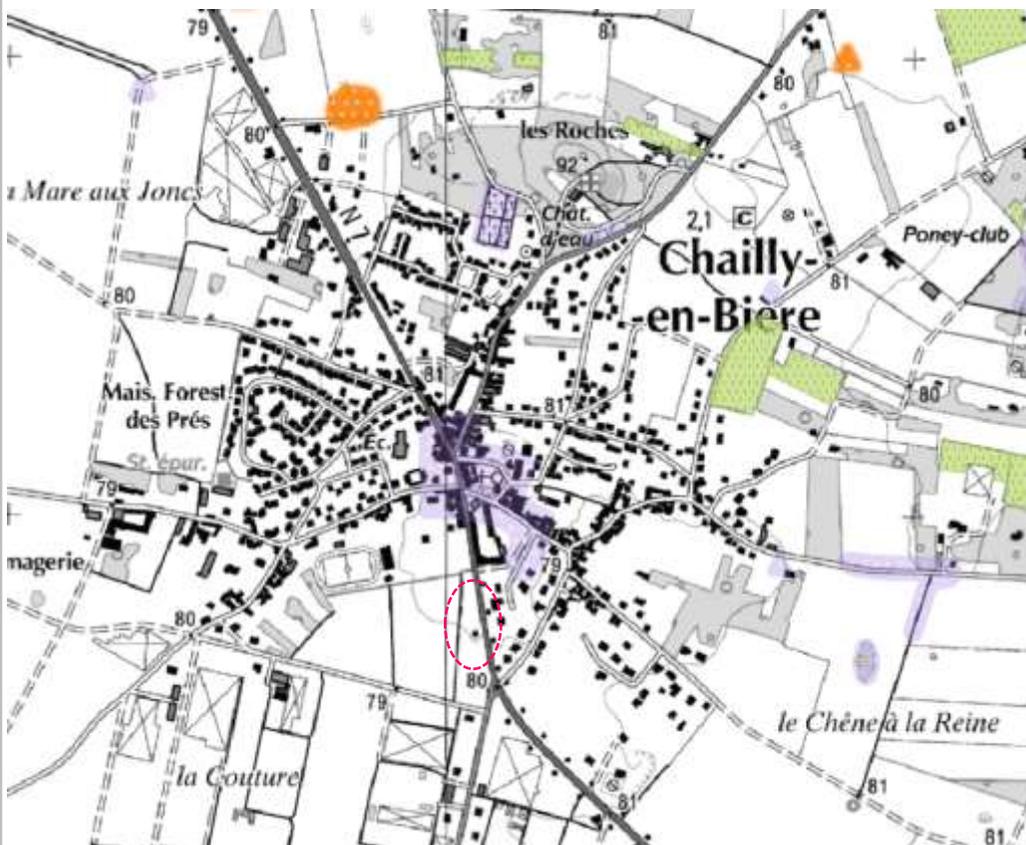
-  Corridor biologique

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 DU PLU

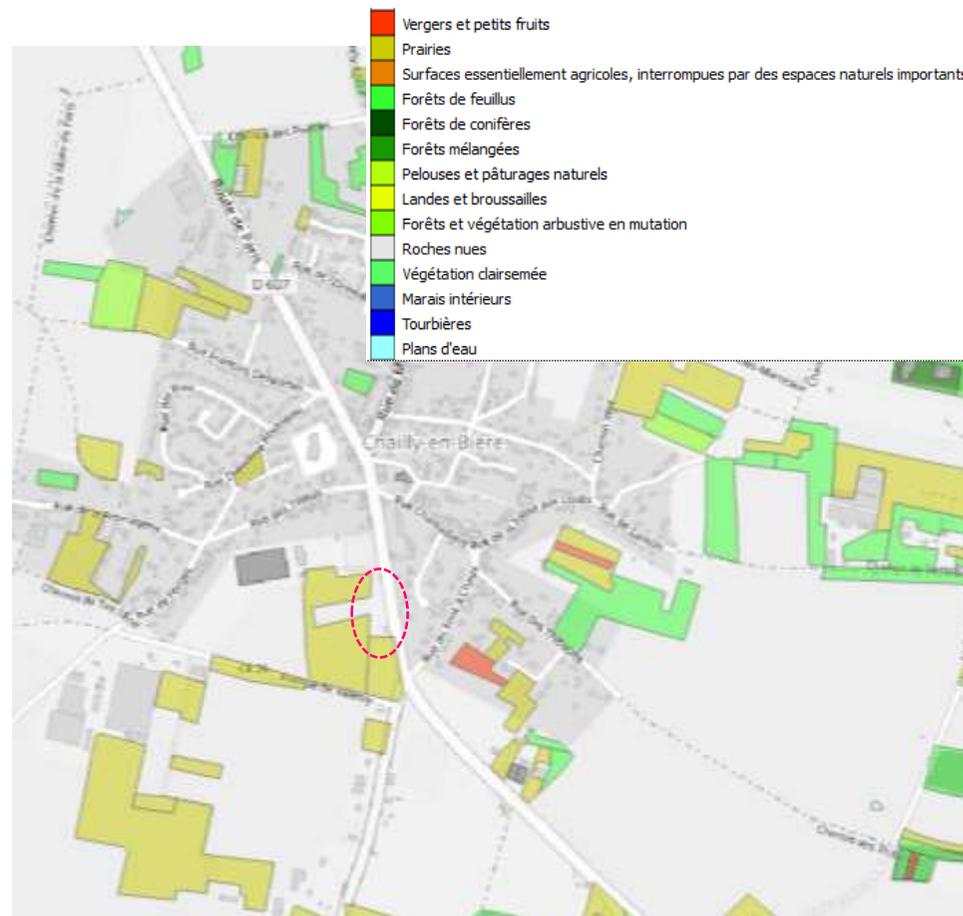
Milieux naturels



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

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 DU PLU

Milieux naturels



Localisation des captages d'eau destinée à la consommation humaine



Ressource en eau potable

- Captages AEP
- Captages abandonnés ou en sommeil
- Périmètres de protection immédiate
- Périmètres de protection rapprochée
- Périmètres de protection éloignée
- Limites communales

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 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 :

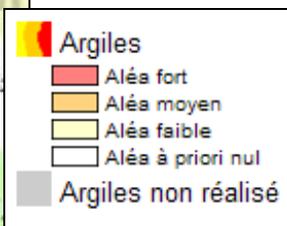
- . RD 607 ex RN7 (catégorie 2 – largeur affectée par le bruit 250 mètres).
- . RD 637 ex RN37 (catégorie 3 - largeur affectée par le bruit 100 mètres).
- . RD 607 (catégorie 4 - largeur affectée par le bruit 30 mètres).

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

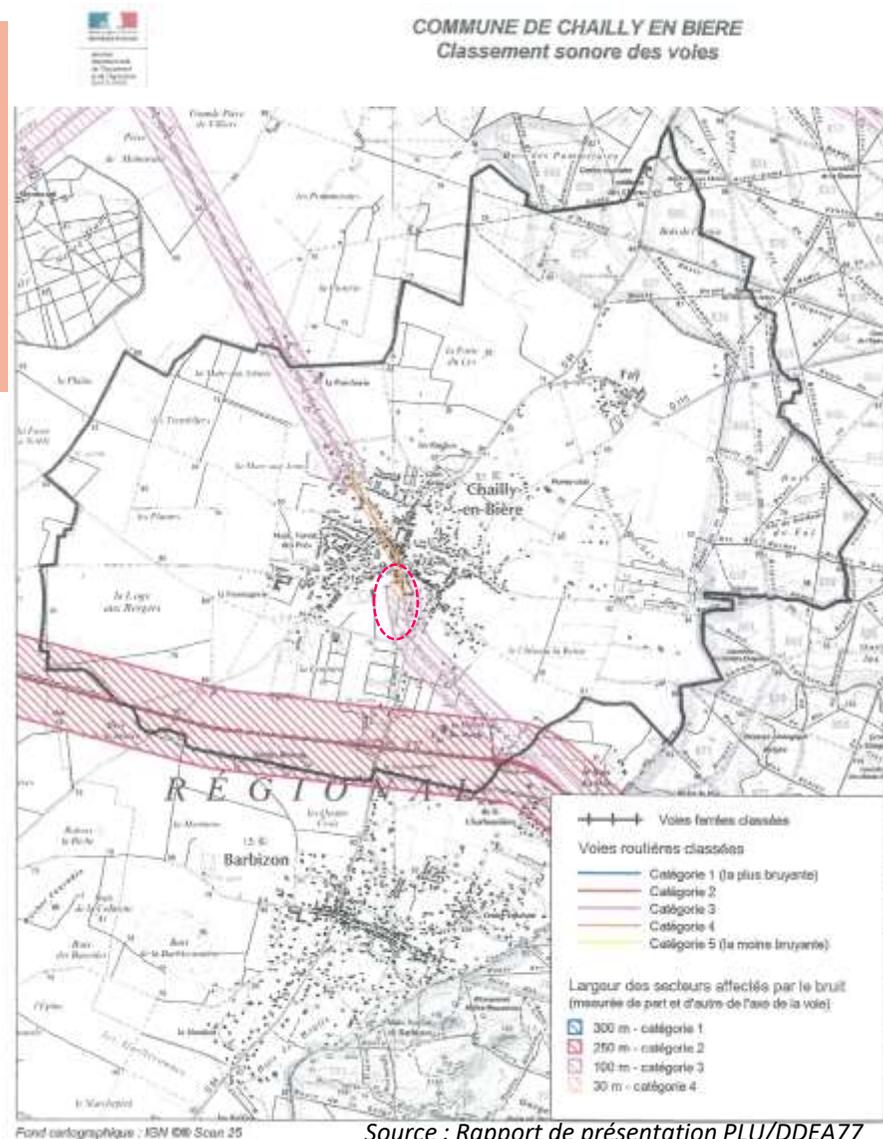
Aléas retrait-gonflement des argiles



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



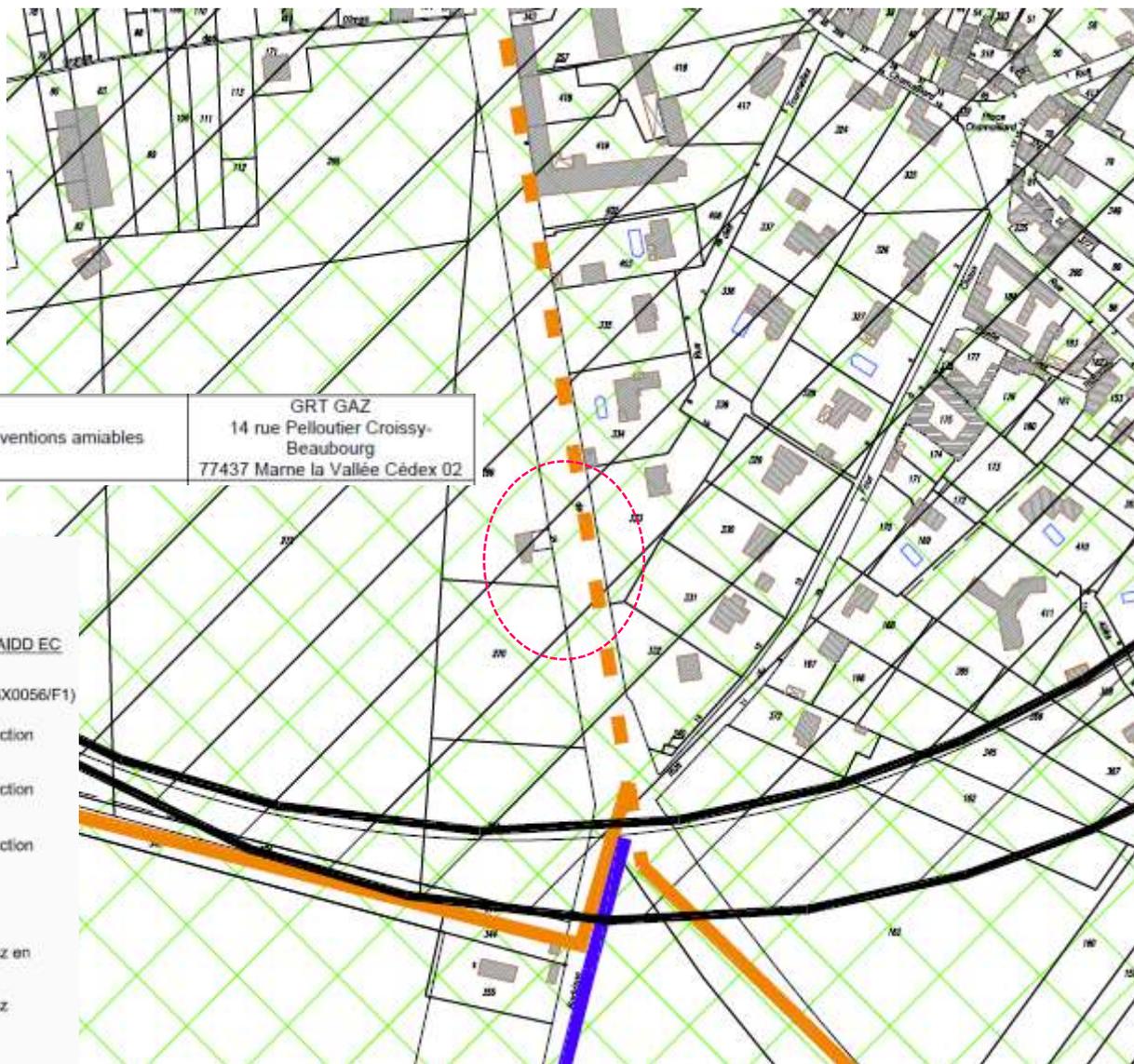
III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Risques et nuisances

Servitudes d'utilité publique

Le secteur de Villeroy 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 :**
- Bois 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'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Risques et nuisances

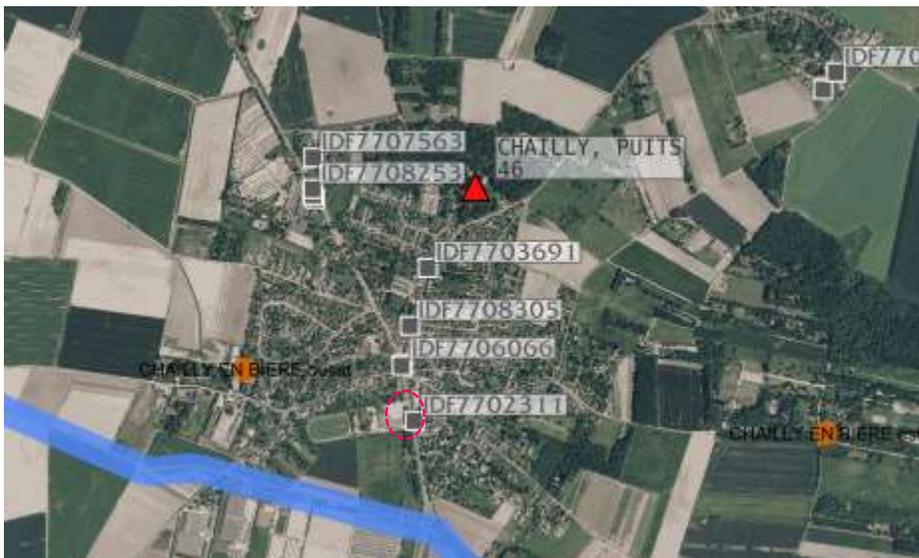
Remontées de nappes

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.

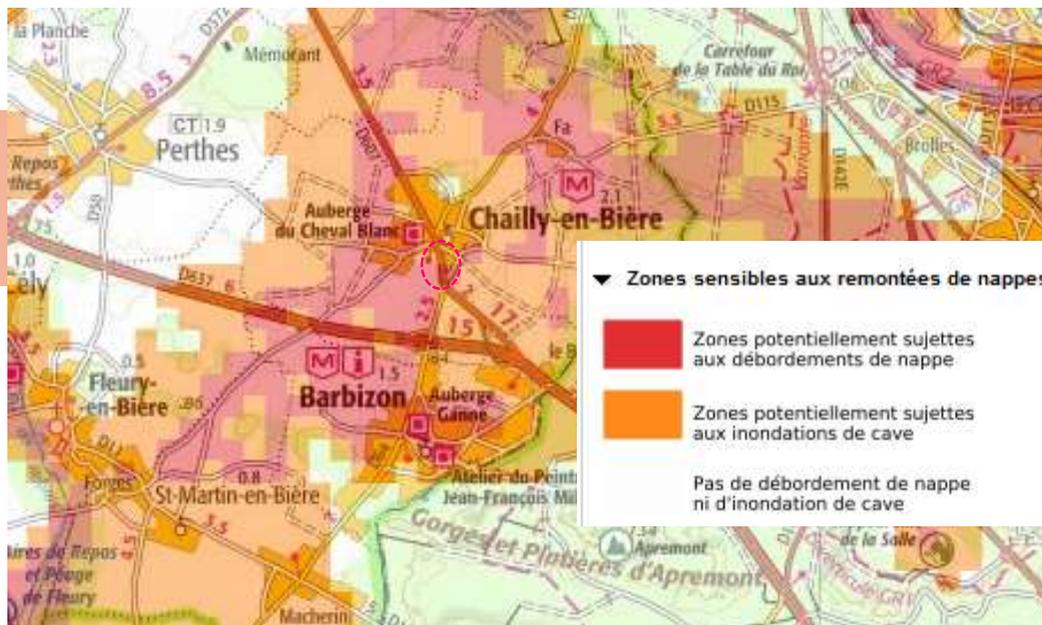
Inondations

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

▼ 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 DU PLU

Les principales incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Le projet de modification n'est pas de nature à porter d'atteinte aux milieux naturels. La suppression d'un accès depuis la RD607 au secteur de Villeroy permet au contraire de préserver l'intégralité de la frange boisée le long de cette route.

Les principales incidences sur les paysages

La suppression de l'intersection entre la zone 1Aub et la RD607 va dans le sens d'une amélioration paysagère, puisque l'alignement est préservé et participe à l'intégration du futur quartier.

La modification du degré de la pente de toiture minimale autorisée sur la zone (de 35 à 25°) n'aura pas d'incidence sur l'intégration urbaine de l'ensemble.

Les principales incidences sur le milieu physique

Le sol et le sous-sol

La suppression d'une desserte d'accès à la RD607 réduira l'artificialisation des sols. Les autres modifications n'auront pas d'incidences sur le sol et le sous-sol.

L'eau

La suppression du phasage en deux temps de l'urbanisation de la zone 1Aub n'aura pas d'incidence puisque les réseaux sont en capacités de satisfaire à l'augmentation des besoins.

Les déchets

La suppression du phasage en deux temps de l'urbanisation de la zone 1Aub n'aura pas d'incidence puisque les réseaux sont en capacités de satisfaire à l'augmentation des besoins.

L'air et la consommation d'énergie

La suppression de l'obligation pour les constructions neuves de suivre les normes en vigueur pour les bâtiments à énergie positive aura une incidence sur la consommation d'énergie.

L'environnement sonore

Le projet de modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement sonore.

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 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
