

# CHAILLY EN BIÈRE

SEINE ET MARNE

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 1.1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

*Approuvé*

22 décembre 2015

*Modification n°1*

*Dossier pour enquête publique*

---

Mairie de CHAILLY EN BIÈRE  
Place du Général Leclerc  
77930 Chailly en Bière  
Tél 01 60 66 43 41





**III DISPOSITIONS DU P.L.U. METTANT EN ŒUVRE**  
**LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

---

## III - 1. Justification des choix retenus pour établir le P.A.D.D.

### Les orientations générales

L'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic ont permis de préciser les objectifs initiaux. Les orientations du P.A.D.D. prennent donc en considération les principaux constats et enjeux suivants :

- Un site remarquable qui présente des paysages et des milieux naturels à préserver.
- Des paysages bâtis dans le tissu ancien qui structurent l'identité du centre bourg et le hameau.
- Une offre globalement satisfaisante en matière d'équipements publics à maintenir dans le cadre d'une gestion communale et communautaire.
- Un tissu commercial et de services à consolider.
- La réalisation de nouveaux logements doit être diversifiée et contribuer à renforcer la structure urbaine existante, pour enrayer le vieillissement de la population, améliorer la mixité sociale et retrouver un solde migratoire positif.

Des perspectives d'évolution qui doivent viser un développement durable et solidaire du territoire à travers la mixité des fonctions et des populations, la protection des espaces et milieux naturels, de la biodiversité, des sites et des paysages, la lutte contre les changements climatiques (par le développement des circulations douces, des économies d'énergie et des énergies renouvelables, de la prévention des déchets...).

Le P.A.D.D. s'articule autour de cinq grandes orientations :

- 1. Préserver les équilibres environnementaux et la structure paysagère du territoire**
- 2. Préserver et valoriser le paysage urbain et le patrimoine**
- 3. Relancer la dynamique démographique dans un développement maîtrisé**
- 4. Soutenir l'activité économique**
- 5. Poursuivre l'amélioration des conditions de déplacements**

**Pour conforter l'identité de Chailly-en-Bière dans une démarche de développement durable du territoire.**

## Préserver les équilibres environnementaux et la structure paysagère du territoire

Le P.A.D.D. reconnaît la richesse et la variété des qualités environnementales du territoire, dont les espaces couverts par le site classé et le site inscrit, la zone Natura 2000, les Z.N.I.E.F.F., au travers de la protection et de la valorisation :

- **du paysage ouvert de la plaine**, par un encadrement strict de l'évolution des constructions existantes et la préservation du mitage des terres agricoles par des constructions isolées et de l'étalement urbain par l'extension non maîtrisée des périmètres agglomérés du bourg ou du hameau.

- **de la biodiversité** au travers du renforcement des protections des composantes qui présentent un intérêt paysager mais jouent aussi un rôle dans la valeur écologique du territoire au travers de la constitution des corridors écologiques à savoir :

. **la forêt et sa lisière et les boisements** présents ponctuellement entre les zones de cultures,

. **les milieux aquatiques et humides** qui se caractérisent par un grand nombre de mares et mouillères localisées en contexte agricole et quelques unes en zone forestière,

. **les prairies**, le plus souvent envahies par les ronciers mais qui présentent néanmoins un intérêt écologique,

. **les bosquets et les friches** qui représentent des milieux particuliers.

**La mosaïque de milieux (mares et mouillères, boisements, bosquets et prairies...) constitue des continuités écologiques indispensables au brassage des populations animales et végétales, et à la préservation de la biodiversité du site.** La gestion de ces espaces doit être adaptée à la préservation ou à la remise en état de ces milieux sensibles, corridors écologiques qui participent à la pérennité et au brassage des populations de la forêt et de la plaine.

**Le projet vise donc à renforcer le cadre de protection de ces qualités écologiques et paysagères en contenant l'urbanisation et en renforçant la protection des milieux de la plaine et de la forêt** de manière à préserver l'intégrité de ces milieux et les ressources naturelles qu'ils recèlent.

**La protection des continuités écologiques indispensables à la préservation des équilibres biologiques et écologiques à l'échelle du territoire de la plaine et de la forêt est mise en œuvre en préservant :**



-  Les espaces agricoles
-  Les boisements
-  Les milieux humides dont mares et mouillères
-  Les mosaïques agricoles
-  Les continuités écologiques

**PADD 1 - Orientations générales pour la préservation des équilibres environnementaux et de la structure paysagère**

## **Rappel des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national**

### **Lois Grenelles :**

La première loi « Grenelle I » déclinait en programme les engagements du « Grenelle de l'Environnement ». C'est une loi programmatique ; « de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle des 268 engagements de l'État et de la nation (Trame Verte et Bleue, l'agriculture à Haute Valeur Environnementale, primauté du principe de prévention des déchets...) retenus parmi les propositions plus nombreuses encore faites en 2007 par les ateliers du Grenelle de l'environnement. Elle les a organisé et reformulé juridiquement.

La loi « Grenelle II », ou loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (parfois appelée loi ENE) est la loi française qui complète, applique et territorialise la « Loi Grenelle I » (précédemment adoptée en octobre 2008 et validée le 11 février 2009). Elle décline plus concrètement les orientations de la loi « Grenelle I » adoptées en juillet 2009, en de nombreuses mesures techniques, qui concernent les domaines (ou secteurs) suivants :

- Bâtiment et Urbanisme ;
- Biodiversité/Trame verte et bleue ;
- Santé-environnement ;
- Transport ;
- Énergie-climat ;
- Gouvernance.

Concernant plus particulièrement les **espèces et milieux**, des plans d'actions nationaux concerneront les espèces menacées. Concernant la **Trame verte et bleue**, elle sera développée ou confortée puis mise à jour dans les régions (via les SRCE - schémas régionaux de cohérence écologique) et un comité régional "trames verte et bleue", conformément à des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, elles-mêmes proposées par un Comité national Trame verte et bleue. Ceci se fera avec l'aide de guides méthodologiques rédigés par le Comop TVB du Grenelle, et en intégrant les éléments pertinents des SDAGEs.

Conformément à ces deux lois, la préservation des milieux et des espèces a été prise en compte dans le PLU.

Les continuités écologiques, réservoirs de biodiversité et milieux humides font l'objet d'une réglementation spécifique favorable à la préservation des sites Natura 2000, des habitats à fort enjeux patrimoniaux et de fait des espèces patrimoniales.

En outre le projet d'aménagement et de développement durables de la commune s'inscrit bien dans les objectifs de la **Convention de Berne sur la Protection de la Vie Sauvage (1989)**, de la **Directive Habitat Faune flore 92/43/CEE du 21 mai 1992** et de la **Directive Oiseaux 79/409/CEE du 2 avril 1979**.

### **Justification du choix opéré**

Les mesures prises dans le projet de PLU tiennent compte de l'état des lieux de l'environnement effectué dans le domaine de la biodiversité et des milieux naturels.

Ainsi la présence de milieux riches et variés et de nombreuses espèces animales et végétales d'intérêt patrimonial ont conduit à intégrer, dès le début de la démarche d'élaboration du PLU, la préservation des espaces naturels, des espèces et des continuités écologiques de la commune.

Les protections existantes ont été conservées voire renforcées sur l'ensemble du territoire communal afin de préserver les milieux (boisements notamment) et les espèces d'intérêt communautaires qui y ont été observées.

Le développement urbain de la ville de Chailly-en-Bière tient compte de ces paramètres et reste limité aux zones déjà urbanisées. Ce zonage évite le mitage des boisements et du paysage.

Ainsi les sites Natura 2000 sont protégés des pollutions potentielles et des dégradations du fait de la conservation des EBC et des mesures de protections actuellement appliquées.

A noter toutefois la réouverture possible d'une ICPE en limite Nord Est de la commune (site d'exploitation d'hydrocarbure) à proximité immédiate du site Natura 2000 et qui devra faire l'objet d'une étude d'impact afin de limiter les incidences de cette activité sur les habitats boisés du site Natura 2000.

***Tous les choix opérés tendent à concilier les impératifs économiques et socio-culturels avec la préservation des milieux naturels et des espèces.***

## ***Préserver et valoriser le paysage urbain et le patrimoine***

---

Le caractère du « centre bourg » et les fonctions de centralité qui s'y attachent (mairie, équipements commerces) ainsi que les valeurs patrimoniales des édifices tels que l'église ou la ferme de la Fromagerie sont des expressions fortes de l'identité urbaine de Chailly.

Il s'agit donc de pérenniser et de valoriser ce qui structure cette identité comme la forte cohérence du patrimoine bâti rural au cœur du tissu. Mais c'est également le caractère de centralité qui doit être consolidé dans le bourg par le travail sur l'espace public, notamment dans la poursuite de la requalification de la traversée de l'axe de la RD et la réflexion à porter sur la qualification de l'espace dédié au parking face aux équipements et en entrée de ville.

Cette démarche sur la valorisation du cadre bâti ne doit pas ignorer les quartiers plus récents.

## ***Relancer la dynamique démographique dans un développement maîtrisé***

---

Le développement de la vocation résidentielle doit viser à retrouver un solde migratoire positif et à inverser la tendance à la baisse de la population dans le maintien de la mixité des âges et des catégories socioprofessionnelles. Mais ces perspectives d'évolution sont cadrées par la charte du PNR du Gâtinais Français qui fixe des objectifs de développement par une priorité donnée à l'urbanisation contenue dans le périmètre bâti et limite les extensions de la surface urbanisée à 4,2 ha.

C'est pourquoi le P.A.D.D. prévoit :

- **De répondre aux besoins en matière de logements** de manière à diversifier l'offre pour faciliter l'accueil et le maintien des familles, des jeunes couples et des personnes âgées...s'appuyant sur :
  - . le renouvellement urbain (réhabilitation du bâti existant, constructions nouvelles dans les « dents creuses » du tissu dans le respect de la structure urbaine et paysagère du bourg et du hameau),
  - . une opération d'ensemble permettant de développer un programme de logement mixte collectif et individuel en locatif à prix maîtrisé et en accession dans les limites de consommation de l'espace fixée par le PNRGF.
- **De répondre aux besoins en matière d'équipements**, dans le cadre communal ou communautaire,

et ce dans un parti d'aménagement qui préserve les grands horizons sur la plaine, la forêt et les boisements.

## ***Soutenir l'activité économique***

---

Chailly, qui n'a pas vocation à accueillir un développement économique à l'échelle communautaire, souhaite néanmoins conforter et développer les activités existantes et son attractivité touristique et soutenir l'implantation de nouvelles activités bien insérées dans le tissu communal.

**Cette démarche se met en œuvre au travers des orientations suivantes :**

- **la préservation du potentiel agricole** c'est-à-dire l'intégrité des terrains de culture et les conditions d'exploitation, ainsi que la possibilité de reconversion des bâtiments agricoles en compatibilité avec les objectifs de préservation du patrimoine bâti et des paysages,
- **le maintien du tissu commercial**, qui est un élément d'animation du bourg, ainsi que **le confortement du tissu artisanal** qui offre des emplois et des services à la population. Dans le contexte intercommunal qui place Perthes-en-Gâtinais dans la position de pôle d'activité principal à l'échelle locale le site d'activité existant au sud de la commune sera pérennisé et les possibilités de développement contenues dans le périmètre existant.
- Le développement du potentiel porté par la diversité et la qualité remarquable des milieux naturels et des paysages qui donnent au cadre communal une attractivité pour **le tourisme vert**.

## ***Poursuivre l'amélioration des conditions de déplacements***

---

La poursuite de la politique d'amélioration de la traversée du bourg, la diminution des pollutions et des nuisances, les actions en faveur d'un usage de l'espace public plus sûr et plus tranquille s'identifient au travers des orientations suivantes :

. **La réflexion constante sur les conditions qui permettent d'améliorer la sécurité liée au passage de la RD 607.**

. **Le développement du réseau de circulations douces et le développement de l'offre en matière de transport collectif** s'inscrivant dans les projets à l'échelle intercommunale, pour limiter l'emploi de la voiture particulière.

. **La régulation de la circulation des engins agricoles** de manière à éviter autant que possible le passage des engins par le centre-bourg.

## ***Contribuer à la préservation des ressources naturelles et à la réduction des consommations d'énergies***

---

Le P.A.D.D. vise à inscrire les objectifs de préservation des qualités environnementales du territoire dans le contexte plus large suivant les thématiques abordées :

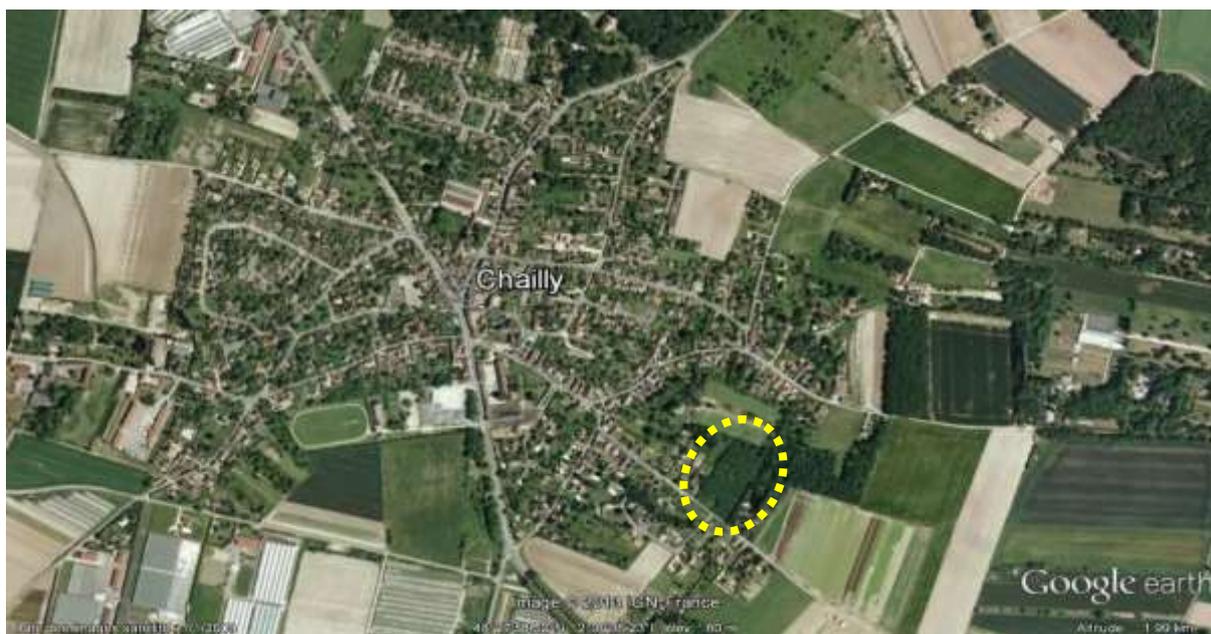
- Ainsi au titre de **la préservation des eaux souterraines**, la politique communale au travers de la mise en œuvre du schéma directeur d'assainissement et de l'aménagement de la station d'épuration vise à une amélioration de la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel,

- de même pour **la contribution de la commune à l'amélioration de la qualité de l'air** en favorisant les modes de transport permettant de réduire l'usage de la voiture particulière (transports collectifs, co-voiturage, cycles), en favorisant **la réduction des consommations énergétiques** dans les constructions, **et en promouvant les énergies renouvelables** dans les équipements publics, les opérations d'aménagement et l'aménagement de l'espace public par exemple.

Quant à la politique d'incitation à **la limitation de la consommation d'eau potable, à la diminution à la source des déchets et à l'emploi d'éco-matériaux**, elle renforce cette démarche d'un développement durable du territoire.

## III - 2. Exposé des motifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....

### III – 2.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3.1 Secteur des Thibault



Le secteur objet de la présente OAP couvre des terrains situés à l'est du Bourg, rue des Thibault.

Le projet de valorisation des terrains pour la construction de logements s'inscrit bien dans la politique générale de développement et de renouvellement urbain, notamment en optimisant le potentiel dans les « dents creuses ».

La réceptivité de la zone 1AUa est estimée à 90 constructions de logements minimum.

Le programme de logement à caractère individuel dominant pourra accueillir un petit ensemble de logements groupés (4 à 5 unités) permettant d'apporter une diversité de l'offre.

Positionné dans un tissu diffus d'habitat individuel peu dense qui présente un caractère résidentiel d'aspect assez hétérogène, l'opération doit contribuer au renforcement de la structure urbaine du bourg et qualifier le paysage de la rue. En outre, le parti d'aménagement doit prendre en compte la trame foncière du secteur et les éléments paysagers structurants. Ces objectifs se mettent en œuvre dans les orientations d'aménagement qui suivent.

### III – 2.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3.1 Secteur des Thibault (suite)



La composition générale sera structurée par une desserte principale du terrain orientée nord-sud. La possibilité d'une continuité avec les terrains au nord sera préservée.



La pérennisation d'une frange nord boisée permettra de conserver son caractère naturel. Cette frange participe à la composition paysagère de la clairière au nord et à la biodiversité du milieu.



Le paysage sur la rue sera structuré par des murs de clôture à pierre vue, pouvant s'interrompre pour l'aménagement d'accès ou l'implantation du bâti à l'alignement dans le prolongement du mur.



L'accès aux parcelles en façade sur la rue se fera par la rue.



Un espace d'intérêt collectif sera aménagé à l'endroit de l'accès depuis la rue des Thibault (notamment par exemple pour quelques emplacements de stationnement banalisés pour les visiteurs, pour un éventuel point d'apport volontaire pour la collecte des déchets). Il s'articulera avec l'éventuel petit ensemble de logements groupés.



La composition aura également pour objectif de maximiser les apports solaires et réduire les déperditions : l'implantation du bâti privilégiera une orientation des façades qui favorise les apports solaires passifs (orientation de principe sud-nord) afin de rechercher une efficacité énergétique maximum.

### III – 2.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3.2 Secteur de Villeroy



Cette opération d'envergure à l'échelle communale constitue un enjeu majeur pour Chailly tant du point de vue du développement de son tissu urbain à proximité des espaces centraux du bourg que dans sa capacité à proposer une offre diversifiée de logements apportant ainsi une forte contribution aux objectifs communaux favorisant le retour à la dynamique démographique.

L'ambition est également forte sur les conditions d'aménagement de ce nouveau quartier : c'est pourquoi la démarche de projet urbain doit s'inscrire dans une perspective d'aménagement durable de type EcoQuartier.



Source : Fond photo aérienne Géoportail

Se développant sur une superficie de 3,3 ha environ (1), les terrains sont classés en zone 1Aub au PLU.

Si la « poche d'urbanisation » constitue un ensemble potentiellement urbanisable à long terme, l'objectif est de maîtriser et de phaser le développement communal, eu égard à la capacité des équipements notamment. C'est pourquoi le périmètre de la zone 1Aub se cale sur des unités foncières qui présentent au total une capacité d'accueil adaptée à la réalisation d'un programme de logements suffisant pour répondre aux besoins à l'horizon des 10 à 15 ans à venir.

- (1) Superficie des terrains = 3,3 ha environ  
Superficie de la zone 1Aub (superficie des terrains + emprise voies périphériques) = 3,8 ha environ

**Des orientations de programmation socioéconomiques, urbaines et environnementales qui inscrivent l'opération dans la démarche de développement durable de Chailly,**

- en favorisant la mixité et la diversité pour ce qui concerne l'offre de logements,

Le programme de logement devra proposer une diversité de taille – notamment des 2 et 3 pièces en logement aidé et accession – et une diversité de typologie – individuels et petits collectifs –. Les logements pour les primo-accédants font défaut actuellement sur la commune. La réceptivité de la zone 1Aub est estimée à 90 constructions de logements minimum.

- ~~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,~~

~~Ainsi il est prévu un échéancier prévisionnel de l'urbanisation des terrains et de la réalisation des équipements correspondants en 2 phases :~~

~~Phase 1 : échéance 2017 - 2022 : 45 à 55 logements dont dix logements locatifs aidés minimum~~

~~Phase 2 : échéance 2022 - 2027 : 35 à 45 logements environ dont cinq logements locatifs aidés minimum~~

**Et qui prennent en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages, pour qualifier l'entrée du bourg. Dans cette perspective, et pour répondre à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, une étude « entrée ville » vient compléter les éléments de la présente OAP (voir pièce n°6.G dans les annexes).**



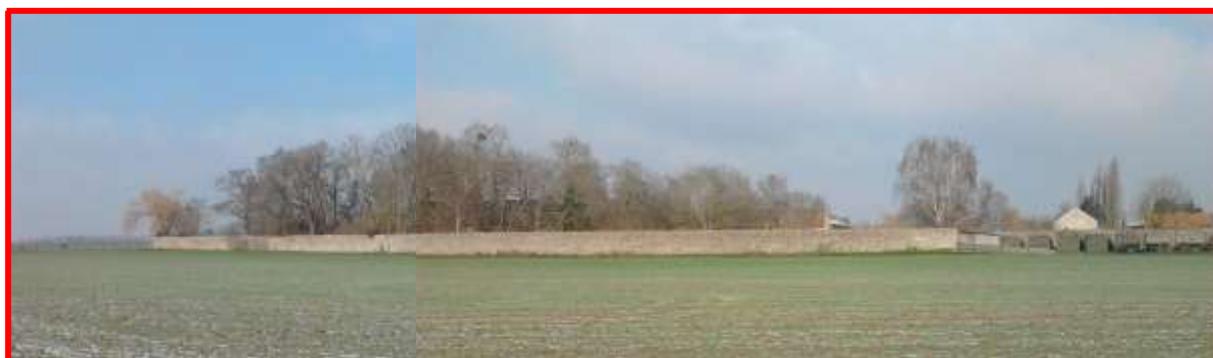
**~~Afin d'assurer une bonne maîtrise de ce projet urbain d'ensemble, et considérant notamment la possibilité d'évolutions structurantes aux abords et en particulier sur les espaces sportifs et la « Grande place » au nord, les précisions à apportées concernant certaines modalités d'aménagement (ex : 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 Villeroiy.~~**

### III – 2.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3.3 Secteur de la Fromagerie



Le secteur englobe deux entités situées à l'ouest du Bourg qui forment un ensemble remarquable de part et d'autre de la rue de la Fromagerie.

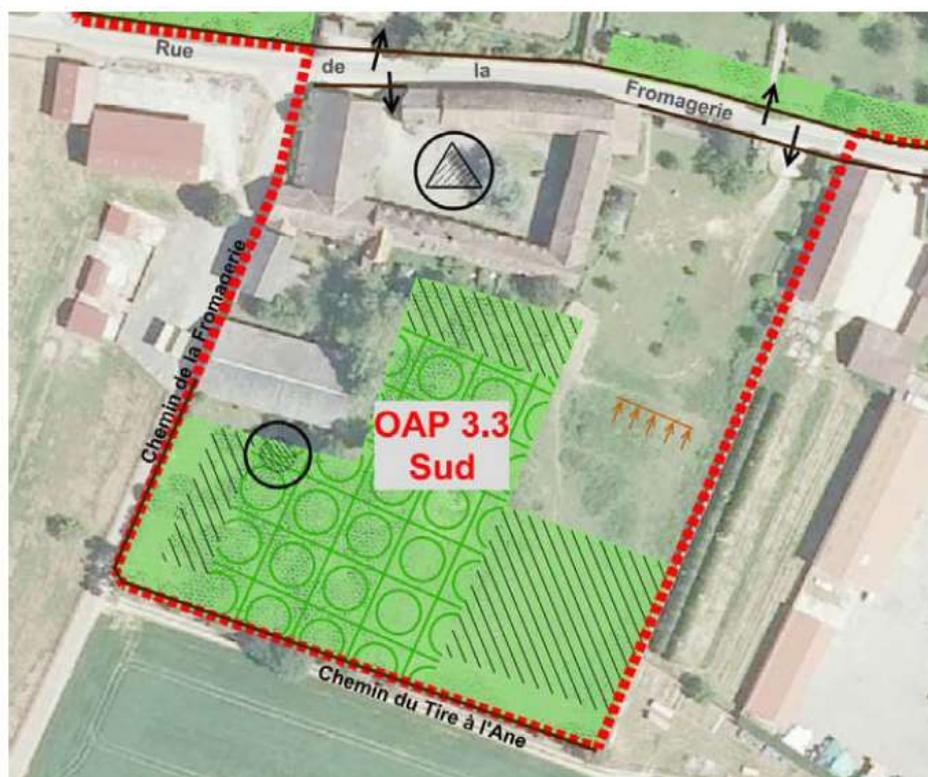
Il s'agit de préserver les qualités de ce patrimoine qui marque l'entrée dans Chailly par la rue de la Fromagerie et se situe en relation de co visibilité directe avec la plaine de l'Angelus.



## L'entité au sud de la rue de la Fromagerie (dite ferme de la Fromagerie)



La ferme de la Fromagerie constitue un ensemble bâti remarquable d'intérêt patrimonial majeur à Chailly. Le parc donne au domaine de la Fromagerie une dimension paysagère de grande envergure à l'échelle du bourg. L'objectif est de mettre en place les conditions qui permettent de pérenniser ce patrimoine. Les possibilités de reconversion de la ferme et les possibilités de construction dans le parc doivent être cadrées de manière à préserver l'unité et les qualités de l'ensemble.



le programme de construction d'une vingtaine de logements environ devra se mettre en œuvre dans un gabarit et une implantation devant permettre de maintenir l'intégrité de la lisibilité du corps de ferme et d'entretenir un rapport d'échelle telle que soit préservée une cohérence d'ensemble. Le corps de ferme et les murs de clôture (rue de la Fromagerie, chemin de la Fromagerie, chemin du Tire à l'Âne) sont protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. L'espace boisé au sud du parc est protégé au titre des espaces boisés classés.

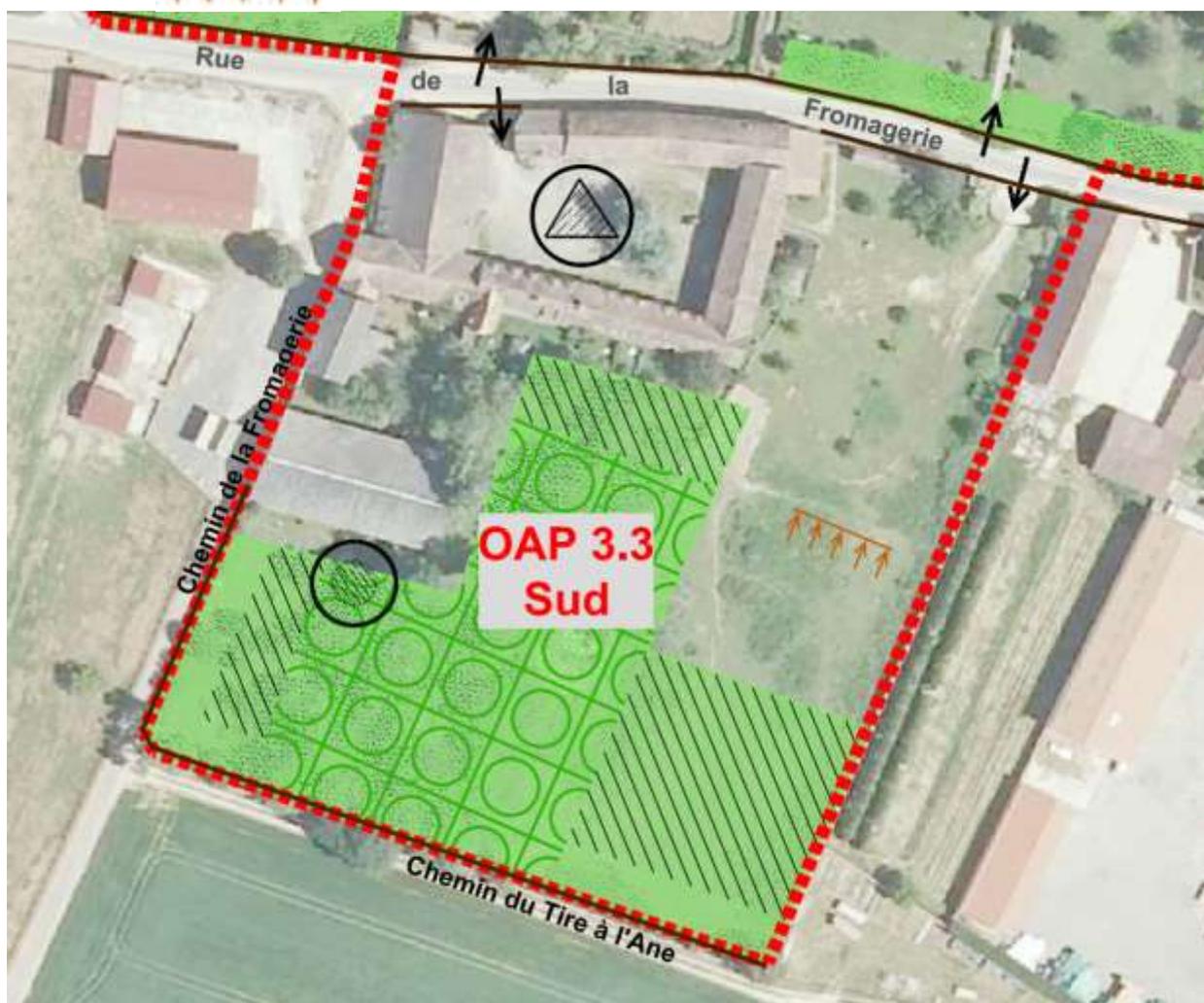
## L'entité au sud de la rue de la Fromagerie (dite ferme de la Fromagerie) (suite)

L'implantation du bâti privilégiera une orientation des façades qui favorise les apports solaires passifs (orientation de principe sud-nord) afin de rechercher une efficacité énergétique maximum.



Pour préserver la continuité visuelle des murs de clôture :

- Les accès aux terrains et à la ferme sont limités aux accès existants depuis la rue de la Fromagerie.
- Un accès est possible depuis le chemin de la Fromagerie.
- Aucun accès (sauf piéton) ne sera autorisé depuis le chemin du Tire à l'Âne.

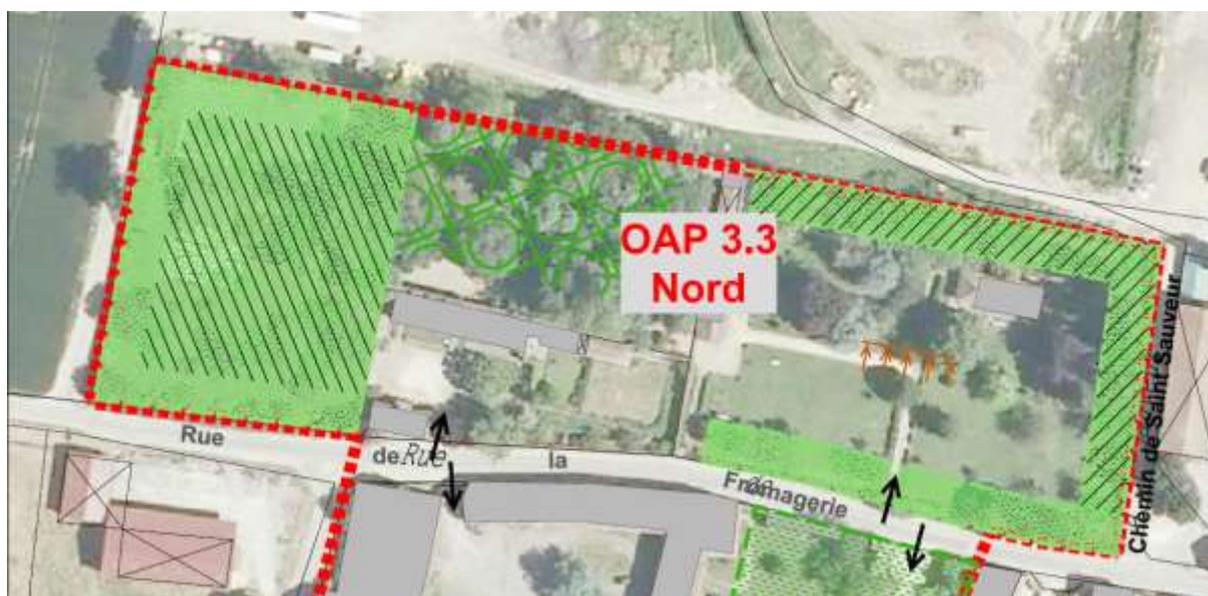


La pérennisation en « espace libre paysagé et planté » des terrains en partie sud, en co visibilité avec la plaine de l'Angelus permettra de conserver l'intégrité de la perception de l'unité paysagère du domaine : y sont seulement autorisées les constructions annexes d'une hauteur maximale de 3,50 mètres et en recul de 10 mètres minimum par rapport au mur de la clôture en façade sur le chemin de la Fromagerie et sur le chemin du Tire à l'Âne.

## L'entité au nord de la rue de la Fromagerie



Les terrains, délimités par un mur en pierre maçonné, constituent une entité dont l'échelle structure l'approche et le parcours d'entrée dans le bourg. Il s'agit de pérenniser les qualités de l'empreinte paysagère de l'ensemble.



La pérennisation en « espace libre paysagé et planté » des terrains en co visibilité avec la plaine de l'Angelus permettra de conserver l'intégrité de la perception de l'unité paysagère : y sont seulement autorisées les constructions annexes d'une hauteur maximale de 3,50 mètres et en recul de 10 mètres minimum par rapport au mur de la clôture en façade sur le chemin à l'Ouest et sur la rue de la Fromagerie.



En partie Est, le caractère paysagé de franges est affirmé, ce qui conduit de fait à une implantation des constructions en recul, et en limite ainsi la perception depuis l'espace public.



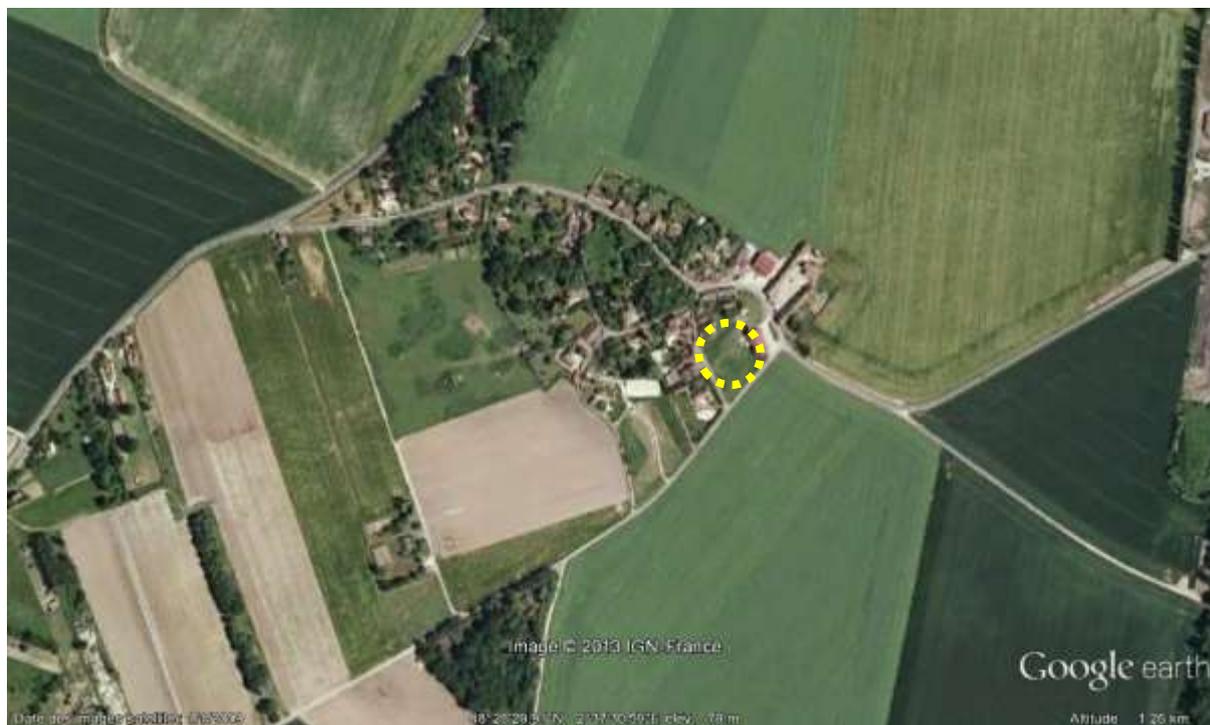
Pour préserver la continuité visuelle du mur de clôture :

- Un seul accès supplémentaire sera autorisé depuis la rue de la Fromagerie.
- Aucun accès (sauf piéton) ne sera autorisé depuis le chemin longeant la propriété à l'ouest.
- Un accès est possible depuis le chemin de Saint Sauveur.



L'implantation du bâti privilégiera une orientation des façades qui favorise les apports solaires passifs (orientation de principe sud-nord) afin de rechercher une efficacité énergétique maximum.

### III – 2.4. Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3.4 Secteur des Sangliers



Le secteur objet de la présente OAP couvre un terrain situé au sud-est du Hameau de Faÿ, rue des Sangliers.

Le positionnement du terrain est marqué par une exposition en frange sud en co visibilité avec l'espace ouvert de la plaine. Il constitue une « dent creuse » dans un tissu diffus d'habitat individuel peu dense, en proximité avec des installations agricoles.

L'implantation du bâti et le traitement paysager doit tenir compte de la sensibilité de cette exposition en frange.

La constitution du paysage sur la rue des Sangliers est également à prendre en compte dans la recherche d'une continuité avec le paysage bien structuré de la rue dans le hameau.

Ces objectifs se mettent en œuvre dans les orientations d'aménagement qui suivent.

### III – 2.4. Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3.4 Secteur des Sangliers (suite)



L'espace libre paysagé planté contribue à donner une unité à la silhouette de la frange depuis l'espace ouvert et marque la limite du domaine bâti du hameau.



Le paysage sur la frange sera qualifié par une clôture minérale ou végétale.



Les constructions principales s'implantent en dehors de l'espace libre paysagé et en recul par rapport au bâtiment agricole.



Tout en s'inscrivant dans la trame générale d'implantation des constructions du secteur, le bâti neuf se développera suivant une orientation des façades sud-est/nord-ouest qui favorise les apports solaires passifs afin de rechercher une efficacité énergétique maximum.



L'aménagement devra s'accompagner d'une réflexion sur les conditions de sécurité au carrefour Chemin de la Liberté/RD115

### III – 2.5. Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3.5 Secteur des Tournelles



Le secteur objet de la présente OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) englobe l'entité de la ferme des Tournelles située au centre du Bourg entre la route de Fontainebleau et la rue de Chamailard.

Le positionnement du corps de ferme est stratégique dans le paysage urbain, qualifiant le centre du bourg, en covisibilité directe avec l'église, marquant le parcours d'entrée dans le bourg.....

La ferme constitue un ensemble bâti d'intérêt patrimonial à Chailly. Les bâtiments en façade sur la Route de Fontainebleau, d'une grande envergure et qui dégagent une forte unité, structurent le parcours d'entrée dans le centre du bourg.

En partie Est, les espaces libres offrent des potentialités d'implantation de nouvelles constructions : celles-ci doivent préserver la lisibilité du corps de ferme et le mur de clôture sur la rue de Chamailard, ainsi que la potentialité d'un accès au nord pour desservir le corps de ferme.

Les bâtiments de la ferme offrent des potentialités d'aménagement en réaffectation : l'aménagement avec changement de destination à usage de logement, de commerce, d'artisanat, de bureau et d'hébergement hôtelier doit permettre de pérenniser cet ensemble bâti d'intérêt patrimonial. Le caractère remarquable de l'ensemble doit être préservé.

Le projet de valorisation des terrains et du corps de ferme est encadré par les objectifs de préservation des qualités architecturales et paysagères. Ainsi le programme de construction des terrains libres à l'est devra se mettre en œuvre dans une implantation devant permettre de maintenir la lisibilité du corps de ferme et de préserver l'effet structurant du linéaire du mur de clôture sur la rue de Chamailard.

L'intégrité des bâtiments et de la cour du corps de ferme doit être préservée et valorisée.

La possibilité d'une liaison piétonnière et cyclable entre la rue de Chamailard et la Route de Fontainebleau doit être envisagée pour densifier le maillage des liaisons douces et faciliter l'accès aux équipements publics, aux commerces et à la Grande place.

La Grande place qui offre un potentiel d'aménagement important pourrait également constituée dans l'avenir un pôle majeur attractif. La traversée de la Route de Fontainebleau serait alors à traiter.

Pour ce qui concerne la desserte automobile, tenant compte des contraintes d'accès depuis la RD 607, la desserte du corps de ferme s'organise à partir de la RD 607, et de la rue Chamailard.

Ces objectifs se mettent en œuvre dans les orientations d'aménagement qui suivent.

### III – 2.5. Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3.5 Secteur des Tournelles (suite)



Les bâtiments et la cour du corps de ferme, le mur de clôture rue Chamailard et l'espace planté dans l'espace libre à l'est sont protégés au titre de l'article L 123-1-5-III- 2° du code de l'urbanisme.



Pour préserver l'intégrité du volume bâti du corps de ferme et y réserver la possibilité d'ouvertures un recul d'un minimum de 8 mètres est demandé en partie Nord pour l'implantation des nouvelles constructions



L'implantation du bâti privilégiera une orientation des façades qui favorise les apports solaires passifs (orientation de principe sud-nord) afin de rechercher une efficacité énergétique maximum. Cette implantation perpendiculaire au corps de ferme permet également d'en préserver la visibilité depuis la rue Chamailard.

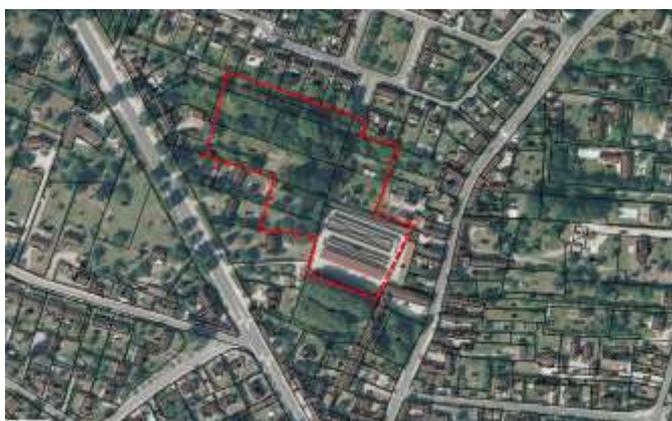


Le principe du maillage piéton-cycle propose d'intensifier les relations interquartiers pour faciliter la desserte des équipements et des commerces, voire de la Grande place, par les modes doux de déplacements.

### III – 2.6. Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3.6 Secteur des Genêts



Les terrains sont situés au cœur d'un vaste îlot en proximité avec le tissu du noyau ancien du village. Il en découle un relatif enclavement.

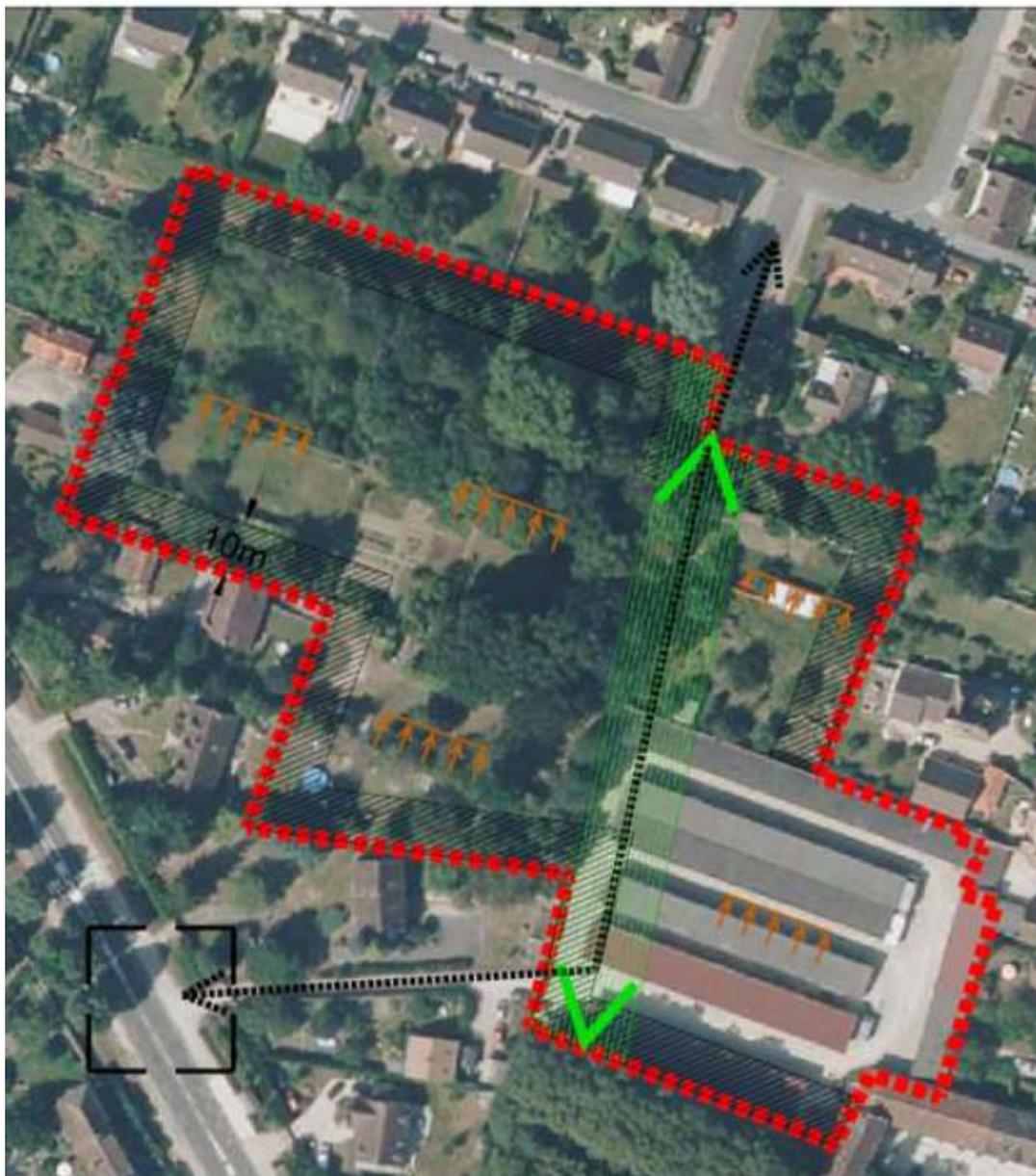


Ils sont actuellement utilisés en jardins, ornements par une couverture d'arbres hautes tiges notamment en partie Ouest. Cette végétation et celle des parcelles alentours est une source de biodiversité et revêt un caractère paysagé intéressant.

Au sud, le paysage est marqué par un ensemble de bâtiments à usage de stationnements couverts.

Ainsi la programmation d'implantation de logements doit tenir compte de ces caractéristiques et éviter l'effet de mitage de ce cœur d'îlot. C'est pourquoi **une étude paysagère préalable à l'élaboration du schéma d'aménagement d'ensemble devra déterminer notamment les principes d'implantation des constructions, des stationnements et des circulations afin de préserver les ambiances et la biodiversité du milieu.**

### III – 2.6. Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3.6 Secteur des Genêts (suite)



Amorçant cette réflexion à développer, les orientations qui suivent proposent un premier cadrage en considérant notamment :

*. l'objectif de désenclavement de ce cœur d'îlot et la recherche d'une composition permettant d'éviter l'effet de mitage :*



par la recherche d'un bouclage et d'une continuité des circulations (accès par le nord depuis le lotissement du Clos Matagon et en continuité par l'Ouest depuis la Route de Fontainebleau),



par l'inscription d'un axe paysagé central permettant de dégager une perspective en profondeur et donnant l'échelle de l'entité.

*. le caractère paysagé marqué par les plantations notamment en partie ouest et celle des jardins des parcelles alentours et la biodiversité qui en résulte :*



La mise en place d'espaces inconstructibles (10 m), sauf pour constructions annexes, permet de ménager une « transition » avec les espaces jardinés alentours et la végétation qui s'y rapporte.

### III - 3. Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

#### III-3.1. Le P.A.D.D. et la délimitation des zones

##### **Préserver les équilibres environnementaux dont les continuités écologiques, les zones humides et la structure paysagère du territoire**

---

Les zones N et A traduisent cette grande orientation.

- **La forêt de Fontainebleau** et l'espace boisé au nord du bourg sont versés en zone N de protection, et protégée au titre d' « espace boisé classé ».

La zone Ntvb s'inscrit dans le passage des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue (tvb).

La zone Nzhtvb s'inscrit dans le passage des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue (tvb) et dans les zones humides (zh).

- **Les espaces agricoles** sont versés :

. Soit en zone Aa et Aazh dans laquelle les constructions agricoles sont autorisées sous certaines conditions.

. Soit en zone de protection des terres cultivées comprenant :

- une zone A de protection des terres agricoles,

- une zone Atvb de protection des terres agricoles situées dans le passage des continuités écologiques de la Trame verte et Bleue (tvb),

- une zone Azhtvb de protection des terres agricoles situées dans les zones humides (zh) et dans le passage des continuités écologiques de la Trame verte et Bleue (tvb),

Dans ces espaces des entités correspondant à des secteurs de taille et de capacité limitées sont reconnus par un zonage Na, Nb, Nc, Nd et Ne afin de permettre leur évolution sous réserves qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et des espaces naturels et qu'elles n'affectent pas le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide.

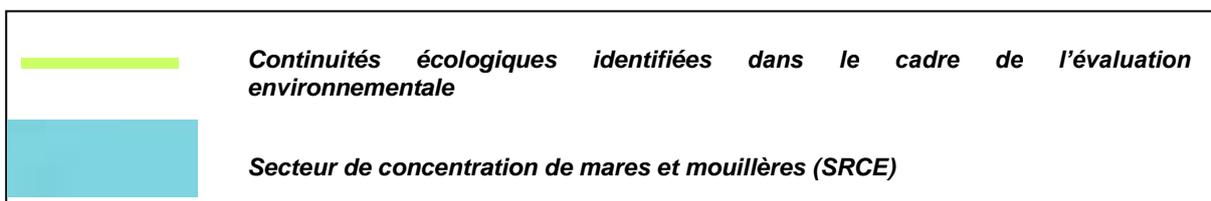
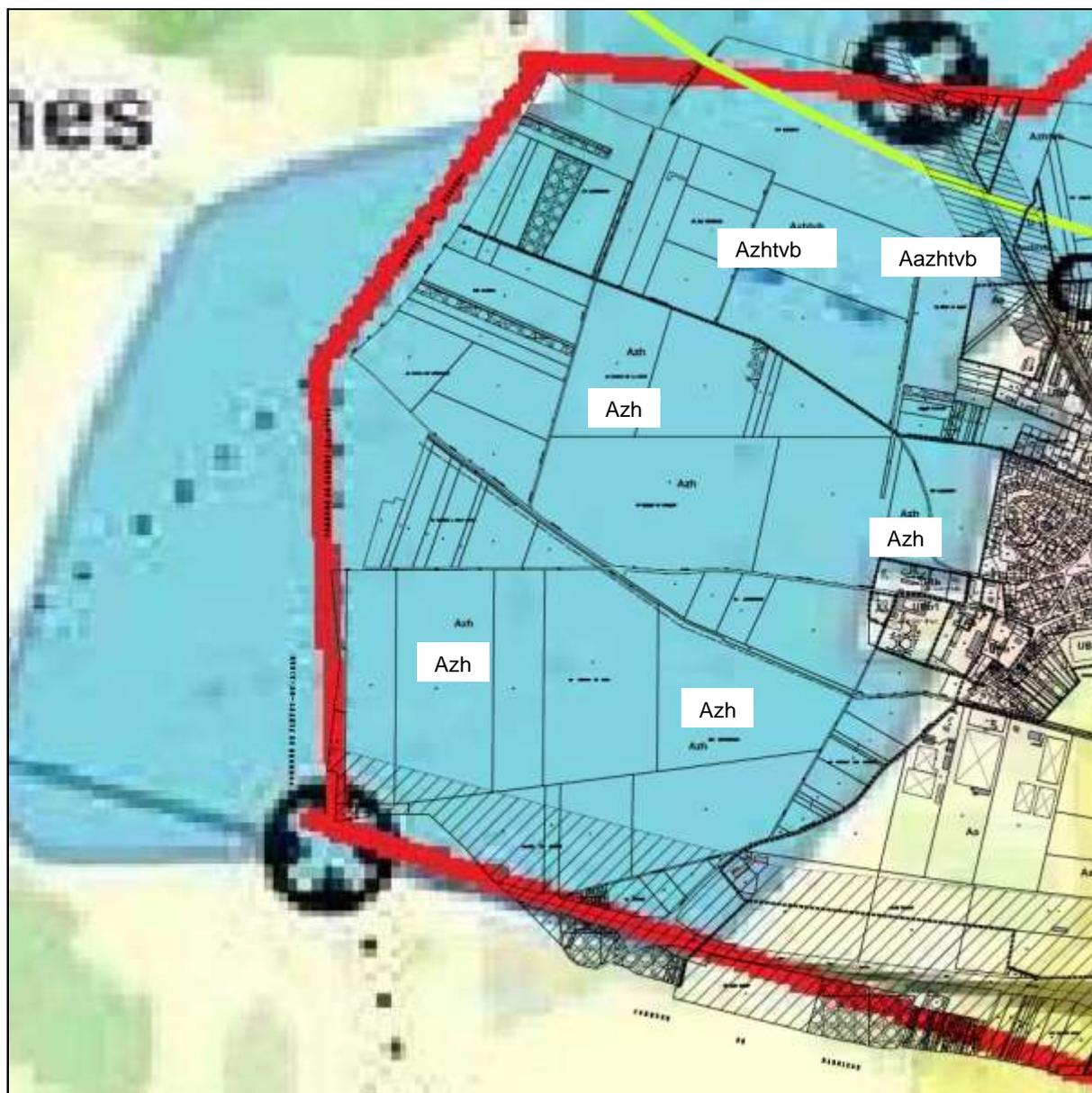
Les secteurs indicés tvb s'inscrivent dans le passage de la Trame Verte et Bleue.

Les secteurs indicés zh s'inscrivent dans les zones humides.



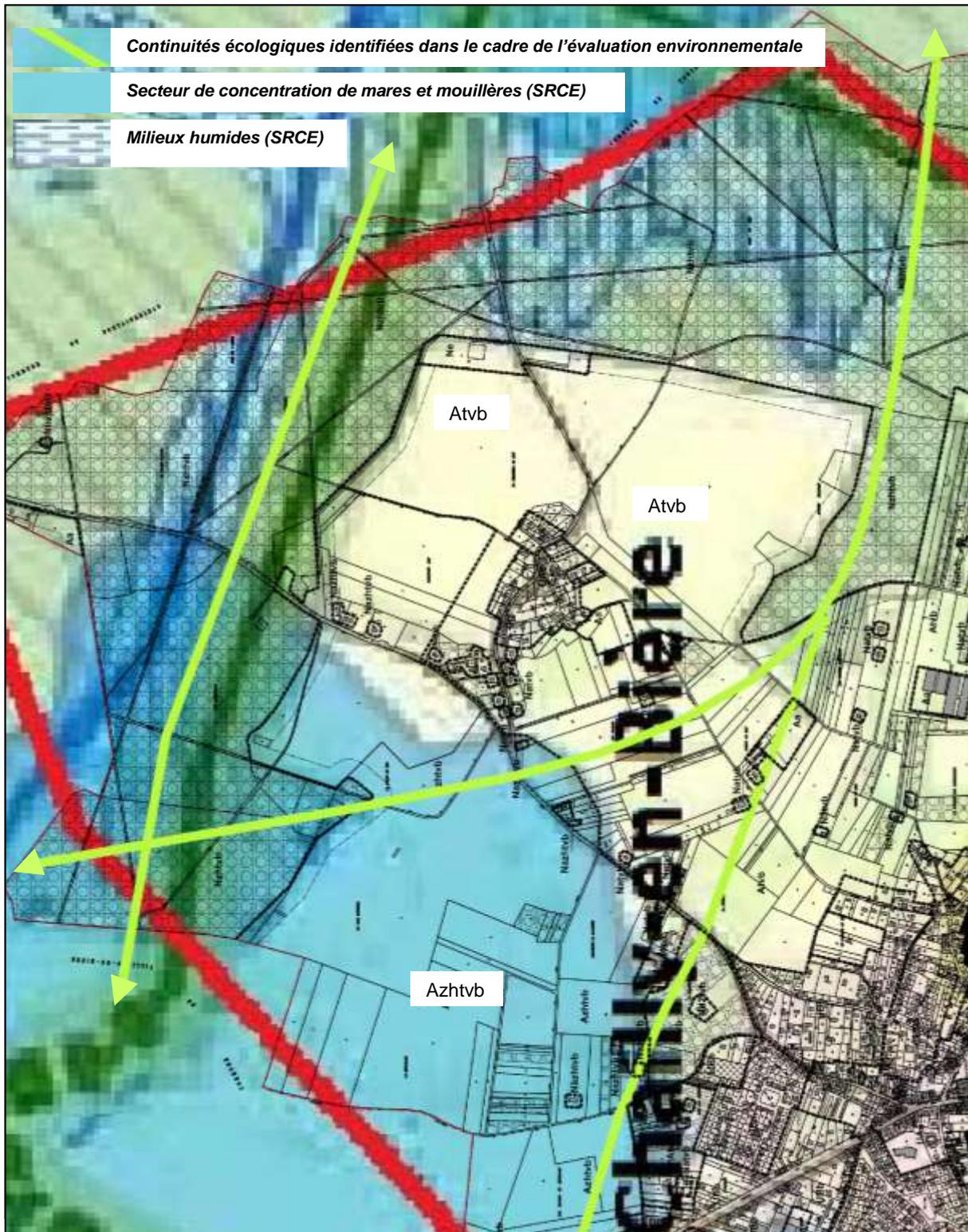
La zone correspondant au site de l'ancienne décharge communale, qui se trouve entre deux parties de la forêt de Fontainebleau, fera l'objet d'un reboisement à titre compensatoire. À cet effet, le PLU classe cet espace en zone naturelle (N).

**Modalités de prise en compte des zones humides (dont secteurs de concentration de mares et mouillères), des continuités écologiques et de la structure paysagère du territoire dans la délimitation des zones : ci-dessous la plaine de l'Angélus**



*Superposition du document graphique de zonage du PLU, de la carte des objectifs du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Ile de France) et des continuités écologiques identifiées dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.*

**Modalités de prise en compte des zones humides (dont secteurs de concentration de mares et mouillères), des continuités écologiques et de la structure paysagère du territoire dans la délimitation des zones : ci-dessous parties nord et est du territoire communal**



*Superposition du document graphique de zonage du PLU, de la carte des objectifs du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Ile de France) et des continuités écologiques identifiées dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.*

**Modalités de prise en compte des zones humides (dont secteurs de concentration de mares et mouillères), des continuités écologiques et de la structure paysagère du territoire dans la délimitation des zones : ci-dessous ensemble du territoire communal**



**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 restaurer
-  Corridors silvicoles à préserver
-  Corridors alluviaux en contexte urbain à restaurer

**Éléments fragmentants à traiter prioritairement**

**Obstacles et points de fragilité "Trame Bleue"**

-  Obstacles à traiter d'ici 2017
-  Obstacles sur les cours d'eau
-  Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
-  Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

**Obstacles et points de fragilité "Trame Verte"**

-  Principaux obstacles
-  Points de fragilité des corridors arborés

SCOT  
de Fontainebleau  
et sa région

**La trame verte et bleue**

(Elaboration E.A.U. PROSCOT)

Les éléments qui qualifient la trame verte et bleue dans le SCoT de Fontainebleau et de sa région sont comparables à ceux identifiés par le SRCE (voir ci-avant). On y relève cependant un corridor supplémentaire identifié en traversée du Bourg. Cet élément est pris en compte notamment dans les OAP 3.2 et 3.6 (protection des espaces boisés) et dans le classement en EBC du boisement au nord du Bourg.

## ***Préserver et valoriser le paysage urbain et le patrimoine***

---

Pour protéger et valoriser le paysage bâti le règlement des zones UA et UB ainsi que de certains secteurs en zone naturelle (secteurs de taille et de capacités limitées) ou agricole prévoit des dispositions qui visent à conforter le paysage bâti des parties anciennes.

L'inscription au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme d'éléments du paysage bâti ou naturel vient compléter ce dispositif.

## ***Relancer la dynamique démographique dans un développement maîtrisé***

---

### **Répondre aux besoins en matière de logements et d'équipements**

Ces orientations trouvent leur traduction dans les zones urbaines (UA et UB) et à urbaniser (AU) qui doivent également pérenniser la mixité fonctionnelle. Il s'agit de permettre que la mixité des fonctions se développe avec la diversité de l'habitat à renforcer tout en autorisant les activités (commerce, bureau, artisanat). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation N°1, 2, 3, 4, 5 et 6 viennent compléter ce dispositif.

## ***Soutenir l'activité économique***

---

- **la préservation du potentiel agricole**  
La zone A assure la protection des terrains cultivés. La création de la zone Aa permet quant à elle l'évolution des exploitations.
- **le maintien du tissu commercial et artisanal**  
Les zones UA et UB prévoient des dispositions réglementaires qui permettent l'insertion d'activités dans le tissu urbain et le développement de celles qui sont en place.  
Le règlement met en place des dispositions pour la pérennisation des commerces.
- **le maintien du tissu de petite industrie**  
La zone UX reconnaît l'existence de la zone d'activités au sud de la commune et en assure la pérennité dans le périmètre existant.
- **Le développement du potentiel touristique**  
L'hébergement hôtelier, les chambres d'hôtes ou gîtes ruraux sont possibles dans l'ensemble des zones hors secteurs spécifiques d'activités, d'équipements collectifs.

### III-3.2 Le règlement

#### III-3.2.1 La zone urbaine

---

#### PRESENTATION DES ZONES UA et UB

---

Elles regroupent des constructions à usage d'habitat, d'équipements collectifs, d'artisanat et de commerces. Elles participent à la mixité fonctionnelle qu'il convient de favoriser, mettant en relation de proximité les services et l'habitat.

**La zone UA** correspond au tissu ancien du centre bourg et à la partie agglomérée du hameau.

Le paysage urbain du tissu ancien, emblématique de la dimension patrimoniale du bâti rural et de la maison de ville, se caractérise par une forte emprise des constructions, des implantations à l'alignement et en limites séparatives constitutives de fronts bâtis qui structurent le paysage des voies.

Ce tissu accueille une mixité de fonctions – habitat, équipements, activités notamment commerciales – qu'il convient de conforter.

**. La zone UAa correspond au tissu bâti du centre bourg** dont il convient de pérenniser le caractère. Cette zone comprend **un secteur UAa1** englobant un corps de ferme (ferme des Tournelles dans le centre bourg) qui constitue un domaine d'intérêt patrimonial dont il convient de pérenniser le caractère.

**. La zone UAb correspondant au tissu bâti aggloméré du hameau de Fay** dont il convient de pérenniser le caractère.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3.4 portant sur le secteur des « Sangliers », N°3.5 sur les « Tournelles » et N°3.6 sur celui des « Genêts » ont été élaborées pour cadrer les perspectives d'évolution des terrains concernés.

**La zone UB** englobe un tissu d'habitat à vocation dominante d'habitat individuel peu dense et par endroits discontinu.

**Cette zone comprend un secteur UBb1 situé à l'ouest du bourg** englobant l'ensemble remarquable dit de « La Fromagerie », à savoir le corps de ferme, ses bâtiments annexes et son parc, qui constitue un domaine d'intérêt patrimonial.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.3 portant sur le secteur dit de « La Fromagerie » a été élaborée pour cadrer les perspectives d'évolution des terrains concernés au sud de la rue de la Fromagerie (dont la ferme) dans la vision d'une opération d'ensemble, et des terrains au nord de la rue de la Fromagerie pour cadrer les perspectives d'évolution des terrains concernés.

## Règlement

### Pour les articles UA et UB 6, 7, 8 et 9

Sauf dans le secteur UBb1, il n'est pas souhaité que les dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme soient appliquées. Les règles instaurées par le règlement du P.L.U., notamment celles qui sont relatives à l'implantation des constructions et qui ont un impact fort sur la constitution du paysage du bourg et du hameau, doivent s'appliquer à chaque terrain éventuellement créé et non au terrain d'origine avant division.

### Les articles UA et UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES – UA et UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Afin d'inciter à la consolidation voire au développement d'un tissu urbain qui abrite des fonctions diversifiées et rend proches de l'habitat les services et les commerces, les occupations et utilisations du sol autorisées recouvrent l'habitat, les équipements ainsi que les commerces, les bureaux, l'artisanat et l'hébergement hôtelier.

Dans la zone UAa est instauré un périmètre de protection du commerce afin de pérenniser le tissu commercial de proximité en centre bourg.

Le secteur UAa1 englobe le corps de ferme des Tournelles dont il convient de permettre la reconversion dans les volumes existants afin d'en pérenniser les caractéristiques architecturales et urbaines d'intérêt patrimonial et en position stratégique dans le tissu bâti et dans le parcours de la traversée du centre bourg.

Le secteur UBb1 englobe l'ensemble remarquable dit de « La Fromagerie », à savoir le corps de ferme ses bâtiments annexes et son parc, qui constitue un domaine d'intérêt patrimonial.

Avec l'ensemble remarquable en vis-à-vis au nord de la rue de la Fromagerie, le tout participe à la qualité de l'entrée dans le bourg dont il convient de pérenniser le caractère.

### L'article UA et UB 3 DESSERTE ET ACCES :

Il vise à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.

Pour la zone UAa1, il est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°3.5..

Pour la zone UB, il est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°3.3..

### L'article UA et UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les zones U sont desservies par le réseau d'eau potable et le réseau d'assainissement, les constructions doivent s'y raccorder. Le traitement des eaux pluviales doit être géré sur le terrain propre à l'opération conformément au schéma directeur d'assainissement.

La généralisation du tri pour les déchets nécessite que soient prévus des emplacements pour stocker les récipients, afin d'éviter que ceux-ci ne soient laissés sur les voies.

### L'article UA et UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Afin de préserver les caractéristiques du paysage de la rue dans les parties anciennes et permettre une densification du tissu, l'article 6 oblige et/ou incite à l'implantation des constructions en bordure des voies. Il vise à maintenir la matérialisation de l'alignement soit par des constructions, soit par des murs de clôture.

Une « Zone inconstructible » en zone UAa et en zone UBa et UBb et une « Bande de constructibilité » en zone UAb (hameau de Faÿ) ont été instaurées afin de préserver les fonds de parcelle et cœurs d'îlot. Il s'agit aussi d'éviter des constructions en deuxième rang desservies seulement par des appendices d'accès peu propices à la constitution d'un tissu urbain de qualité.

Pour la zone UAb, il est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°3.4..  
Pour la zone UAa, il est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°3.5..

#### L'article UA et UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Afin de préserver les caractéristiques du paysage de la rue dans les parties anciennes et permettre une densification du tissu en zone UB, l'article 7 permet l'implantation des constructions en limite séparative.

Mais dans la zone UA comme dans la zone UB, l'implantation des constructions en retrait des limites est possible :

- . sur des parcelles plus large en zone UA (18 m de large),
- . en zone UB les parcelles sont de plus grande taille et cette disposition est opérationnelle.

Pour la zone UBb, il est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°3.3..  
Pour la zone UAb, il est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°3.4..

#### L'article UA et UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une marge de 2,50 mètres minimum entre deux bâtiments en zone UA (prise en compte de la densité du tissu) et de 4,00 mètres en zone UB, permet une facilité d'entretien de l'espace entre les bâtiments.

#### L'article UA et UB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

L'emprise au sol est déterminée par l'emprise existante dans les zones, avec la volonté de préserver des espaces non bâtis pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Certaines parcelles sont construites avec une emprise supérieure, il est prévu que cette règle ne s'applique pas à l'aménagement ou à la réhabilitation d'une construction existante afin que tous les bâtiments existants puissent être aménagés et entretenus.

Pour la zone UBb, il est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°3.3..

#### L'article UA et UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les hauteurs maximales des constructions sont déterminées en fonction des hauteurs constatées dans le secteur. Celle-ci est fixée à 9 mètres pour les zones UA et 7 mètres pour les zones UB.

Dans la zone UBb1 (ferme de la Fromagerie), les constructions peuvent atteindre 9 mètres en cohérence avec la hauteur des bâtiments existants afin de préserver l'harmonie de l'ensemble.

Dans le cas d'une construction existante, son extension pourra atteindre la même hauteur que le bâtiment existant afin de préserver l'harmonie architecturale.

#### L'article UA et UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :

L'article 11 contient un certain nombre de dispositions qui visent à inciter à une bonne qualité architecturale en accord avec la physionomie du tissu urbain. Les clôtures ayant un impact très fort sur la constitution du paysage de la rue, l'aspect des clôtures est réglementé en limitant le nombre de type de clôtures afin d'assurer une certaine homogénéité.

Les règles concernant les toitures peuvent être amendées pour un projet d'architecture contemporaine ou bioclimatique notamment pour permettre l'intégration de panneaux solaires et une conception privilégiant l'orientation par rapport au soleil.

#### L'article UA et UB 12 STATIONNEMENT :

Il fixe les exigences en matière de places de stationnement répondant aux différentes vocations autorisées dans la zone.

Dans le centre bourg (zone UAa) où les unités foncières sont parfois de faible superficie et afin de favoriser la réhabilitation de constructions existantes pour le commerce de proximité, le bureau et l'artisanat il n'est pas exigé de place de stationnement pour ces vocations.

Dans la ferme des Tournelles, afin de préserver le caractère de l'ensemble, l'emprise du stationnement est limitée à 50% de la superficie de la cour.

L'incitation à l'utilisation du vélo se met en œuvre par des préconisations concernant les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, qui doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Les locaux destinés aux services publics ou d'intérêt collectif prévoient des places couvertes et sécurisées de stationnement pour les vélos. Pour les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, l'espace possède une superficie 0.75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

#### L'article UA et UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Dans les zones UAb et UB il oblige à la préservation d'espaces verts de pleine terre, afin de préserver une partie des unités foncières en jardin et éviter une minéralisation excessive du tissu urbain. L'espace vert de pleine terre est un espace vert de grande qualité qui permet la plantation d'arbres de haute tige se développant sur la durée. De plus il limite l'imperméabilisation des sols et permet de gérer une partie des eaux pluviales tombant sur la parcelle.

Des éléments de paysage ont été identifiés, avec, en particulier, les plantations d'alignement le long de la RD607 qui doivent être préservés et entretenus.

#### L'article UA et UB 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

La règle vise à la performance énergétique des constructions et d'une manière générale incite à la mise en œuvre du développement durable dans l'aménagement et la construction.

Il s'agit d'un secteur situé en entrée sud du territoire communal, de part et d'autre de la RN7.  
Il s'agit de reconnaître ces entreprises et de gérer leur évolution.

### **Règlement**

#### Les articles UX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES et UX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

L'ensemble des destinations compatibles avec un secteur d'activités et la situation des lieux est autorisé.

#### L'ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Eu égard au positionnement des terrains dont, pour la plupart, les façades donnent sur des voies de grand gabarit (RD 607 et 637), il n'est pas souhaitable d'y implanter des constructions à l'alignement. Le recul de 5 mètres minimum fera l'objet d'un traitement paysager (voir à l'article UX12).

#### ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation sur les limites ou en recul (5,00 mètres minimum traité en espace paysager) permet d'optimiser l'implantation des constructions dans la parcelle et de tenir compte des éventuels impératifs techniques de l'activité.

#### ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La marge de 5,00 mètres minimum entre deux bâtiments prend en compte le caractère existant de la zone (tissu « aéré ») et la nécessité de préserver cette marge eu égard à la hauteur maximum autorisée des bâtiments (12,00 mètres).

#### L'article UX 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

L'emprise au sol est déterminée par l'emprise existante dans la zone, avec la volonté de permettre que des constructions supplémentaires soient édifiées mais également de préserver des espaces non bâtis pour limiter l'imperméabilisation des sols.

#### L'article UX 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions est déterminée en fonction de la hauteur constatée et des nécessités techniques des bâtiments d'activités.

#### L'article UX 11 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Il oblige à la préservation d'espaces verts de pleine terre, afin de préserver une partie des unités foncières en jardin et éviter une minéralisation excessive du tissu urbain. L'espace vert de pleine terre est un espace vert de grande qualité qui permet la plantation d'arbres de haute tige se développant sur la durée. De plus il limite l'imperméabilisation des sols et permet de gérer une partie des eaux pluviales tombant sur la parcelle.

Les plantations d'alignement le long de la RD607 ont été identifiées en tant qu'éléments de paysage et doivent être préservées et entretenues.

#### L'article UX 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

La règle vise à la performance énergétique des constructions et d'une manière générale incite à la mise en œuvre du développement durable dans l'aménagement et la construction.

C'est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation à destination de logements et l'accueil d'activités et d'équipements qui en sont le complément.

**La zone 1AUa** s'inscrit dans une « poche » au sud-est du tissu urbain du bourg, rue des Thibault. Le site est actuellement occupé par de la friche et des boisements arbustifs.

**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).

~~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 ».~~

~~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.~~

~~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.~~

~~En outre, certaines modalités d'aménagement, qui conditionnent la faisabilité de l'opération, doivent être précisées, notamment les capacités du réseau de desserte automobile.~~

~~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.~~

L'Orientement d'Aménagement et de Programmation N°3.2. Secteur de Villeroy complète le règlement de la zone 1AUb.

Elle est concernée par l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme. A ce titre, elle fait l'objet de prescriptions contenues dans l'étude particulière jointe en annexe (pièce n°6.G des annexes).

### Règlement

Les articles 1AUa et 1AUb 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES et 1AUa 1AUb 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Afin d'inciter à la constitution d'un tissu urbain qui abrite des fonctions diversifiées et rend proches de l'habitat les services et les commerces, les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions recouvrent l'habitat, les équipements et les activités économiques.

Afin d'obtenir des ensembles cohérents et la réalisation des équipements collectifs nécessaires, l'aménagement de ces secteurs doit se faire dans le cadre d'un plan d'ensemble intéressant la totalité du secteur. Les constructions au coup par coup n'y sont pas possibles.

Les articles 1AUa et 1 AUb 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, 1AUa et 1AUb 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES et ARTICLE 1AUa et 1AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE:

Des règles souples sont inscrites, l'orientation d'aménagement complète le règlement notamment en gérant les implantations par rapport au soleil.

L'article 1AUa et 1AUb 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

L'emprise au sol de 40% maximum en zone 1AUa et de 60% maximum en zone 1AUb permettra la constitution d'un tissu économe en espace tout en préservant des parties de terrain non imperméabilisées et en cohérence avec le tissu urbain environnant et la morphologie recherchée.

L'article 1AUa et 1AUb 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions est déterminée en cohérence avec la morphologie recherchée et en fonction des hauteurs constatées dans l'environnement du tissu diffus pour la zone 1AUa et du centre bourg pour la zone 1AUb.

L'article 1AUa et 1AUb 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

La règle vise à la performance énergétique des constructions et d'une manière générale incite à la mise en œuvre du développement durable dans l'aménagement et la construction.

### III-3.2.2 La zone agricole

#### PRESENTATION DE LA ZONE A

---

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle reconnaît la vocation agricole dominante de ces espaces et organise sa pérennité.

Elle comprend :

- Les zones Aa et Aazh (zone humide) correspondant aux terrains sur lesquels les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont admises sous conditions.
- Les zones A, Azh (zone humide), Atvb (corridor écologique) et Azhtvb (zone humide et corridor écologique) qui correspondent aux terrains sur lesquels aucune construction n'est autorisée.

#### Règlement

##### Les articles A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES et A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES:

Afin de renforcer la protection des terres cultivées, les continuités écologiques et les zones humides, le règlement délimite :

- Les zones Aa et Aazh qui recouvre les bâtiments existants et délimite les possibilités de constructions nouvelles regroupées au sud du bourg et au sud du hameau, en continuité de l'existant, de manière à préserver du mitage les terres agricoles et le paysage ouvert de la plaine. Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics y sont autorisées à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.
- Les zones A, Atvb et Azhtvb dans laquelle toutes les constructions sont interdites.

##### L'article A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX :

En l'absence de réseau d'assainissement, les constructions doivent être assainies par un système autonome conforme. Pour vérifier cette conformité le SPANC a été mis en place.

Le traitement des eaux pluviales doit être géré sur le terrain propre à l'opération conformément au schéma directeur d'assainissement.

##### L'article A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES:

L'implantation à l'alignement est autorisée de manière à tenir compte du positionnement de certains terrains dans le tissu et de l'intérêt à voir préserver le paysage bâti de la rue (ex : rue de la Fromagerie). En outre, le choix possible entre une implantation en retrait ou à l'alignement permet une adaptation aux éventuels impératifs techniques de l'activité.

##### L'article A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

L'implantation en retrait ou sur les limites permet d'adapter l'implantation aux contextes (dans le tissu urbain ou en plaine) et aux contraintes éventuelles qui en résultent et de tenir compte des éventuels impératifs techniques de l'activité.

##### L'article A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions autorisée dans la zone est de 10 mètres, celle-ci correspondant à la fois aux impératifs techniques des constructions autorisées, à la proximité de constructions du bourg et du hameau qui sont moins hautes et à l'exposition des bâtiments dans le paysage ouvert de la plaine.

##### L'article A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :

L'article 11 contient un certain nombre de dispositions qui visent à inciter à une bonne qualité architecturale en accord avec le paysage ouvert de la plaine notamment.

### III-3.2.3 La zone naturelle et forestière

#### PRESENTATION DE LA ZONE N

---

Elle recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est destinée à pérenniser les espaces naturels et à les préserver de toute urbanisation. Ces espaces boisés structurent les ambiances qui marquent le massif boisé de la forêt de Fontainebleau et le bois au nord du Bourg.

La zone Ntvb s'inscrit dans le passage des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue (tvb).  
La zone Nzhtvb s'inscrit dans le passage des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue (tvb) et dans les zones humides (zh).

#### Le règlement

##### Les articles N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES et N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Pour assurer la protection de ces espaces les vocations sont volontairement restreintes, dans la zone N, seules sont autorisées les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous conditions.

##### Les articles N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES et N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Au regard du type de constructions possibles, des règles souples sont inscrites. En effet, celles-ci permettent de gérer les implantations en fonction de la configuration des lieux, les constructions nouvelles étant très réduites.

##### L'article N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Au regard du type de constructions possibles, Il n'y a pas lieu de fixer de règle.

##### L'article N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Au regard du type de constructions possibles, Il n'y a pas lieu de fixer de règle.

---

## PRESENTATION DES ZONES Na, Nb, Nc, Nd et Ne

Les zones Na, Nb, Nc, Nd et Ne recouvrent des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces zones sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

Les secteurs indicés tvb s'inscrivent dans le passage de la Trame Verte et Bleue.

Les secteurs indicés zh s'inscrivent dans les zones humides.

**La zone Na, Natvb et Nazhtvb** correspond à des constructions à destination d'habitat isolées, situées hors du périmètre bâti du bourg et en extension du hameau, dans un environnement particulièrement sensible. Seules sont autorisées l'aménagement et les reconversions dans les volumes existants.

**La zone Nb et Nbzhtvb** correspond à des constructions à destination d'habitat situées dans le massif forestier. Il convient d'y permettre l'aménagement dans les volumes existants.

**La zone Nc** correspond au site de la station d'épuration en bordure du CR n°16 à l'est du bourg.

**La zone Nd** comprend trois secteurs :

- **le secteur Nd1tvb** correspondant au site d'accueil d'un foyer pour handicapés en entrée au Nord du bourg.

- **les secteurs Nd2 et Nd2tvb** correspondant aux établissements de restauration et d'hôtellerie situés au Sud-Est du Bourg et au Nord du Bourg.

- **le secteur Nd3** correspondant à l'établissement commercial en bordure de la RN 7 dans le parcours d'entrée de ville au Sud-Est du Bourg.

**La zone Ne** correspond au site de la station de recherche d'hydrocarbure situé en lisière du massif forestier à l'est du Hameau de Faÿ et qui peut faire l'objet d'une demande de remise en exploitation du gisement pétrolier de Chailly en Bière.

## **Le règlement**

### Les articles Na, Nb, Nc, Nd et Ne 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES et Na, Nb, Nc, Nd et Ne 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

#### **Dans le secteur Na :**

Seule l'aménagement avec reconversion possible des constructions existantes à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation et d'hébergement hôtelier (chambre d'hôte, gîte rural) artisanale, de bureaux est autorisé. Cette possibilité correspond à la destination de ce secteur particulier qui reconnaît par des zones de taille limitée les constructions existantes dans les zones naturelles.

#### **Dans le secteur Nb :**

Du fait de la grande sensibilité écologique et paysagère du milieu (massif forestier), seul l'aménagement dans les volumes des constructions existantes à destination d'habitation est autorisé. Cette possibilité correspond à la destination de ce secteur particulier qui reconnaît par des zones de taille limitée les constructions existantes dans le massif forestier.

#### **Dans le secteur Nc :**

Les travaux nécessaires à l'aménagement de la station d'épuration doivent pouvoir être réalisés.

#### **Dans le secteur Nd :**

Les activités respectives des secteurs Nd1, Nd2 et Nd3 doivent être pérennisées sous certaines conditions eu égard à l'environnement et aux vocations respectives.

#### **Dans le secteur Ne :**

Les travaux nécessaires à l'aménagement de la station de recherches d'hydrocarbures doivent pouvoir être réalisés.

### Les articles Na, Nb, Nc, Nd et Ne 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES et:

Des règles souples sont inscrites. En effet, celles-ci permettent de gérer les implantations en fonction de la configuration des lieux, les constructions nouvelles étant très réduites.

### L'article Na, Nb, Nc, Nd, Ne 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones indicées tvb, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété afin d'optimiser la disposition relative à la réglementation sur les clôtures qui doivent laisser le passage pour la petite faune.

### L'article Na, Nb, Nc, Nd, Ne 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

La capacité d'accueil limitée de ces secteurs se définit notamment par l'emprise au sol, c'est pourquoi celle-ci est réglementée pour tous les secteurs pour lesquels cela est nécessaire :

- Dans la zone Nc (site de la station d'épuration) et le secteur Nd1tvb (établissement pour foyer d'handicapés) l'emprise au sol (limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière) permet les aménagements nécessaires pour pérenniser les vocations et réaliser les aménagements nécessaires tout en préservant des parties de terrain non imperméabilisées et en cohérence avec les spécificités paysagères et environnementales des milieux.

- Il en va de même pour les secteurs Nd2 et Nd2tvb mais avec une emprise au sol limitée aux extensions à la hauteur de 20% de l'existant et ceci pour prendre en compte une forte sensibilité des milieux (sites marqués par la présence d'espace boisé classé).

### L'article Na, Nb, Nc, Nd, Ne 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La capacité d'accueil limitée de ces secteurs se définit notamment par la hauteur, c'est pourquoi celle-ci est réglementée pour tous les secteurs pour lesquels cela est nécessaire :

Dans la zone Nc (site de la station d'épuration), le secteur Nd1tvb (établissement pour foyer d'handicapés) et les secteurs Nd2 et Nd2tvb, compte tenu de la sensibilité paysagère des milieux, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à la hauteur des constructions existantes.

### III-3.3 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés correspondent à des boisements d'échelles variables, d'intérêt paysager et/ou écologique d'intérêt majeur à l'échelle du territoire communal et intercommunal. Outre leur intérêt paysager, les boisements offrent des refuges à la faune, participent à la continuité des corridors écologiques et contribuent à la biodiversité.

On recense notamment les ensembles suivants qui sont protégés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme :

- Les parties du territoire couvertes par le massif forestier de Fontainebleau à l'est et au nord,
- Les boisements qui forment un écrin à l'est du bourg,
- Les boisements intégrant les constructions isolées à l'est du hameau,
- Les boisements isolés en lanière dans la plaine.



- Le bois de la garenne qui couronne le nord du bourg,



- Le boisement qui marque la butte témoin au sud-est du bourg sur laquelle sont implantées les ruines du moulin,

A l'intérieur du tissu urbain des boisements jouent un rôle important dans la qualification des ambiances :



Sur le site de la ferme de la Fromagerie et sur la propriété en vis-à-vis au nord de la rue de la Fromagerie le PLU protège de nouveaux espaces boisés qui marquent le paysage des domaines et celui de cette entrée dans le bourg en relation avec la plaine de l'Angélus.



Dans le centre du hameau le boisement marque l'îlot central.

L'ensemble des espaces boisés classés du P.O.S. ont été reconduits. La transposition des espaces boisés classés du P.O.S. au P.L.U. a nécessité quelques ajustements dus à la différence des fonds de plans, lorsqu'un changement a été nécessaire celui-ci a été fait en fonction de la réalité du boisement observé sur la photographie aérienne (Source : GEOPORTAIL).

L'ensemble des Espaces Boisés Classés au PLU représente une superficie de 305.50 hectares environ, soit plus de 23% du territoire communal (280 ha au P.O.S.).

### III-3.4 La protection des lisières des bois de plus de 100 ha

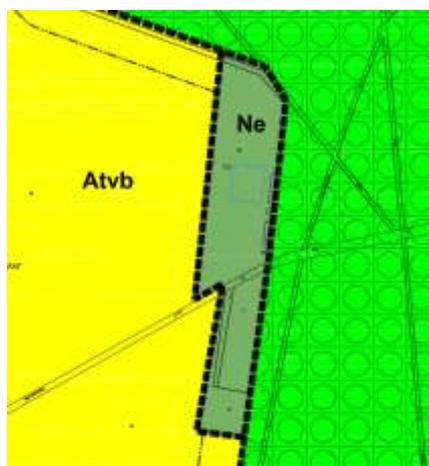
Sur le territoire communal existent des espaces boisés appartenant à une entité de plus de 100 hectares. Il s'agit du massif boisé de la forêt de Fontainebleau.

Le S.D.R.I.F. indique dans son document «Orientations réglementaires » :

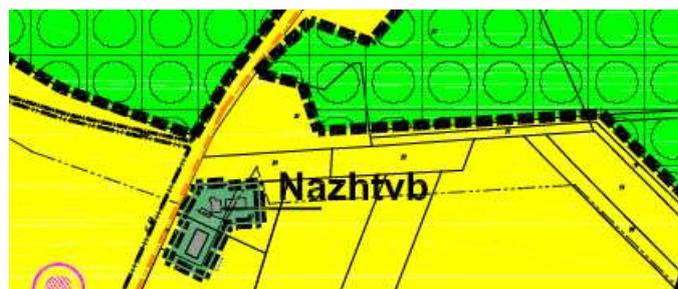
« Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares ».

En cohérence avec le règlement de la zone A, zone de protection des milieux naturels (milieux humides, plaine maraîchère...) et des paysages (plaine de l'Angélus, silhouette du massif forestier), les constructions agricoles sont interdites dans la bande de protection de la lisière du massif forestier.

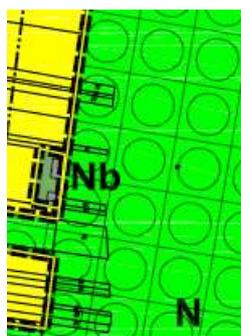
Sur le document graphique n°4 cette protection de 50 m de large est reportée.



La zone Ne (site de la station de recherches d'hydrocarbures) est considérée comme un site urbain constitué et c'est pourquoi la bande de 50 m de protection de la lisière ne s'y applique pas.



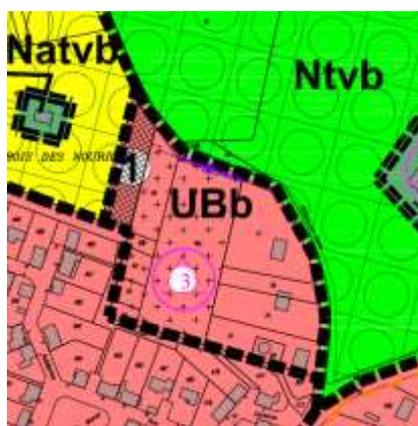
Il en va de même pour la zone Nazhtvb au nord du hameau de Faÿ.



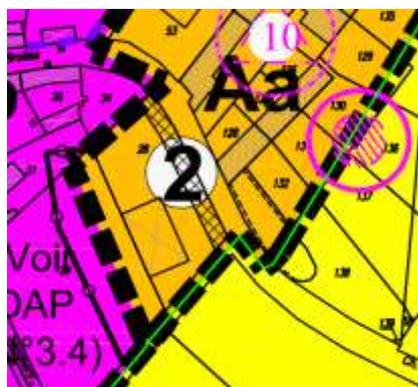
La bande de 50 m de protection concerne une construction à usage d'habitation accolée au massif boisé. Elle est versée en zone Nb dans laquelle seuls les aménagements dans le volume existant sont admis.

### III-3.5 Les emplacements réservés

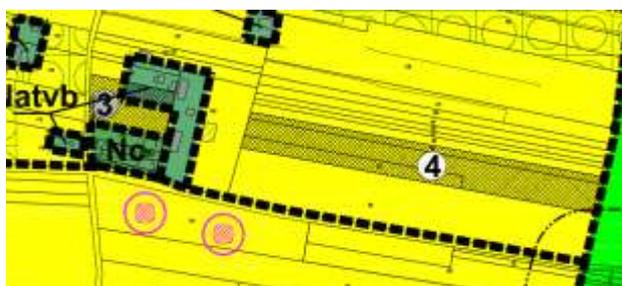
	Destination	Superficie en m <sup>2</sup>	Collectivité bénéficiaire	Parcelles concernées
N°1	Extension du cimetière	1635	Commune	57 et 59
N°2	Arrêt du car à Faÿ	355	Commune	28
N°3	Travaux sur la station d'épuration	3010	Commune	180
N°4	Travaux sur la station d'épuration	24327	Commune	162 et 70



L'ER N°1 permettra de répondre aux besoins d'accueil de nouvelles sépultures en continuité du cimetière existant.



L'ER N°2 permettra l'aménagement d'un arrêt du car de ramassage scolaire dans le hameau dans des bonnes conditions de sécurité et de manœuvre.



Les ER N°3 et N°4 correspondent aux surfaces nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement de la station d'épuration (infiltration des eaux traitées sur l'ER N°4).

### III-3.6 Les éléments de paysage

Il s'agit de renforcer la protection des éléments du paysage reconnu d'intérêt majeur :

- de part leur propre qualité,
  - en raison de leur rôle éminent dans la structuration du paysage,
- dans le cadre d'un dispositif réglementaire particulier, ces éléments ne faisant pas l'objet d'une protection (au titre des Monuments Historiques, des espaces boisés classés par exemple....).

Extrait de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme :

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

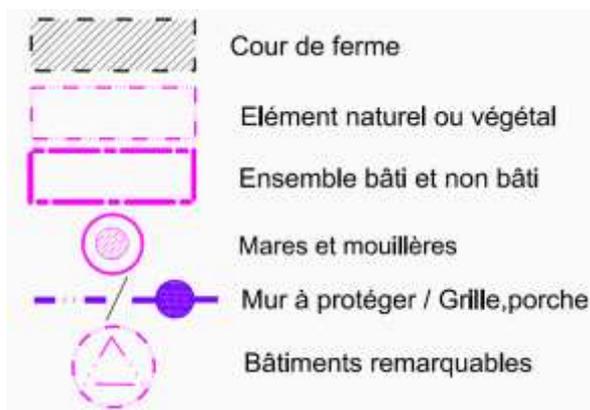
A ce titre, le règlement peut :

III. 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

Il résulte de cette identification que :

- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- La commune peut consulter l'architecte des bâtiments de France pour recueillir son avis sur les travaux pouvant affecter ces éléments, quelle que soit leur localisation.
- Des règles particulières peuvent être introduites dans le règlement les concernant.

Les éléments identifiés en application de l'article L 123-1-5- III-2° du code de l'urbanisme sont localisés sur les documents graphiques de zonage. Ils sont répertoriés en six catégories :



On en retrouve la liste au II.5 du présent document et le relevé sur le plan « Patrimoine », pièce n°4.4 du dossier de PLU.

Pour exemple on mentionnera :



Elément naturel ou végétal, il s'agit par exemple des plantations d'alignement le long de la RD607



Elément bâti et non bâti, il s'agit par exemple d'un ensemble bâti et non bâti rue de Melun



Bâtiments remarquables, il s'agit par exemple de la propriété des Roches

Mur à protéger/Grille, porche, il s'agit par exemple du mur de clôture qui cerne la place Chamailard côté est.



Mares et mouillères, il s'agit des mares et des mouillères qui émaillent la plaine, ci-contre dans la plaine de l'Angélus une mouillère visible depuis la route de Perthes.



## **Le règlement intègre des prescriptions qui visent à protéger les éléments de paysage.**

*A l'article 10 des zones concernées :*

**Pour les constructions** répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5- III 2° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

**Les murs de clôture et/ou grille, porche** repérés aux documents graphiques, en application de l'article L. 123-1-5- III 2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement dont l'aspect est en harmonie avec l'aspect du mur.

Dans la zone UAa1 :

Dans la cour de ferme (ferme des Tournelles) répertoriée comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5- III 2° du code de l'urbanisme au document graphique N°4 (cour de ferme), des places de stationnement peuvent être aménagées sur 50% de la superficie de la cour au maximum.

*A l'article 12 des zones concernées :*

**Pour les mares et mouillères** répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5- III. 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent, est interdite.

Pour les éléments repérés comme « **élément naturel et végétal** » et répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5- III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

### III-3.7 L'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme

Extraits de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

...

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles 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.

...

La commune est concernée par :

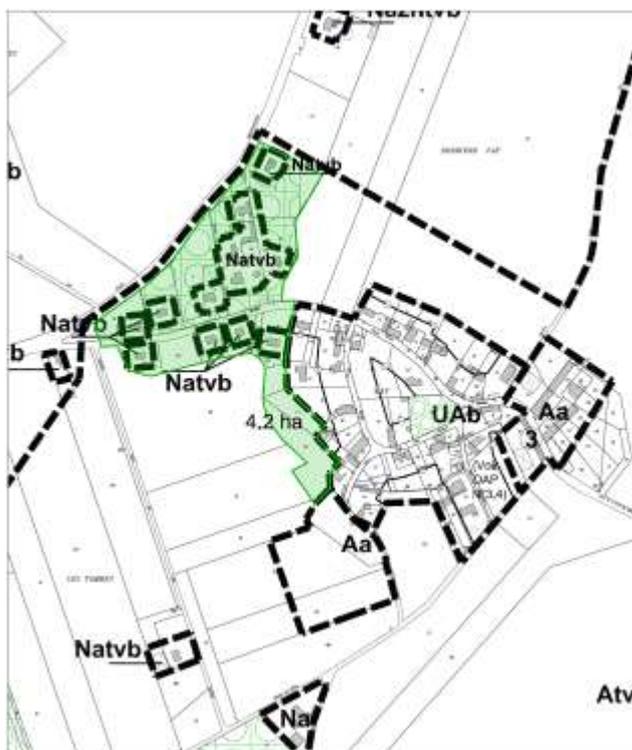
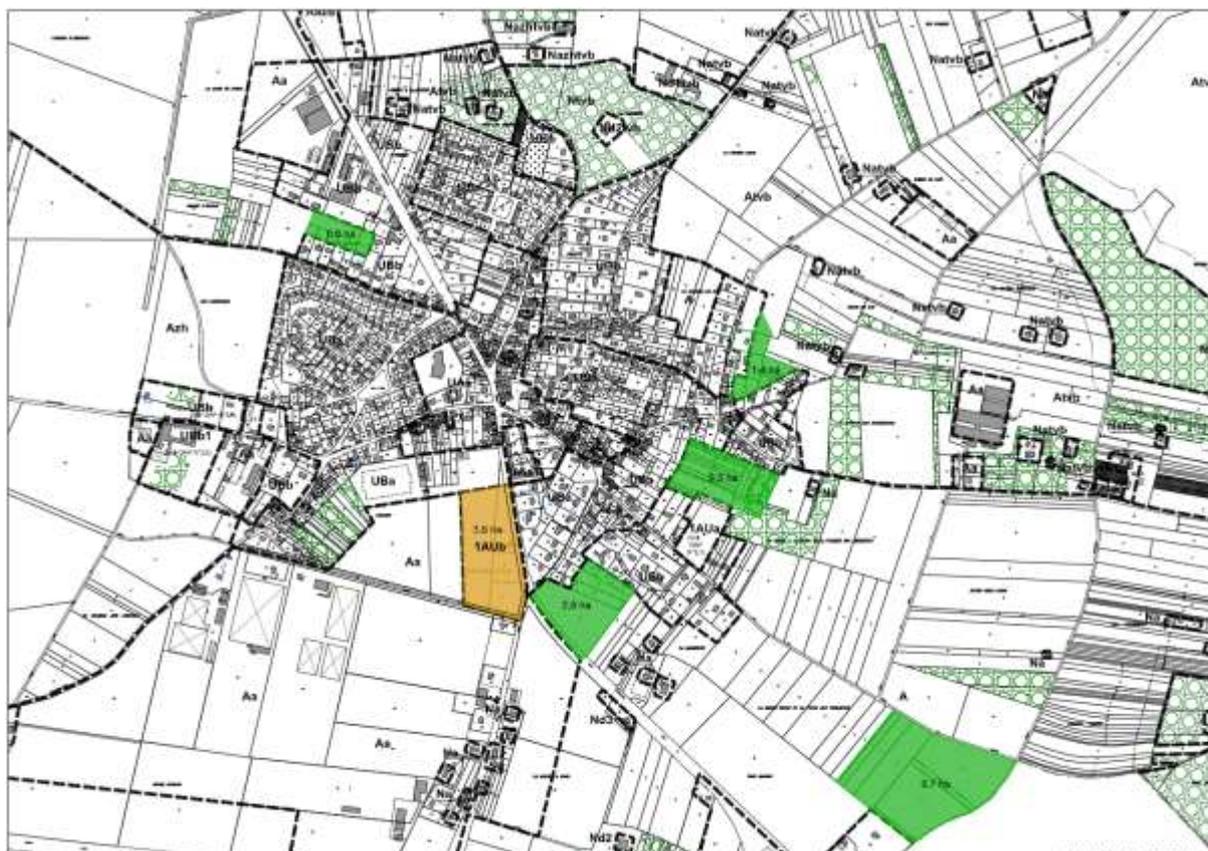
. La RD637

Cette route traverse des espaces agricoles ou naturels, il n'y a pas lieu que soit élaborée une étude justifiant en fonction des spécificités locales, que les règles du P.L.U. sont compatibles 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. C'est pourquoi la bande de 75 m pour la RD637 dans laquelle les constructions et installations sont interdites est maintenue.

. La RD607

Cette route traverse des espaces à urbaniser de la commune, en l'occurrence la zone 1Aub (Villeroy). Elle fait l'objet d'une étude particulière dite « d'entrée de ville » (Pièce n°6.G.) justifiant que les règles du P.L.U. sont compatibles 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. C'est pourquoi la bande de 75 m pour la RD607 dans laquelle les constructions et installations sont interdites est supprimée à l'endroit de la zone 1Aub.

### III - 4. Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers du POS au PLU



La réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers du POS représente 3,8 ha. Elles ne concernent que les espaces agricoles.

POS	PLU	Superficie en ha
NDA, INc et NB	1AUB	3,8 ha

Le versement de zones urbaines ou urbanisables (NAb, NDc, NAX, Nb, UDa, UAc) ) du POS en zones naturelles au PLU représente 17,3 ha

### III - 5. Evaluation des réceptivités, Superficies des zones, Echancier, Analyse de la consommation des espaces

#### *III-5.1. Evaluation de la réceptivité en logement et estimation de la population induite par le parti d'aménagement*

##### Réceptivité en logement du P.L.U. :

- La zone U

On décompte environ 11,4 ha (voir au I-2 du présent rapport) soit, sur la base de 13 logements/ha (densité résidentielle minimale inscrite dans la charte du PNRGF), 148 logements potentiels recensés sur des terrains non bâtis qui seraient issus ou non de division.

Considérant qu'un taux de rétention foncière de 50% (terrains conservés en l'état, constructions pour une autre vocation que l'habitat...) doit être appliqué, seulement 50% des possibilités offertes produiraient des logements sur une période de 15 ans (2015/2029), à savoir 74 logements environ.

Pour ce qui concerne le potentiel en reconversion des corps de ferme (de la Fromagerie en zone UBb1 et des Tournelles en zone UAa1) on retiendra l'hypothèse de 40 logements environ.

soit 114 logements au total.

- La zone AU

- Pour la zone 1AUa on retiendra l'hypothèse de 15 logements environ.

- Pour la zone 1AUb on retiendra l'hypothèse de 90 logements minimum.

##### Estimation de la population future :

Pour évaluer la population future, il convient de tenir compte des données suivantes :

Le point mort a été évalué à 112 sur la période 1999/2011, soit 8,6 logements/an qui ont permis le maintien du niveau de population.

Sur la période 2015/2029 sur la base d'un point mort moyen identique, 129 logements seront nécessaires pour maintenir la population.

Considérant le potentiel de logements dégagés par le P.L.U. (219 logements), 90 logements ont un effet démographique (219 logements – 129 logements nécessaires au maintien de la population).

Il en découle une augmentation possible de la population :

- de 225 habitants sur 15 ans (90 logements X 2,5 taille moyenne des ménages en 2009)

- soit 1974 (population en 2011) + 225 = 2199 habitants en 2029. Pour rappel Chailly en Bière comptait 2129 habitants en 1999.

L'objectif de construction de 9 logements environ par an soit 129 environ sur 15 ans se situe dans la fourchette estimée du nombre de logements réalisables sur la commune.

### III – 5.2 Superficies des zones

<b>PLU</b>			
ZONES URBAINES	Superficie (en ha)	Réceptivité en nombre de logements*	
<b>U</b>			
<b>UAa</b>	12,2	5	
<b>UAa1</b>	0,8	10	Corps de ferme des Tournelles
<b>UAb</b>	5,5	6	
<b>UBa</b>	44,5	17	
<b>UBb</b>	46,7	46	
<b>UBb1</b>	2,3	30	Corps de ferme de la Fromagerie
<b>UX</b>	8,6	0	
<b>TOTAL</b>	<b>120,6</b>	<b>114</b>	
ZONES URBANISER			
<b>A</b>			
<b>AU</b>			
<b>1AUa</b>	1,3	15	
<b>1AUb</b>	3,8	90	
<b>TOTAL</b>	<b>5,1</b>	<b>105</b>	
ZONES AGRICOLES			
<b>A</b>			
<b>A</b>	91,5	0	
<b>TOTAL</b>	<b>91,5</b>		
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES			
<b>N</b>			
<b>N</b>	1086,6	0	
<b>Na</b>	7,4	0	
<b>Nb</b>	0,4	0	
<b>Nc</b>	0,2	0	
<b>Nd</b>	2	0	
<b>Ne</b>	3,1	0	
<b>TOTAL</b>	<b>1099,7</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL DES ZONES</b>	<b>1315 hectares</b>	<b>229</b>	

\* Les chiffres indiqués dans la colonne Réceptivité en nombre de logements tiennent compte d'un taux de 50% de rétention foncière dans les zones UAa, UAb, UBa, et UBb.

On notera que la superficie totale du territoire communal était évaluée à 1308 ha dans le P.O.S., que le M.O.S. de 2012 l'évalue à 1311,3 ha. La mesure du territoire communal de 1316,9 ha réalisée sur le fond de plan cadastral fourni par la commune se situe dans la moyenne des évaluations et peut, par conséquent, être comparée avec celle du document d'urbanisme précédent.

### III-5.3 Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements

#### Echéance 2017

---

- La zone 1AUa (secteur des Thibault) destinée au logement est ouverte à l'urbanisation dès l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

#### Echéance 2022 : zone 1AUb : phase 1

---

La réalisation 1AUB (secteur de Villeroy) devra permettre la construction de 90 logements minimum au total, dont 40% de logements collectifs et 15 logements locatifs aidés minimum.

- La phase 1 de la zone 1AUB est ouverte à l'urbanisation à partir de 2017, à condition que :
  - 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 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.

#### Echéance 2027 : zone 1AUb : phase 2

---

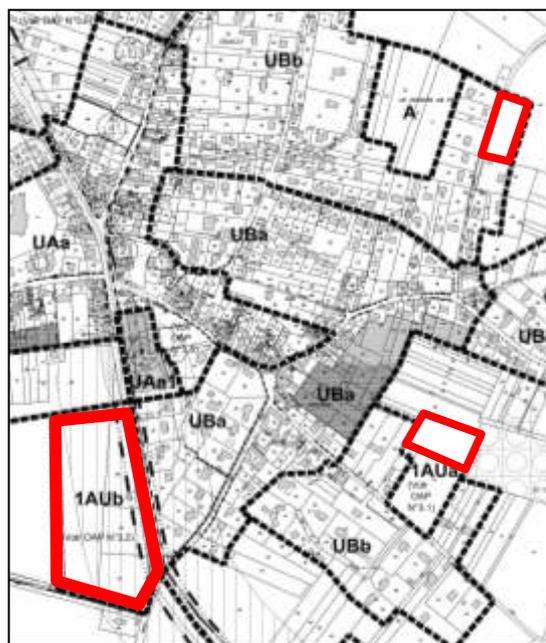
- La phase 2 de la zone 1AUB est lancée à partir de 2022, à condition que :
  - le nombre de nouvelles constructions de logement réalisées sur le territoire communal depuis la date d'approbation du P.L.U. n'excède pas une moyenne de 9 par an,
  - les logements en phase 1 de la zone 1AUB soient autorisés en totalité.

La réceptivité est de 35 à 45 logements dont cinq logements locatifs aidés minimum.

### III-5.4. Analyse de la consommation des espaces au regard du SCoT

On prendra comme référence la superficie de « l'espace urbanisée au sens large » défini par le référentiel territorial du SDRIF pour évaluer « l'enveloppe des espaces artificialisés agglomérés existants » soit 203,30 ha.

Les espaces constituant une extension représentent au total 4,2 ha.



***IV INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR  
L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION  
ET DE MISE EN VALEUR***

---

## **IV – 1. Les incidences et les mesures de préservation sur les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques**

### **Analyse des effets notables sur la biodiversité et les milieux**

**(Hors sites Natura 2000)**

---

## Les milieux aquatiques et humides

Le ru de la Mare aux Evées et la Mare aux Evées, présents au Nord du territoire d'étude sont inclus dans le boisement et notamment dans le Massif de Fontainebleau.

Ils sont donc préservés de toute atteinte (destruction, pollution...) d'une part grâce aux protections contractuelles qui concernent le massif forestier et d'autre part, par le boisement qui assure une zone tampon entre les zones de culture, parfois source de pollutions, et les zones humides.

De plus, le projet de PLU ne prévoit aucune urbanisation au Nord du territoire communal, ce qui limite les risques de pollutions ou de destruction des milieux.

La possible réouverture de l'ancienne plateforme pétrolière autorisée dans le nouveau PLU sera soumise à autorisation au titre des ICPE. Par conséquent les mesures de préservation de l'intégrité des zones boisées et humides jouxtant ce site seront déterminées lors de l'étude d'impact qui est associée à cette procédure. De ce fait, cette activité ne devrait avoir aucun impact direct sur les milieux aquatiques et humides de la commune.

Les mares et mouillères ont été localisées avec précision et font l'objet d'un plan de sauvegarde et d'actions mené par le PNR du Gâtinais français conformément aux préconisations du SAGE Nappes de Beauce.

Les deux principales menaces qui pèsent sur les mares et mouillères sont : le comblement par l'apport de matériaux (nivellement des terrains) et l'abandon de leur entretien qui laisse place à la dynamique de la végétation qui évolue vers le boisement).

Le zonage des terres agricoles a été modifié en A<sub>ZH</sub> et A<sub>TVB</sub> afin d'adapter le règlement aux enjeux de préservation de ces milieux fragiles et de limiter ces risques.

Les exploitants agricoles mettent en œuvre depuis plusieurs années une gestion adaptée de ces milieux. Leur entretien est donc régulièrement effectué ce qui favorise leur préservation.

Par conséquent, la conservation des mouillères, bien que soumise à de nombreuses contraintes, semble être assurée sur le plan technique, écologique et réglementaire.

Une attention particulière devra toutefois être portée sur le respect de la législation concernant la gestion des déchets maraîchers qui sont parfois laissés sur site, dans ou à proximité des mouillères.

**On rappellera que le PLU renforce les protections en identifiant au PADD et en protégeant dans le règlement les zones humides et les secteurs de concentration des mares et mouillères (zones indicées zh). Dans les zones concernées (A et N) le règlement rappelle que :**

*- La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte et il pourra être demandé de faire une étude floristique et faunistique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide.*

*En cas d'acceptation du projet par la police de l'eau, des mesures compensatoires pourront être exigées selon la réglementation en vigueur au moment de la demande d'autorisation.*

*- Pour les mares et mouillères (répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5- III. 2° du Code de l'Urbanisme et repérées aux documents graphiques), toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent, est interdite.*

***En conclusion, le PLU ne devrait avoir aucun impact sur les milieux aquatiques et humides et leur fonction de continuité écologique. Le nouveau règlement devrait au contraire favoriser la préservation de ces milieux.***

## **Les prairies et les friches herbacées**

Les prairies et friches herbacées sont peu présentes sur le territoire d'étude et souvent en cours de fermeture, progressivement envahies par les prunelliers et ronciers.

Le manque d'entretien et notamment l'arrêt des pratiques de fauche est le plus souvent à l'origine de la dégradation de ces milieux.

Leur préservation est toutefois intéressante puisqu'elles sont d'une part, des lieux de nourrissage pour de nombreuses espèces et notamment pour la plus importante population de Chouette Chevêche du territoire du PNR du Gâtinais, et qu'elles participent d'autre part le maintien des continuités écologiques.

La conservation de certaines prairies/friches situées à proximité de la zone urbanisée pourrait être compromise par les projets d'urbanisation futurs.

Cependant, les zones potentiellement impactées sont situées exclusivement dans les « dents creuses » de la zone urbaine et ne présentent pas d'intérêt majeur pour la biodiversité ou le maintien des continuités.

***La majorité des milieux ouverts présentant un intérêt écologique fort et présents sur le territoire communal, à l'Est notamment, ne devrait donc pas être impactée par le PLU, le règlement associé à ces milieux devrait favoriser leur préservation.***

## **Les habitats et les espèces**

Les mesures prises tiennent compte de l'état des lieux de l'environnement effectué dans le domaine de la biodiversité et des milieux naturels. Les mesures de protection des espaces boisés et des milieux humides (mares et mouillères) et de la plaine de Bière, et le parti d'aménagement qui contient les potentialités d'urbanisation dans le périmètre bâti actuel sont favorables à la préservation des milieux et des espèces.

Ainsi les éléments du patrimoine naturel d'intérêt régional et national (ex : forêt de Fontainebleau) ou d'intérêt local (ex : les boisements épars dans la plaine) sont protégés et classés en zone naturelle ou forestière.

***Le PLU ne devrait avoir aucun impact sur les habitats et les espèces.***

## **Les continuités écologiques**

L'évaluation environnementale a mis en évidence la fonction de continuité écologique du Ru de la mare aux Evées et des boisements.

C'est pourquoi le PADD a intégré les enjeux liés à la préservation des habitats et des espèces de ces milieux ce qui s'est naturellement traduit dans le règlement :

- par l'urbanisation strictement contenue dans le périmètre bâti du bourg et du hameau et dans les secteurs de taille et de capacité limitées (Na, Nb, Nc, Nd et Ne) et Aa pour les entités isolées. La reconnaissance du passage de la trame verte et bleue (tvb) et la présence des zones humides (zh) s'inscrivent dans les zones concernées.

- par une protection de l'ensemble des espaces naturels du massif forestier : la reconnaissance du passage de la trame verte et bleue et la présence des zones humides s'inscrivent dans le règlement avec un secteur Nzhtvb (inconstructible et intégrant une réglementation particulière pour les clôtures). Les possibilités d'aménagement des constructions sont strictement contenues dans les volumes existants.

- par le versement d'une grande partie de la plaine en zone A (inconstructible).

***Le PLU ne devrait avoir aucun impact sur le fonctionnement des continuités écologiques.***

## **Les boisements**

Le projet de PLU prévoit le maintien du classement des bois et exclu toute urbanisation à proximité des zones boisées.

Le règlement du PLU prévoit le maintien des EBC, l'identification et le classement des haies, arbres d'alignement et bosquets présents sur le territoire, la préservation des lisières du Massif de Fontainebleau...

### Le massif boisé

Les boisements de la forêt de Fontainebleau sont classés en espaces boisés classés.

### Les boisements isolés dans la plaine

Les boisements et bosquets identifiés sur la plaine sont classés en espaces boisés classés.

### Les boisements dans ou en frange de l'espace urbain

Les boisements et bosquets identifiés dans le tissu du bourg (secteur de la Fromagerie) ou en frange (boisement de la Garenne en couronnement au nord), au sein du hameau sont classés en espaces boisés classés.

Ces mesures assurent la préservation de ces milieux et des espèces associées. Elles permettent, de plus, de conserver le rôle de corridor écologique des zones boisées de la commune.

***En conclusion, le PLU ne devrait avoir aucun impact sur ces milieux et les espèces associées.***

## **Les espaces agricoles**

Ces zones englobent une grande partie du territoire communal correspondant à l'étendue des terrains de cultures sur la plaine.

Les zones agricoles et notamment maraîchères ne présentent pas d'intérêt majeur sur le plan de la biodiversité.

Seules les haies apportent une diversité biologique et paysagère sur ces milieux relativement monotones. Il est essentiel de les conserver.

Cependant elles sont à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique que représentent les terres agricoles, du rôle dans le paysage et en tant que passage pour la faune mais ne présentent pas de réel intérêt sur le plan des espèces et des milieux.

L'intégrité de l'espace agricole sur la plaine est préservée par la mise en place de la zone A permettant de circonscrire les possibilités d'implantation des constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

Une zone d'urbanisation est envisagée au sud de l'actuelle zone urbanisée (zone 1AUb). Sa création n'aura qu'un ***impact mineur sur les espèces présentes.***

***Le classement du maillage de haies en espace boisé classé devrait favoriser la préservation de ces milieux et leur fonction de corridor écologique.***

## **Les espaces urbains**

Le développement urbain reste pour l'essentiel contenu dans les limites actuelles des périmètres bâtis dans le nouveau P.L.U.. Il est sans conséquence sur les milieux et espèces présentes en limite du bourg et du hameau.

L'instauration de la « bande de constructibilité » et de la « zone inconstructible » en zones UAb (hameau) et UB (bourg) permet de préserver les cœurs d'îlots et fonds de parcelles jardinées qui participent à la biodiversité en milieu urbain.

***Ainsi le développement qui s'effectue essentiellement en renouvellement urbain n'aura pas de conséquences majeures sur les milieux et espèces présentes en limite du Bourg.***

## **Analyse des effets notables sur les sites Natura 2000**

---

## **SIC FR1100795 et ZPS FR 1110795 dénommés « Massif de Fontainebleau »**

Les principaux impacts potentiels susceptibles d'être générés par le projet concernent :

- la consommation d'espaces dans le périmètre Natura 2000,
- la destruction d'habitats prioritaires,
- la destruction d'habitats de reproduction ou d'une partie des territoires de recherche alimentaire d'espèces d'intérêt communautaire,
- l'altération des continuités écologiques.
- 

### ✓ **Impacts sur les habitats prioritaires du périmètre Natura 2000**

Les projets d'urbanisation sont relativement restreints et strictement limités aux « dents creuses » de la zone urbaine de Chailly-en-Bière.

Le Hameau de Fay, situé à proximité immédiate du site, ne fera pas l'objet d'une extension de sa zone urbanisable.

Les boisements situés sur le territoire communal compris dans le périmètre du site sont tous classés.

Les zones agricoles sont conservées tout en maintenant une lisière entre celles-ci et le massif de Fontainebleau.

Au vue de ces mesures inscrites au PADD et traduites dans le règlement, le PLU n'aura aucune incidence sur les habitats prioritaires en terme de destruction ou de réduction de leur surface actuelle. Ces habitats sont tout à fait protégés des influences anthropiques.

Toutefois, la possible réouverture de l'ancienne plateforme pétrolière est envisagée dans le nouveau PLU. Cette zone est située à proximité immédiate des sites Natura 2000. Cette activité soumise à autorisation au titre des ICPE peut potentiellement avoir un impact négatif fort sur le site Natura 2000 pour les espèces et les habitats. Par conséquent les mesures de préservation de l'intégrité des habitats et espèces d'intérêt communautaire seront déterminées lors de l'étude d'impact associée à cette procédure.

***Par conséquent, le nouveau PLU n'aura aucun impact direct sur les habitats du site Natura 2000 à ce jour mais une attention particulière devra être portée en cas de réouverture de la plateforme pétrolière.***

### ✓ **Impacts sur les habitats d'espèces d'intérêt communautaire**

Le nouveau PLU n'ayant pas d'incidences majeur sur la préservation des habitats prioritaires, les habitats d'espèces ne semblent donc pas directement impactés par le projet.

Les zones d'urbanisation envisagées, le zonage et le règlement du PLU (maintien du classement des boisements, conservation des zones ouvertes...) vont en effet assurer la préservation des habitats d'espèces. L'impact du projet de PLU est donc plutôt favorable à la préservation des habitats d'espèces.

Toutefois l'urbanisation bien que limitée va détruire des zones de friches, prairies et espaces ouverts qui sont susceptibles d'être utilisés par les espèces d'intérêt communautaire comme zones de nourrissages. Bien que ces milieux ne présentent qu'un faible intérêt écologique car ces zones sont en mauvais état de conservation, l'impact du PLU sur ces zones voire sur les espèces sera faible mais négatif.

Concernant les habitats d'espèces humides, conformément aux objectifs du SAGE Nappes de Beauce, les mares, mouillères et les espèces associées qui représentent un enjeu majeur pour la biodiversité de la commune ont fait l'objet d'une attention particulière. De nombreuses espèces

d'intérêt communautaire sont en effet susceptibles d'utiliser ses milieux pour leur alimentation (oiseaux...) voire leur reproduction (amphibiens...). Un zonage précis et un règlement sont ainsi associés à ces zones d'intérêt majeur. Un inventaire ainsi qu'un plan d'actions ont été réalisés par le PNR du Gâtinais afin d'assurer la pérennité de ces milieux fragiles. Ces mesures en faveur des zones humides de la commune laissent penser que leur préservation est assurée. Leur situation en zone agricole les rend vulnérables toutefois leur nombre et leur état actuel témoignent de l'adaptation de ces milieux aux activités anthropiques. Au vue des mesures prises, l'impact du PLU sur ces habitats et les espèces d'intérêt communautaires associées est donc quasi nul.

La reprise d'une éventuelle activité pétrolière en limite de site devra faire l'objet d'une attention particulière lors de l'élaboration de l'étude d'impacts associée car elle est susceptible d'impacter les habitats d'espèces d'intérêt communautaires.

**En dehors de la réouverture de la plateforme pétrolière, l'impact sur les habitats d'espèces d'intérêt communautaire sera donc faible. Les enjeux liés à la préservation de ces milieux ayant été intégrés au projet de PLU.**

#### ✓ Impacts sur les continuités écologiques

Le site Natura 2000 du massif de Fontainebleau présente une trame verte, le boisement du massif, et une trame bleue correspondant aux zones humides tels que les rus et la mare aux Evées... Ces réservoirs de biodiversité sont préservés de toute atteinte par les mesures de protection appliquées à ce site.

Ces trames sont toutefois reliées aux trames vertes et bleues de la commune par des corridors correspondant aux zones boisées, prairies, et zones humides (mares, mouillères...).

La préservation de ces corridors, qui constituent des continuités écologiques entre les habitats du plateau et le boisement du massif de Fontainebleau, est indispensable à la préservation des espèces d'intérêt communautaire.

Comme il a été démontré ci-dessus, les enjeux liés à la préservation des boisements, des zones humides et plus généralement des continuités écologiques ont été intégrés dans le projet de PLU au niveau du zonage et du règlement.

L'impact du projet de PLU sur les continuités écologiques du site Natura 2000 est positif puisque les mesures qu'il préconise sont en faveur de leur préservation.

On note un impact négatif faible lié à l'urbanisation de zones de friches et de prairies en mauvais état de conservation.

Les continuités écologiques de ce site sont toutefois renforcées par la présence d'un réseau de mares et mouillères important sur le territoire communal et d'un réseau de haie existant. Ceux-ci étant préservés dans le projet de PLU.

## **Synthèse des incidences et des mesures de préservation sur les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques**

***Dans la mesure où le P.L.U. tend à renforcer les mesures de protection des milieux naturels, de la biodiversité et des continuités écologiques, celui-ci aura un impact positif sur ces milieux et la biodiversité à l'échelle communale et en conséquence à celle plus large dans laquelle ces milieux s'inscrivent (corridors écologiques, zone Natura 2000, Z.N.I.E.F.F.,...).***

### **Mesures correctrices et compensatoires**

#### ***Entretien des prairies, des friches et des vergers***

Les prairies et friches sont des milieux ouverts particulièrement intéressantes pour l'avifaune et les arthropodes.

Le principal risque de dégradation de ces milieux est leur envahissement par les ligneux.

L'objet de cette mesure serait donc d'inciter les propriétaires privés à entretenir leurs prairies par une fauche ou un broyage, de préférence tardif (à partir du 15 juin), afin d'une part de limiter la colonisation des ligneux et d'autre part de préserver la faune.

Un entretien régulier sur les prairies et les accotements routiers communaux est également intéressant à mettre en œuvre afin de favoriser la biodiversité de ces milieux.

#### ***Sensibilisation des agriculteurs***

Un des principaux risques de dégradation des habitats est leur pollution par les activités agricoles, très présentes sur la commune, et situées à proximité des habitats d'intérêt communautaire.

L'objet de cette mesure de précaution serait donc de mettre en place de mesures de sensibilisation des agriculteurs aux « bonnes pratiques agricoles » afin de limiter ces risques et de les assister, le cas échéant, pour la mise aux normes éventuelles des leurs bâtiments.

## IV – 2. Les incidences et les mesures de préservation sur les paysages

### **Les grands espaces ouverts de la plaine agricole**

Concernant les espaces ouverts de la plaine, des secteurs de moindre impact pour l'implantation nécessaires à l'exploitation agricole ont été déterminés en continuité des exploitations existantes : il s'agit de la zone Aa.

Toute autre construction nouvelle (sauf constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous certaines conditions), est interdite dans ces espaces (zone A). L'évolution des constructions ou ensembles de constructions isolées existantes est strictement encadrée avec des possibilités d'évolution sous conditions (zones N indicées).

Les grandes silhouettes des lisières de la masse boisée de la forêt qui marquent les horizons sur la plaine sont préservées dans leur limite et leur épaisseur par leur classement en espace boisé classé.

Les franges urbaines ne connaîtront pas d'évolution significative puisque l'évolution du périmètre bâti est pour l'essentiel limitée aux terrains en entrée d'agglomération sur le secteur de Villeroy (entrée sud du bourg) pour lesquels l'Orientation d'Aménagement définit un cadre à développer dans des études (zone inscrite en périmètre d'attente d'un projet global) sur les conditions d'insertion dans la structure urbaine et paysagère.

### **Les paysages urbains**

D'une manière générale le P.L.U. réglemente les modalités d'occupation des sols de manière à maintenir la cohésion du tissu urbain et les grands traits qui structurent l'identité du paysage urbain dans les parties anciennes du bourg et du hameau (implantation des constructions à l'alignement, protection des murs de clôture ...).

Les principales évolutions possibles du paysage en milieu urbain sont attendues dans le cadre de l'opération de réaménagement du secteur de Villeroy (entrée sud du bourg) et dans une moindre mesure du secteur des Sangliers (frange sud du hameau) : les Orientations d'Aménagement qui s'y rapportent sur les espaces bâtis et les franges notamment ont pour objectif de structurer de manière harmonieuse les rapports avec l'environnement.

### ***Synthèse des incidences et des mesures de préservation sur les paysages***

***L'impact du P.L.U. est principalement le fait de l'incidence de l'aménagement du secteur de Villeroy qui va permettre de consolider l'image de l'entrée sud du bourg.***

***Pour ce qui concerne le reste du territoire communal, le règlement préserve les éléments qui structurent l'identité paysagère de Chailly et les relations en covisibilité avec les territoires communaux voisins.***

## IV – 3. Les incidences et les mesures de préservation sur le milieu physique

### Le sol et le sous-sol

#### Incidences sur le risque de pollution des sols :

Par rapport au P.O.S. en vigueur, les surfaces nouvelles ouvertes à l'urbanisation concernent le secteur de Villeroy (zone 1AUb) et le secteur des Sangliers (frange sud du hameau). Par ailleurs le P.L.U. maintient des possibilités de constructions nouvelles dans le périmètre bâti du village. Ainsi de fait le P.L.U. engendre une augmentation du risque de pollution des sols.

#### Incidences sur les terres agricoles :

L'incidence sur les terres agricoles est limitée à l'urbanisation qui résulte de l'urbanisation des terrains du secteur de Villeroy (zone 1AUb).

La mise en place du schéma directeur d'assainissement vise à l'amélioration de la situation existante et à la prévention des risques de pollution. Par ailleurs les travaux sur la station d'épuration s'inscrivent dans cette politique générale qui permettra l'amélioration des conditions d'assainissement sur le territoire et conséquemment la diminution des risques de pollution des sols.

### L'eau

#### Incidences sur la ressource en eau : l'économie de la ressource

Les besoins engendrés par l'augmentation prévisible de la population pourront être satisfaits par les capacités du réseau de distribution existant.

Les capacités sont suffisantes pour garantir l'alimentation en eau de la population future. La capacité d'approvisionnement de la commune en eau potable permet de couvrir les perspectives démographiques (2200 habitants en 2029). Les besoins futurs peuvent être estimés à environ 110 000 m<sup>3</sup> par an, soit 6 h de fonctionnement quotidien de la station de pompage.

Par ailleurs le P.L.U. prend en compte l'objectif d'optimisation de la ressource en préconisant la mise en place d'installation pour la récupération des eaux pluviales à usage domestique (arrosage, lavage...).

#### Incidences sur la ressource en eau : la protection de la ressource

Pour lutter contre le ruissellement et l'imperméabilisation des sols, l'article 4 « Desserte par les réseaux » de chaque zone du P.L.U. demande que les eaux pluviales soient traitées sur le terrain et infiltrées et parallèlement l'article 12 oblige à un minimum d'espace vert de pleine terre.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux des eaux usées est interdite.

L'article 4 du règlement stipule que « Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. ».

#### Incidences sur la qualité des cours d'eau

La réalisation du programme de travaux préconisé par le schéma d'assainissement ainsi que la mise en œuvre du SPANC, permettent une diminution des rejets polluants et une amélioration de la qualité des cours d'eau récepteurs.

Le ru de la Mare aux Evées est identifiée au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, en tant qu'élément de corridor écologique au PADD et classée en zone Nzhtvb dans laquelle seules sont autorisées les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous conditions.

## **Les déchets**

### Incidences sur le volume à collecter

Le SMITOM prévoit l'adaptation progressive des moyens de collecte et de traitement.

### Incidences sur le mode de collecte

Le P.L.U. met en œuvre une réglementation qui permette la mise en place de la collecte sélective des déchets (Article 4). Il incite à la réduction de la production de déchets à la source.

## **L'air et la consommation d'énergie**

### Incidences sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie : les déplacements

Le parti d'aménagement contribue globalement à limiter le taux de motorisation des ménages en concentrant pour l'essentiel les potentialités des nouvelles urbanisations (zones 1AUa et 1AUb) à proximité des services et des équipements du centre bourg et en poursuivant la politique d'amélioration de l'usage piétonnier et cyclable de l'espace public, et en incitant au développement des transports collectifs dans le cadre communautaire. Des emplacements réservés au stationnement des vélos sont demandés afin de favoriser l'usage des cycles. Néanmoins l'augmentation prévisible des circulations automobiles engendrera une augmentation des sources de pollution de l'air. Cependant ces apports ne remettront pas en cause les moyennes de la qualité de l'air sur le secteur.

### Incidences sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie: les bâtiments

Le BRGM et l'ADEME identifient un potentiel géothermique fort des aquifères superficiels.

L'emploi de systèmes produisant des énergies renouvelables est possible. Des recommandations sont faites pour leur intégration aux constructions. D'autres recommandations sont faites pour optimiser l'implantation des constructions par rapport au soleil et leur faire bénéficier ainsi d'apports solaires gratuits permettant à terme des économies d'énergie.

Les Orientations d'aménagement concernant les possibles réalisations de constructions nouvelles dans le cadre des OAP préconisent une implantation des bâtiments permettant de maximiser les apports solaires.

Par rapport aux taux d'émission sur le parc existant, les émissions seront en diminution conséquemment aux performances en économie des énergies attendues du fait des normes appliquées aux constructions nouvelles. Par ailleurs dans la perspective du développement de l'emploi des énergies renouvelables, la réglementation du P.L.U. incite à l'utilisation de l'apport solaire. La réglementation du P.L.U. permet la mise en place de panneaux solaires sous certaines conditions (Article 10).

## **L'environnement sonore**

On ne recense pas de possibilités ouvertes par le P.L.U. ou de projet d'intérêt général susceptibles d'engendrer une hausse significative des émissions sonores.

L'urbanisation des terrains du secteur de Villeroy ou des Thibault dans le bourg entraînera des émissions sonores localisées qui n'auront pas d'impact significatif sur le niveau sonore ambiant.

Concernant la présence d'infrastructures routières bruyantes (RD607 et de la RD637), les prescriptions d'isolation acoustique des bâtiments sont prévues par la législation.

D'une manière générale, le P.L.U. incite à la diminution de l'emploi de l'automobile et au développement des liaisons douces ce qui est favorable à une diminution des émissions sonores dues à la circulation automobile.

## **Emissions lumineuses**

Les études pour l'urbanisation dans le cadre des opérations d'ensemble (zones 1AUa et 1AUb) et pour les possibles constructions dans la zone A (notamment au sud du bourg) ainsi que dans la zone ND1 (située dans le corridor écologique) devront notamment prendre en compte les enjeux liés à la pollution lumineuse. Ainsi les modalités d'aménagement sur les espaces en franges (éclairage de la voirie notamment) devront s'inscrire dans la démarche environnementale du P.L.U. en limitant les incidences sur les milieux naturels.

Sur le reste du territoire, du fait de l'urbanisation contenue dans les périmètres bâtis actuels, le P.L.U. limite les conditions d'une possible augmentation des émissions lumineuses.

## **Les risques liés aux caractéristiques du milieu physique et naturel**

Le territoire communal est concerné par divers risques : ils sont exposés au C/ (Cadre juridique et institutionnel) du rapport de présentation et sont à prendre en compte dans les opérations de construction.

### ***Synthèse des incidences et des mesures de préservation sur le milieu physique***

***L'impact du P.L.U. est limité à l'incidence des constructions nouvelles contenues pour l'essentiel dans le périmètre bâti du bourg et du hameau.***

***D'une manière générale, la transcription dans le règlement des politiques menées à l'échelle communale et communautaire pour limiter les incidences de l'urbanisation sur l'environnement (schéma directeur d'assainissement, incitation à la diminution de l'emploi de la voiture particulière, à l'économie de la ressource en eau, à l'économie d'énergie dans les bâtiments...) contribuent à limiter les incidences du P.L.U. sur le milieu physique voire à améliorer la situation existante (diminution attendue des rejets polluants dans les milieux récepteurs).***

***Il en résulte que le P.L.U. n'aura pas d'incidence notable sur le milieu physique du territoire communal et à l'échelle plus large dans lequel il s'inscrit.***

### ***Mesures correctrices et compensatoires***

#### ***Entretien des cours d'eau***

La préservation de la continuité écologique que représente le Ru de la mare aux Evées, les mares et mouillères, nécessite de contrôler et d'entretenir régulièrement ces milieux et notamment les berges.

Ces actions d'entretien sont prévues dans le DocOb du Massif de Fontainebleau. Elles sont intéressantes à mettre en place sur la section communale du Ru.

Sur les mares et mouillères communales, la sensibilisation et le partenariat avec les exploitants agricoles sont indispensables à leur préservation.

## IV – 4. Les incidences et les mesures de préservation sur les milieux urbains et leurs abords

### La circulation et le stationnement

C'est dans la poursuite de la politique d'amélioration de l'usage piétonnier et cyclable de l'espace public, notamment dans la traversée du bourg, et de l'incitation au développement des transports collectifs dans le cadre communautaire, que le P.L.U. vise à limiter l'emploi de la voiture particulière.

La gestion du stationnement est prise en compte par notamment des préconisations sur la zone centrale du bourg (zone UAa) dans laquelle il peut être fait application de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme.

### Le cadre urbain et le patrimoine culturel

Le règlement reconnaît et protège les formes urbaines caractéristiques des parties anciennes du bourg et du hameau (éléments constitutifs des paysages urbains comme l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, les murs de clôture, les couleurs des bâtiments) qui font l'identité du patrimoine culturel de Chailly. Par ailleurs le P.L.U. permet que ces paysages et ces ambiances puissent s'enrichir par l'apport d'architecture contemporaine « sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée » (Article 11 du règlement).

Des éléments emblématiques du patrimoine sont reconnus par des protections au titre de l'article L 123-1-5-III- 2° du code de l'urbanisme (église, corps de ferme, propriétés de caractère).

S'agissant des périmètres de protection des monuments historiques, ils sont mentionnés dans l'annexe concernant les servitudes d'utilité publique. Les règles mises en place à l'article 10 Aspect extérieur des constructions, bien que générales, visent à une qualité architecturale des projets et sont la base des prescriptions plus détaillées au cas par cas qui peuvent être faites par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). De plus des recommandations architecturales complètent l'article 10 dans le cahier de recommandations annexé au rapport de présentation.

Traduisant la démarche environnementale du P.L.U., l'ensemble de ces mesures vise à valoriser la qualité du cadre de vie communal pour préserver les satisfactions qu'apportent aux habitants et aux visiteurs les qualités du patrimoine naturel et bâti de la commune.

### ***Synthèse des incidences et des mesures de préservation sur les milieux urbains et leurs abords***

***Les mesures de protection du patrimoine sont reconduites voire renforcées.***

***Il en résulte que le P.L.U. n'aura pas d'incidence notable sur les milieux urbains et leurs abords.***

## IV – 5. Les incidences et les mesures de préservation sur l'environnement socio économique

### La mixité urbaine et sociale

Le règlement prend en compte l'objectif de maintien de la mixité urbaine en mettant en place des mesures pour pérenniser les locaux commerciaux existants.

La mixité des fonctions est également recherchée dans le tissu du bourg et du hameau avec un règlement qui y autorise l'artisanat et le bureau.

Le P.L.U. réaffirme la nécessité de conforter la mixité sociale. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de Villeroy vise au développement d'une diversité des types de logement et du locatif aidé pour répondre aux besoins de diverses catégories de population et notamment les jeunes couples et les personnes âgées afin d'optimiser le parcours résidentiel sur la commune.

### Les activités économiques

La vocation d'accueil d'activités économiques dans le tissu urbain (commerce, artisanat et bureau) est confirmée par le règlement. L'offre d'emploi qui en résulte pour les habitants reste très modeste mais contribue à sa mesure à la mise en œuvre de la politique de réduction des trajets domicile-travail.

Le P.L.U. pérennise les capacités d'accueil de la zone d'activité au sud du territoire en cohérence avec les objectifs de préservation des paysages et de l'environnement.

Il prend en compte l'objectif de confortement du commerce de proximité (mesure de protection des locaux commerciaux) et l'apport de population ne pourra que renforcer le potentiel de la clientèle.

Concernant l'agriculture, le PLU pérennise la préservation des conditions d'exploitation des terres de culture.

Le tourisme vert est également encouragé par des mesures permettant l'aménagement d'hébergement touristique (gîtes ruraux).

### ***Synthèse des incidences et des mesures de préservation sur l'environnement socioéconomique***

***Il est attendu du P.L.U. des effets positifs sur l'environnement socioéconomique de Chailly à la mesure de la contribution qu'il apporte au renforcement de la mixité urbaine et sociale et à la protection du tissu commercial du centre bourg.***

***Les mesures pour la pérennisation de l'activité agricole sont également au cœur du projet et donnent la mesure de l'importance que revêt ce secteur d'activité dans la plaine de Bière.***

***V COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA DE  
COHERENCE TERRITORIALE DE FONTAINEBLEAU ET SA  
REGION***

---

On trouvera ci-dessous une synthèse des éléments permettant d'apprécier la compatibilité du PLU de Chailly en Bière avec **Le Schéma de Cohérence Territoriale de Fontainebleau et sa région**

:

Document	Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte	Evaluation de la compatibilité du PLU
<p><b>Le Schéma de Cohérence Territoriale de Fontainebleau et sa région</b></p>	<p>Les perspectives d'évolution par la SCOT se rapportant à Chailly-en-Bière (pôle secondaire) s'appuient sur les principales orientations suivantes :</p> <p><b>- La valorisation du territoire</b></p>	<p>Le PLU prend en compte les orientations du SCOT contenues dans le D.O.O. de la manière suivante :</p> <p style="text-align: center;"><u>Aménagement du territoire</u></p> <p>Le PLU prend en compte les objectifs de préservation de l'économie agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. en interdisant toute construction, y compris à usage agricole, en zone A, (à l'exception des secteurs Aa)</li> <li>. en maintenant une coupure entre le bourg et le hameau de Fay, et une autre entre le bourg et la zone d'activité</li> <li>. en ne permettant pas d'extension des constructions existantes (habitat dispersé)</li> </ul> <p>Le règlement interdit les installations photovoltaïques au sol en zone A.</p> <p>Le PLU prend en compte les objectifs d'organisation du territoire en appui du pôle structurant de Perthes en Gâtinais en s'inscrivant dans les objectifs des pôles secondaires pour la programmation de logements (voir les 6 OAP) et des équipements (station d'épuration), et en soutien des fonctions économiques avec la pérennisation de la ZAE, la protection des locaux commerciaux dans le centre-Bourg et de l'économie agricole</p> <p>Le PLU prend en compte les objectifs de protection et valorisation du paysage en protégeant les boisements (classement en EBC du massif forestier et celui au nord du Bourg) et des espaces ouverts de la plaine (protection des boisements, et préservation du mitage de l'espace par les constructions et par le maintien des coupures d'urbanisation)</p>

<p><b>Le Schéma de Cohérence Territoriale de Fontainebleau et sa région</b></p>	<p><i>La valorisation du territoire (suite)</i></p>	<p style="text-align: center;"><u>Trame verte et bleue (TVB)</u></p> <p>Le PLU prend en compte les objectifs de préservation des réservoirs de biodiversité en préservant le massif forestier des constructions nouvelles, de par son versement en Espace boisé classé (EBC) et de la réglementation relative au site Natura 2000.</p> <p>Le PLU prend en compte les objectifs de préservation des continuités écologiques en établissant des zonages et des règles spécifiques à savoir une zone Ntvb (pour « naturelle-trame verte et bleue ») et Atvb (pour « agricole-trame verte et bleue »).</p> <p>► La trame verte</p> <p>le PLU vise à conserver la vocation naturelle ou agricole dans les continuités écologiques, en préservant les espaces ouverts (plaine agricole notamment) de constructions nouvelles (pas d'extension autorisée pour les constructions existantes, polarisation de l'implantation et de l'extension du bâti nécessaires aux activités agricoles (zone Aa) et en préservant les boisements existants par un classement en EBC. La protection des mares et mouillères (au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme) s'inscrit également dans cet objectif.</p> <p>Concernant le corridor traversant le Bourg, le PLU prend en compte trois éléments structurants : il protège les boisements en entrée du Bourg au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme (voir l'étude L 111-1-4 pièce 6.G du dossier de PLU), les boisements en cœur d'îlot central (voir l'OAP N°6) et enfin le boisement au nord du Bourg.</p> <p>Par ailleurs le règlement indique en zone UB qu'au moins 40% de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé) ce qui favorise une perméabilité écologique des tissus bâtis.</p> <p>► La trame bleue</p> <p>Le PLU prend en compte les zones humides (secteur de concentration des mares et mouillères dans la plaine, éléments dans le massif forestier dont le ru de la mare aux Evées) par un zonage approprié (zones indicées zh).</p>
---	---	---

<p><b>Le Schéma de Cohérence Territoriale de Fontainebleau et sa région</b></p>	<p><i>La valorisation du territoire (suite)</i></p>	<p style="text-align: center;"><u>Qualité urbaine</u></p> <p>► Le PLU prend en compte le contexte urbain, morphologique et patrimonial, pour le secteur d'extension (secteur de Villeroy s'articulant avec la grande place au Nord notamment, les vues lointaines à préserver sur l'église et le massif forestier...), de densification (secteur de Thibault et des Genêts dans le traitement des franges notamment) et de reconversion du bâti existant (mesures de préservation des anciens corps de ferme de la Fromagerie et des Tournelles – protection des cours, de la visibilité des corps de ferme notamment).</p> <p>► Le PLU prend en compte les objectifs de limitation de consommation foncière des espaces naturels et agricoles tout en permettant un développement qui permette d'atteindre les objectifs de relance démographique.</p> <p>Le PLU comprend un recensement des disponibilités foncières présentes dans l'enveloppe urbaine constituée de la commune en zone U. Leur réceptivité en nombre de logements par sous-secteurs (densification et reconversion) a été évaluée. Il résiderait théoriquement un potentiel minimal de 11,4 ha pour 114 logements. Ce recensement des disponibilités foncières présentes dans l'enveloppe urbaine est un élément très positif dans la construction du projet urbain.</p> <p>Cette réceptivité du tissu existant apparaît insuffisante pour satisfaire les besoins en logements de la commune, projetés à environ 9 à 9,5 logts/an, soit une fourchette de 129 à 140 logements sur 15 ans. Les disponibilités étant insuffisantes pour satisfaire les besoins en logements de la population, dans le tissu existant ou en renouvellement, le recours aux extensions est donc justifié.</p> <p>► Le PLU prend en compte les objectifs de l'utilisation prioritaire des espaces déjà urbanisés en conditionnant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● la réalisation de la phase 1 de la zone 1AUB (secteur de Villeroy) à partir de 2017, à ce que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 par an,</li> <li>- les logements en zone 1 AUa soient autorisés en totalité.</li> </ul> </li> <li>● la réalisation de La phase 2 de la zone 1AUB à partir de 2022, à ce que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 par an,</li> <li>- les logements en phase 1 de la zone 1AUB soient autorisés en totalité.</li> </ul> </li> </ul>
---	---	--

***La valorisation du territoire (suite)***

- ▶ Le PLU prend en compte les objectifs d'optimisation des tissus urbains existants par :
  - un règlement permettant un développement en renouvellement urbain (optimisation des disponibilités dans le tissu d'habitat individuel notamment)
  - un seuil de densité pour les OAP 1, 3, 4, 5 et 6 de 13 logements / hectare (la superficie retenue pour le calcul s'apprécie sur chacun des sites en tenant compte des spécificités et des diverses mesures de protection et de valorisation de l'environnement qui définissent la superficie réellement « exploitable ». On déduit par exemple de la superficie de l'unité foncière considérée les espaces protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2°.)
  - un seuil de densité fixé à 27 logements / hectare pour le secteur de Villeroy.
  
- ▶ Le PLU prend en compte les objectifs de mise en valeur des entrées de ville par :
  - l'approche spécifique portée sur l'entrée dans le bourg par la RD607 liée au projet sur le secteur de Villeroy (OAP n°3.2 et étude L111-1-4 pièce 6.G du dossier de PLU) et sur la ferme des Tournelles (OAP n°3.5)
  - l'approche spécifique portée sur l'entrée dans le bourg par la rue de la Fromagerie liée au projet sur le secteur de la ferme de la Fromagerie notamment (OAP n°3.3)
  
- ▶ Le PLU prend en compte les objectifs d'insertion urbaine des franges urbaines par :
  - l'approche spécifique portée sur l'entrée dans le bourg par la rue de la Fromagerie liée au projet sur le secteur de la ferme de la Fromagerie notamment (OAP n°3.3)
  - diverses mesures de valorisation des espaces paysagers en franges comme notamment dans l'OAP n°3.1 du secteur de Thibault et son classement d'un « élément naturel ou paysager » au titre de L.123-1-5-III 2° du CU.

<p><b>Le Schéma de Cohérence Territoriale de Fontainebleau et sa région</b></p>	<p><b><i>La stratégie de développement</i></b></p>	<p style="text-align: center;"><u><i>Les besoins en infrastructure et en transport</i></u></p> <p>► Le PLU prend en compte les objectifs en matière de déplacements à l'échelle des nœuds d'intermodalité par la prise en compte du projet de liaison cyclable avec Perthes-en-Gâtinais (voir au PADD la planche « PADD 3 »).</p> <p>A l'échelle communale, une réflexion sera menée dans le cadre d'un projet d'élaboration d'un schéma des liaisons douces intégrant notamment les trajets touristiques.</p> <p style="text-align: center;"><u><i>L'organisation du pôle économique</i></u></p> <p>► Le PLU prend en compte les objectifs d'affirmation du rôle économique du territoire par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la préservation de l'économie agricole (voir ci-avant : Aménagement du territoire)</li> <li>- la pérennisation de la ZAE et un règlement qui permet globalement de garantir la qualité urbaine de la zone et donc son attractivité</li> <li>- le soutien à l'activité touristique (notamment en permettant le développement de l'hébergement hôtelier)</li> <li>- le soutien au commerce local notamment par la mise en place d'une protection des locaux commerciaux dans le centre-bourg</li> </ul> <p style="text-align: center;"><u><i>Les besoins résidentiels et de services</i></u></p> <p>► Le PLU prend en compte les objectifs en matière de logements (400 logements à produire par la CC du Pays de Bière) par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une estimation qui évalue à 129 le nombre de logements nécessaires à l'horizon 2029 pour maintenir la stabilité démographique et à 219 le potentiel de logements dégagés par le PLU (114 en tissu existant et 105 en zones AU)</li> <li>- une prise en compte des objectifs en matière de production de logements dans les extensions avec pour le secteur de Villeroy (OAP N°3.2) une répartition à 60 % en logements individuels et à 40 % en logements collectifs et plus de 15% de logements locatifs aidés.</li> </ul>
---	--	---



<p><b>Le Schéma de Cohérence Territoriale de Fontainebleau et sa région</b></p>	<p><b><i>La gestion des ressources environnementales et patrimoniales</i></b></p>	<p style="text-align: center;"><u><i>La gestion énergétique et la réduction des gaz à effet de serre</i></u></p> <p>► Le PLU prend en compte les objectifs en matière de gestion énergétique avec un parti d'aménagement qui favorise les proximités fonctionnelles et urbaines en localisant la programmation de logements en opération d'ensemble aux abords des équipements et services (secteur de Villeroy). Le commerce de proximité est pérennisé (périmètre de protection). Le PLU incite à l'isolation thermique des bâtiments, à l'emploi des matériaux et des énergies renouvelables (art. 10 du règlement sur l'aspect extérieur des constructions et art.13 du règlement sur les performances énergétiques et environnementales). Il renforce les mesures qui favorisent les modes actifs de déplacements (voir OAP n°3.2 et 3.5 notamment), dont l'emploi du vélo (art.11 du règlement sur le stationnement). La protection des espaces boisés participe au maintien d'espace piège à carbone.</p> <p style="text-align: center;"><u><i>La prévention des risques et nuisances</i></u></p> <p>► Le PLU prend en compte les objectifs en matière risques et nuisances comme le risque inondation par remontée de la nappe, et en favorisant les techniques de génie écologique (voir OAP n°3.2) et en préconisant le traitement des EP à la parcelle de manière à minimiser les aléas liés au réseau hydrographique. Il prend en compte le passage de canalisations de gaz.</p>
---	---	--

***VI INDICATEURS A ELABORER POUR L'EVALUATION  
DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU P.L.U.***

---

L'article R 123-2 du code l'urbanisme indique dans son 5° que :

« Le rapport de présentation :

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1<sup>1</sup> »

L'article L123-12-1 précise que « L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. »

La présente démarche propose les indicateurs de suivi des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables suivantes :

- . Préserver les équilibres environnementaux et la structure paysagère du territoire
- . Relancer la dynamique démographique dans un développement maîtrisé
- . Soutenir l'activité économique
- . Poursuivre l'amélioration des conditions de déplacements
- . Contribuer à la préservation des ressources naturelles et à la réduction des consommations d'énergies

## **Préserver les équilibres environnementaux et la structure paysagère du territoire**

L'objectif de cette phase est de déterminer les indicateurs les plus pertinents pour l'évaluation des incidences de la mise en oeuvre du projet sur le site Natura 2000 concerné par le projet.

Ces indicateurs doivent garantir une gestion optimale et un suivi permanent de l'évolution du site.

On distinguera :

- les indicateurs de suivi de protection et de mise en valeur de l'environnement,
- les indicateurs de suivi des mesures de précaution et de réduction des incidences du projet sur l'environnement.

Ces indicateurs ont été sélectionnés en fonction de leur pertinence, de leur fréquence, de leur degré de faisabilité, de leur niveau géographique et de la réalité des sources d'information.

Ces indicateurs doivent être établis :

- à l'état O,
- au moment du bilan du PLU, au maximum au bout de 10 ans.

Pour l'ensemble des indicateurs retenus, il est proposé :

- une réflexion à l'échelle du site,
- une périodicité d'actualisation.

---

### **<sup>1</sup> Article L123-12-1**

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein ... du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. ... le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa l'article L. 123-1-1, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Secteur/domaine	Nom de l'Indicateur	Valeur initiale (2015)	Périodicité	Source de données potentiel
Site Natura 2000 du Massif de Fontaineableau	Nombre d'espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire observées sur la commune	3	5 ans	Associations naturalistes
	Nombre d'espèces d'insectes d'intérêt communautaire observées sur la commune	1	5 ans	Associations naturalistes
	Nombre d'espèces de Chiroptères d'intérêt communautaire observées sur la commune	2	5 ans	Associations naturalistes
	Nombre d'espèces d'amphibiens d'intérêt communautaire observées sur la commune	1	5 ans	Associations naturalistes
Mares et mouillères (1)	Nombres de mares et mouillères		10 ans	PNR Gâtinais français
Biodiversité	Nombre total d'espèces inventoriées sur le territoire d'étude : Faune	74	5 ans	Associations naturalistes
	Nombre total d'espèces inventoriées sur le territoire d'étude : Flore	395	5 ans	Associations naturalistes

Source : Agede

Pour ce qui concerne la structure paysagère on rappellera que le PNR du Gâtinais Français a mis en place un observatoire photographique et notamment sur la commune de Chailly-en-Bière.

Secteur/domaine	Nom de l'Indicateur	Valeur initiale (2011)	Périodicité	Source de données potentielle
Eléments remarquables singuliers	Elément protégé au titre de l'article L123-1-5-III.2° (bâtiment remarquable, mur, grille et porche)	Se reporter au document graphique 4.4	10 ans	PLU
Points de vue remarquables	Elément recensé au titre des entités paysagères à préserver (PADD)	Se reporter au document graphique PADD.1	5 ans	PNRGF

(1) S'agissant des zones humides, l'évaluation s'appuiera sur les données des inventaires du PNRGF conformément aux recommandations du SAGE.

## Relancer la dynamique démographique dans un développement maîtrisé

Secteur/domaine	Indicateur envisagé	Valeur initiale (2011)	Périodicité	Source de données potentielle
Caractéristiques du parc de logement	Nombre total de logements	892	3 ans	Recensement INSEE
	Nombre de résidences principales	788	3 ans	Recensement INSEE
	Nombre de logements vacants	39	3 ans	Recensement INSEE
	Nombre de logements sociaux		3 ans	Recensement INSEE- commune - DDT
	Nombre de PC délivré	9	annuel	Commune
	Typologie des logements		annuel	Commune
Consommation de l'espace pour construction de logement	Consommation en division de terrain dans le tissu existant		annuel	Commune
	Consommation en zone AU et nombre de logt/ha		3 ans	Commune
Réhabilitation pour création de logement en volume existant	Nombre de logements créés/an		annuel	Commune
Réhabilitation pour création de logement en extension	Nombre de logements créés/an		annuel	Commune

## Soutenir l'activité économique

Secteur/domaine	Indicateur envisagé	Valeur initiale (2011)	Périodicité	Source de données potentielle
Agriculture	Nombre total de siège d'exploitation	9	3 ans	Recensement – AGRESTE - INSEE - commune
	Surface cultivée	725	3 ans	Recensement – AGRESTE - INSEE
Artisanat – Bureau	Nombre d'établissements		3 ans	CCI – Contribution économique territoriale
Commerce	Nombre d'établissements	14	3 ans	CCI- Contribution économique territoriale
Zone d'activité	Evolution de l'occupation (cessation, création, type d'activités, terrains, friche)	4 établissements	3 ans	CCI - Contribution économique territoriale

## Poursuivre l'amélioration des conditions de déplacements

Secteur/domaine	Indicateur envisagé	Valeur initiale (2011)	Périodicité	Source de données potentielle
Transport en commun	Nombre de personnes utilisant les transports en commun		3 ans	Concessionnaire -
	Nombre de personnes utilisant les transports en commun (navette domicile-travail)	98 (9,7% de la population active)	3 ans	INSEE
Co-voiturage	Nombre de personnes utilisant le co-voiturage		5 ans	Conseil Général - Commune

## Contribuer à la préservation des ressources naturelles et à la réduction des consommations d'énergies

Secteur/domaine	Indicateur envisagé	Valeur initiale (2011)	Périodicité	Source de données potentielle
Eau	Qualité de l'eau	Conforme à la réglementation en vigueur	annuel	DDASS
	Volume annuel consommé	100 000 m3	3 ans	Concessionnaire
Energie renouvelable	Nombre et type d'installation de systèmes d'énergie renouvelable (logements-équipements publics-activités)		3 ans	Commune

## ***VI DU P.O.S. AU P.L.U. : EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES***

---

L'exposé des objectifs qui ont motivé la mise en révision du P.O.S. rappelle la nécessité d'envisager une redéfinition de l'affectation des sols en fonction des besoins et une réorganisation de l'ensemble de l'espace communal.

Les évolutions du P.O.S. vers le P.L.U. visent donc à prendre en compte l'évolution de la législation et à permettre la mise en œuvre des grandes orientations d'un projet d'aménagement durable du territoire à l'horizon des 15 à 20 ans à venir à savoir :

### **Le renforcement des mesures de préservation des équilibres environnementaux et la structure paysagère du territoire**

---

Dans cette perspective et prenant en compte l'évaluation environnementale, les protections réglementaires existantes sont maintenues et renforcées au travers :

- de la mise en place de la protection d'éléments d'intérêt écologique et/ou paysagé (massif boisé, mares et mouillères, arbres d'alignement) (article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme),
- de la protection de nouveaux boisements au titre des espaces boisés classés (voir III.3.3 du présent rapport),
- d'une protection renforcée des espaces de la plaine du mitage par une identification des constructions isolées et une réglementation encadrant les possibilités d'évolution,
- d'une protection renforcée des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha (forêt de Fontainebleau).

### **Le renforcement des mesures de préservation du paysage urbain et du patrimoine**

---

Dans cette perspective les protections réglementaires existantes sont maintenues et renforcées au travers notamment :

- de la mise en place de la protection d'éléments de paysage bâtis et non bâtis (article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme) offrant une valeur patrimoniale et participant à la qualité de la structure du paysage urbain (murs de clôture, édifices remarquables, propriétés de caractère),
- de diverses mesures à l'article 10 permettant une gestion plus fine de l'évolution du bâti,
- d'orientations d'aménagement sur les secteurs de la Fromagerie (zone UBb1 et abords au nord) pour préserver le caractère des entités patrimoniales et de Villeroy (zone 1AUb) pour préserver les vues sur l'église et sur le massif forestier et l'espace boisé à l'est en bordure de la RD607.
- d'orientations d'aménagement sur le secteur des Tournelles, pour préserver le caractère patrimonial du corps de ferme et de ses abords.

### **La relance de la dynamique démographique dans un développement maîtrisé**

---

Dans cette perspective le P.L.U. met en place les dispositions permettant de renforcer une offre diversifiée en matière de logements dans l'enveloppe urbaine existante :

- en ouvrant à l'urbanisation une partie des zones NDa et IINC du P.O.S. au sud du bourg par la création de la zone 1AUb.
- par ailleurs des possibilités de création de logements existent dans le tissu urbain par construction nouvelle ou réhabilitation de corps de ferme notamment.

### **Le soutien à l'activité économique**

---

Dans cette perspective le P.L.U. :

- conforte l'activité agricole en reconduisant la protection des terres cultivées (voir bilan de la consommation des terres agricoles au II.6 du présent rapport).
- met en place les dispositions visant au maintien de l'offre en matière de commerces et de services à travers la mise en place de périmètres de protection des commerces dans la zone UAa.
- incite à la mixité fonctionnelle du tissu existant en pérennisant les possibilités d'installation du petit artisanat et du bureau dans le tissu urbain et dans le cadre de réhabilitation de corps de ferme notamment. Le P.L.U. contient dans la zone d'activité existante les capacités d'accueil de la petite industrie en reversant en espace agricole (zone A) une partie des espaces au nord de la zone Nax du P.O.S..

### ***Evolution des emplacements réservés***

L'emplacement réservé N°1 au P.O.S. (Equipement sportif et parking) n'est pas reconduit pour préserver l'espace agricole et économiser l'espace compte tenu des capacités résiduelles existantes en zone UBa.

Les emplacements réservés N°2 (pour élargissement de voirie rue de Chamaillard), N°3 (Aménagement du carrefour et voirie RN7 / RN37 dit de la Vigie) et N°4 (bassin d'épandage) sont supprimés, les travaux étant réalisés.

Les emplacements réservés créés sont détaillés au III.3.5 du présent rapport de présentation.

## ***VII RESUME NON TECHNIQUE***

---

## ELEMENTS DE CADRAGE DU PROJET COMMUNAL

Depuis l'approbation du P.O.S. en 1984, ont été élaborés des documents d'urbanisme supra-communaux que le document d'urbanisme de la commune doit prendre en compte. On retiendra :

**Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) de Fontainebleau et de sa région approuvé le 10 mars 2014**, dont le projet s'articule les grandes orientations suivantes :

- La valorisation du territoire : patrimoine, agriculture, forêt et vallées
- Une nouvelle dynamique économique, donc résidentielle et à ce titre détermine des objectifs de production de logements et des besoins fonciers résidentiels

Localisation	Phase 1 fin 2014-2023		Phase 2 2024-2030	
	Objectif de logements	Surfaces en extension	Objectif de logements	Surfaces en extension
<b>Communauté de Communes du Pays de Fontainebleau</b> Rappel des pôles : Fontainebleau, Avon, Bourron-Marlotte dont grands secteurs d'aménagement	1 500	2 ha	2 150	28 ha
<b>Communauté de Communes du Pays de Bière</b> Rappel des pôles : Perthes-en-Gâtinais, Chailly-en-Bière, Barbizon	400	10 ha		
<b>Communauté de Communes du Pays de Seine</b> Rappel des pôles : Bois-le-Roi / Chartrettes	200	5 ha		
<b>Communauté de Communes entre Seine et forêt</b> Rappel des pôles : Samoreau/Vulaines-sur-Seine	220	6 ha		
<b>Communauté de Communes Terres du Gâtinais</b> Rappel des pôles : La Chapelle-la-Reine, Nohy-sur-Ecole	350	10 ha		
<b>Sous total par phase</b>	<b>2 670</b>	<b>33 ha</b>	<b>2 150</b>	<b>28 ha</b>
<b>TOTAL</b>		<b>4 820</b>		

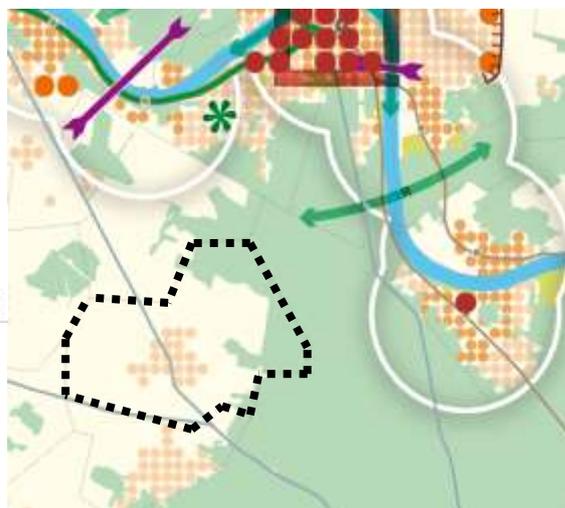
- La gestion des ressources environnementales, énergétiques et la prévention des risques et nuisances

**La charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais français (PNRGF)** qui met l'accent notamment sur la protection et la valorisation du patrimoine naturel (maintien de la biodiversité, préserver les continuités écologiques et la ressource en eau) et l'objectif d'économie de la consommation de l'espace et qui met en place, pour chaque type de commune, une densité résidentielle minimale à atteindre dans les nouvelles extensions soit pour les communes rurales (dont fait partie Chailly-en-Bière), 13 logements à l'hectare.

En outre les extensions de la surface urbanisée sont limitées à 4,2 ha pour Chailly en Bière.

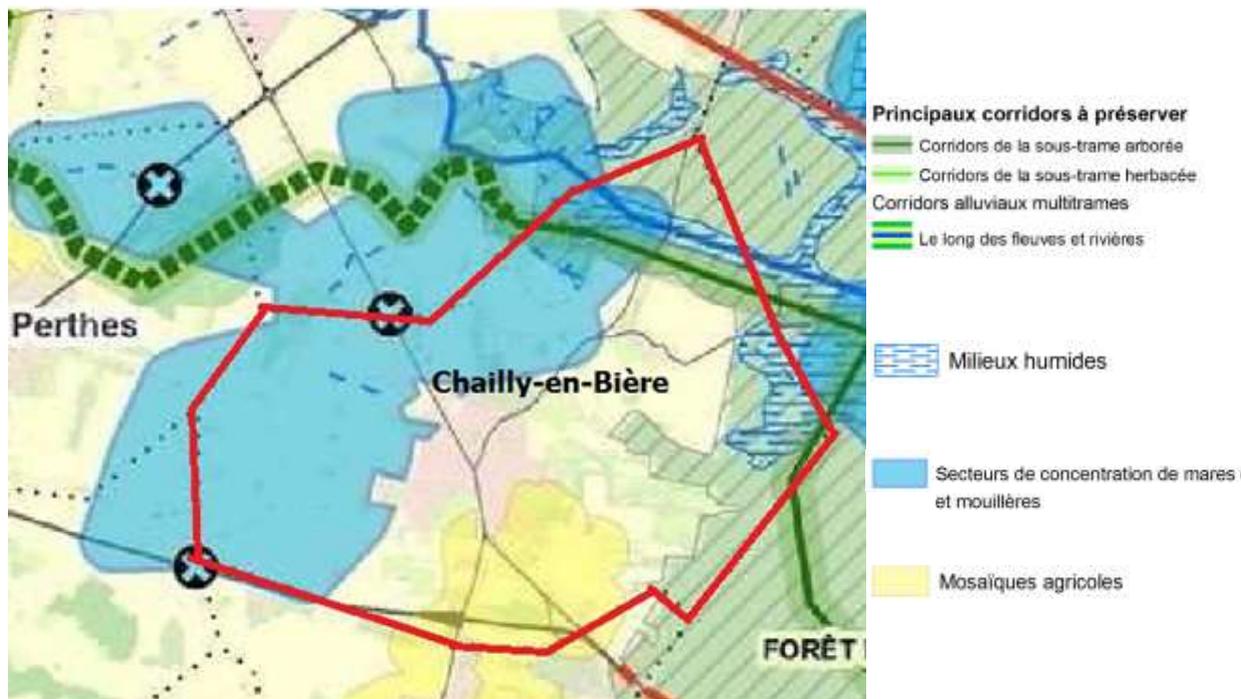
**Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.)** qui pour Chailly-en-Bière préconise notamment l'optimisation de l'espace urbanisé existant et la protection des espaces agricoles, boisés et naturels.

	Les espaces agricoles
	Les espaces boisés et les espaces naturels
	Espace urbanisé à optimiser



Mais le territoire dont la valeur patrimoniale tant bâti que naturel est reconnue est intéressé par bien d'autres éléments à prendre en compte comme :

- **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique** qui présente les composantes majeures la trame verte et bleue (boisements et autres éléments naturels, cours d'eau et milieux humides... constitutifs de continuités écologiques) et les objectifs de restauration de cette trame. Sur Chailly on relève au titre des éléments à préserver, en particulier la présence des zones humides (dont secteurs de concentration des mares et mouillères), et l'ensemble des éléments constitutifs des continuités écologiques (massifs forestiers, boisements dans la plaine....), le corridor formé par le ru de la Mare aux Evées, le secteur de mosaïques agricoles.....



- **Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Seine Normandie** qui vise à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect des milieux aquatiques tout en assurant un développement économique et humain en vue de la recherche d'un développement durable.

**Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (S.A.G.E.)** qui vise à fixer des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine, des écosystèmes aquatiques, ainsi que les objectifs de préservation des zones humides.

**Le Plan de déplacements urbains d'Île de France (P.D.U.I.F.)** qui vise à accentuer les engagements pour un moindre usage de la voiture, des deux-roues motorisés et des poids lourds et, par voie de conséquence, à accroître fortement l'usage des transports collectifs, des modes actifs – marche et vélo – et, pour les marchandises, l'usage de véhicules plus respectueux de l'environnement, de la voie d'eau et du fret ferroviaire.

**Les servitudes d'utilité publique dont :**

- la servitude de protection des bois et forêt soumis au régime forestier et la servitude de forêt de protection qui concerne la forêt domaniale de Fontainebleau
- la servitude de protection des monuments historiques qui concerne l'auberge du Cheval Blanc et l'église de Chailly-en-Bière inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques
- la servitude de protection des sites et monuments naturels qui concerne le site classé de la forêt domaniale de Fontainebleau et le site inscrit des abords de la forêt de Fontainebleau
- la servitude relative à la conservation des eaux qui concerne le captage d'eau potable

### **Les enjeux pour la biodiversité et les milieux naturels**

**Les forêts, les milieux aquatiques et les zones humides représentent un intérêt majeur sur le plan écologique. Sur le territoire communal, ces zones humides font partie de la Trame Bleue d'intérêt national. Elle est reliée à la Trame Verte formée par le Massif de Fontainebleau par un Corridor écologique constitué de milieux naturels anthropisés que sont les haies, vergers, prairies et friches. Ces milieux assurent la pérennité et le brassage des populations.**

L'état de conservation des principaux habitats<sup>2</sup> identifiés est bon. Certains habitats, bien que jugés en bon état de conservation, représentent cependant de faibles superficies ce qui peut, à moyen terme, conduire à leur disparition.

Les principaux risques de dégradations des habitats identifiés sont la destruction des milieux par la modification de leur destination (transformation de prairies en cultures, urbanisation...), l'arrêt de l'entretien des milieux et des pratiques culturelles (mouillères).

### **Les enjeux pour la préservation des terres agricoles**

Marquée par la plaine maraîchère, à la fois ressource économique et élément structurant du paysage, l'économie agricole est pour Chailly une donnée structurante de son identité. La préservation des terres cultivées représente également un intérêt majeur sur le plan écologique car elle se recoupe avec les secteurs de concentration de mares et mouillères en partie ouest du territoire.

### **Les enjeux pour la préservation et la valorisation du grand paysage**

Le patrimoine paysager très diversifié se décline de la lisière forestière à la grande plaine maraîchère ouverte. Il semble important de conserver les entités de paysage qui constituent l'identité paysagère de la commune : la plaine dégagée maraîchère, la plaine cloisonnée rayonnant autour du bourg et la lisière nette et dégagée.

### **Les enjeux pour la préservation et la valorisation des paysages bâtis, de l'armature urbaine**

Il convient de préserver la lisibilité du tissu ancien structuré et marqué par la présence des fonctions centrales en :

- Consolidant les éléments de la centralité (le centre du bourg, lieu d'identification), confortant les fonctionnalités (commerces, équipements) et en poursuivant la qualification de l'espace public.
- Gérant l'espace de manière économe, et en favorisant la compacité des espaces bâtis et à bâtir.
- Assurant un renouvellement urbain (réhabilitation, extension) du tissu ancien en respectant le vocabulaire urbain et architectural et l'état initial du bâti.
- Valorisant les « entrées de ville ».
- Préservant et valorisant les éléments remarquables du patrimoine bâti qui sont des valeurs identitaires pour Chailly

### **Les enjeux liés aux caractères du milieu physique**

On retiendra de la physionomie générale de Chailly quelques éléments structurants comme :

- La topographie qui ménage des vues panoramiques et des horizons lointains et qualifie ainsi l'identité paysagère (plaine de l'Angélus...). Dans ce contexte quelques buttes témoins s'avancent sur la plaine dégagée et constituent des repères géomorphologiques dans le paysage. L'église surplombe le cœur de bourg et cette situation accentue son caractère imposant et sa visibilité qu'il convient de préserver.
- Un contexte géologique qui induit des richesses minières à prendre en compte (dont hydrocarbure).
- un contexte hydrogéologique marqué par la présence de secteurs de concentration de mares et mouillères et du Ru de la mare aux Evées, éléments d'intérêt majeur pour la biodiversité notamment. Ce milieu aquatique superficiel est une composante importante qui marque fortement la commune.

### **Les enjeux liés aux risques et aux nuisances**

On retiendra notamment les risques liés au passage d'une canalisation de gaz haute pression (avenue de Villeroy notamment) et au titre du retrait-gonflement des argiles, au nord de Fay, un secteur en aléa moyen.

### **Les enjeux liés à la gestion des déchets**

Il s'agit de la réduction de la production à la source et de la valorisation.

---

<sup>2</sup> Ici au sens de l'habitat pour la faune

### **Une évolution sociodémographique marquée par une chute du solde migratoire et une baisse de la population depuis plus d'une décennie**

L'absence d'une nouvelle offre entre 1990 et 1999 explique en grande partie la baisse radicale du solde migratoire, et celle, consécutive, du taux de variation annuelle. La croissance démographique a donc été exclusivement portée par le solde naturel, dont l'augmentation est liée à l'installation des ménages qui se sont installés dans les années quatre-vingt-dix. **Si le renouvellement ne profite pas à une population en âge d'avoir des enfants, il y a un risque important de voir le solde naturel diminuer progressivement.**

### **Ceci résulte d'une offre de logements encore insuffisamment diversifiée pour permettre des parcours résidentiels et un renouvellement de la population**

Engagé depuis 1990, le ralentissement de la dynamique de construction et de transformation de résidences secondaires en résidences principales sur Chailly s'est amplifié depuis 1999. Sur les 15 dernières années la commune ne satisfait qu'à environ 5 demandes de permis de construire par an, ce qui ne permet pas de répondre aux besoins de desserrement des ménages et d'accueillir de nouveaux ménages, donc de lutter contre le vieillissement de la population.

Le nombre de petits logements en location reste insuffisant pour répondre aux besoins liés à l'augmentation du nombre de personnes vivant seules ou à deux même si ce type d'offre s'est un peu développé ces dernières années grâce à la division en appartements de grandes maisons dans le bourg.

### **Des activités économiques diversifiées à soutenir**

La vocation agricole est dominante et doit être confortée dans des conditions qui préservent les paysages et la qualité des milieux naturels (mares et mouillères, qualité du sol et des eaux).

S'agissant de l'activité artisanale, les perspectives d'évolution résident dans son confortement à l'intérieur du tissu bâti. Quant à l'activité industrielle, la dynamique doit être resituée à l'échelle intercommunale dans le cadre du développement des pôles à proximité des services et des transports collectifs. Perthes-en-Gâtinais est définie à l'échelle locale (C.C. du Pays de Bière) comme pôle d'activité principal.

Concernant le commerce et les services, compte tenu du poids de population et de son évolution modérée et de la concurrence des pôles régionaux, on fera l'hypothèse du maintien du tissu commercial communal existant.

Enfin, le tourisme vert représente un potentiel (développement de structures d'accueil et d'hébergement).

### **Un bon niveau d'équipements à maintenir**

Ceci caractérise le niveau d'équipements à l'échelle communale ou intercommunale.

En matière d'assainissement les travaux réalisés ou prévus notamment sur la station d'épuration assurent à la commune de disposer des capacités suffisantes pour le futur. Il en va de même pour l'alimentation en eau potable.

Les efforts doivent être poursuivis pour développer le réseau des liaisons douces de desserte des équipements (écoles, mairie, commerces, équipements sportifs, arrêts des transports en commun...) afin d'encourager un usage modéré de la voiture pour les petits déplacements et encourager des déplacements en vélos à l'échelle communale et dans un maillage intercommunal.

## LES GRANDS TRAIS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE CHAILLY-EN-BIERE

Considérant les principaux constats et enjeux qui se dégagent du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, à savoir :

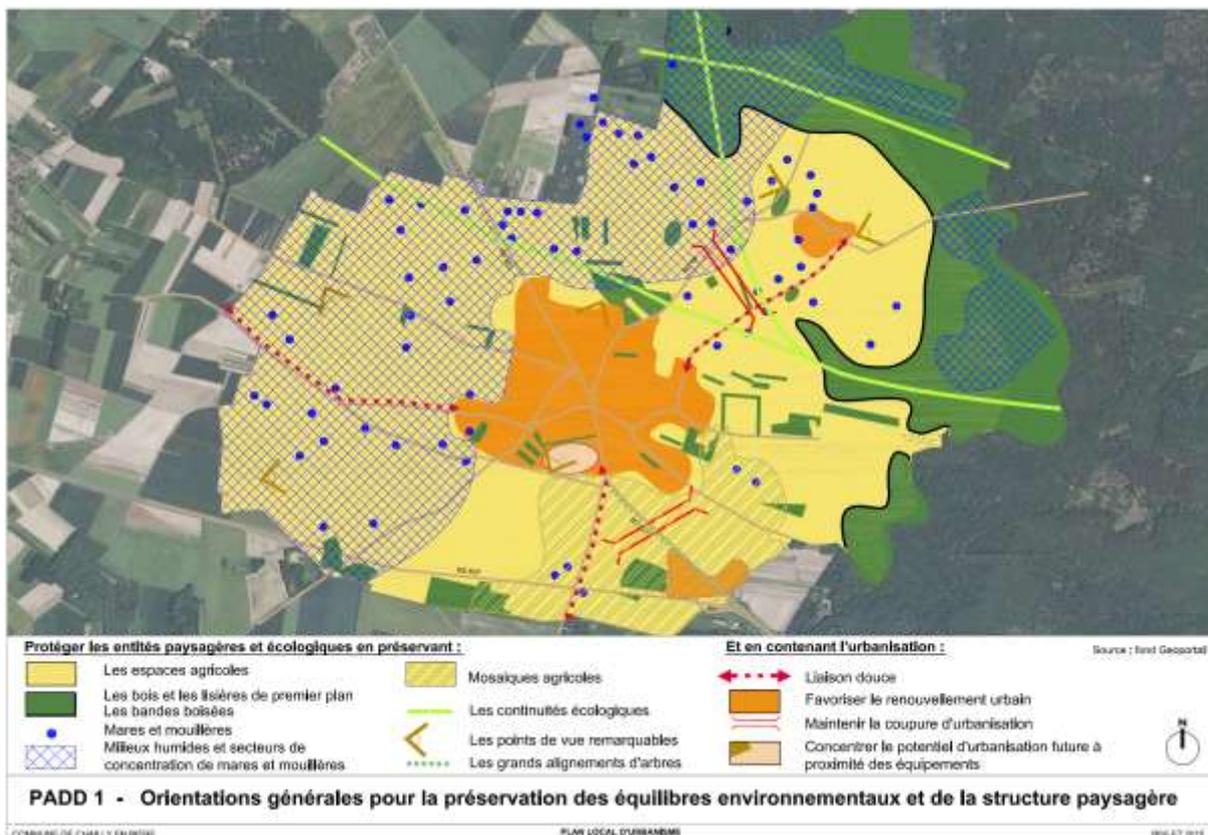
- Un site remarquable qui présente des paysages et des milieux naturels à préserver.
- Des paysages bâtis dans le tissu ancien qui structurent l'identité du centre bourg et le hameau.
- Une offre globalement satisfaisante en matière d'équipements publics à maintenir dans le cadre d'une gestion communale et communautaire.
- Un tissu commercial et de services à consolider.
- La réalisation de nouveaux logements qui doit être diversifiée et contribuer à renforcer la structure urbaine existante, pour enrayer le vieillissement de la population, améliorer la mixité sociale et retrouver un solde migratoire positif.

Le projet communal se structure à partir des grandes orientations suivantes :

**Préserver les équilibres environnementaux et la structure paysagère du territoire** par la reconduction des protections existantes (site inscrit, zone NATURA 2000, Z.N.I.E.F.F., Espaces boisés classés...). A l'échelle du grand paysage, il s'agit de maintenir l'intégrité du grand paysage ouvert de la plaine. Le développement de l'urbanisation doit être maîtrisé dans cette perspective tant sur le bourg que dans le hameau et sur les espaces agricoles.

### Préserver et valoriser le paysage urbain et le patrimoine.

La pérennisation et la valorisation de la forte cohérence du patrimoine bâti rural au cœur du tissu ainsi que le travail sur l'espace public doivent permettre de renforcer l'identité du bourg et du hameau. Cette démarche de valorisation du cadre bâti ne doit pas oublier les quartiers les plus récents.

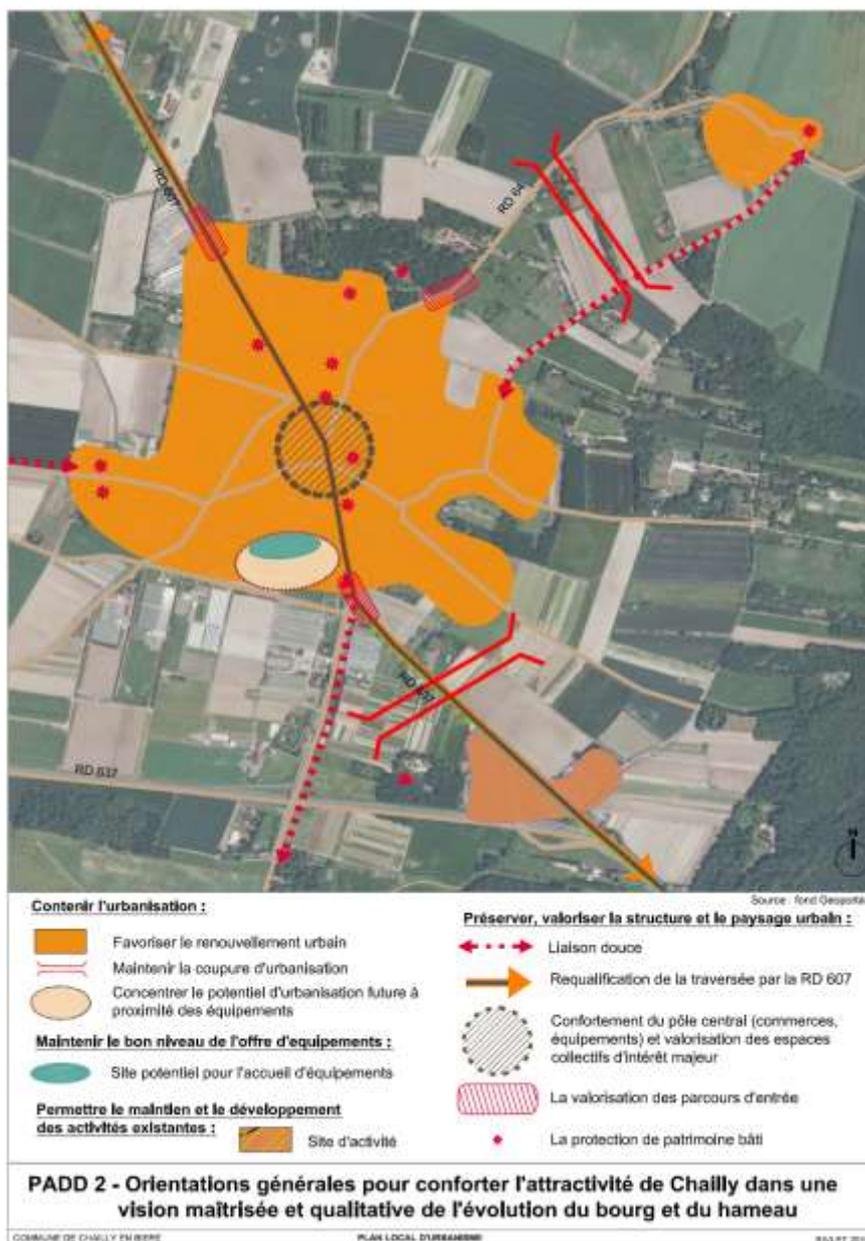


**Relancer la dynamique démographique dans un développement maîtrisé** par un développement de la vocation résidentielle qui doit viser à retrouver un solde migratoire positif et à inverser la tendance à la baisse de la population en cohérence avec les objectifs du PNR, par une priorité donnée à l'urbanisation contenue dans le périmètre bâti.

**Soutenir l'activité économique** en confortant et développant les activités existantes et son attractivité touristique et soutenir l'implantation de nouvelles activités dans le tissu existant.

**Poursuivre l'amélioration des conditions de déplacements** par le développement des modes doux, la régulation de la circulation des engins agricoles et la réflexion constante sur les conditions qui permettent d'améliorer la sécurité liée au passage de la RD 607

**Contribuer à la préservation des ressources naturelles et à la réduction des consommations d'énergies au travers de** la préservation des eaux souterraines, de la contribution à l'amélioration de la qualité de l'air, de la limitation de la consommation d'eau potable, de la diminution à la source des déchets et de l'emploi d'éco-matériaux.



***Préserver les équilibres environnementaux dont les zones humides et les continuités écologiques et la structure paysagère du territoire***

---

Les éléments emblématiques du grand paysage (la plaine agricole, le massif forestier), dans lequel s'inscrivent les continuités écologiques et les zones humides, les terres cultivées et les prairies, les boisements et les autres éléments naturels d'intérêt écologique, et qui sont couverts par la servitude de protection des sites et monuments naturels qui concerne le site classé de la forêt domaniale de Fontainebleau et le site inscrit des abords de la forêt de Fontainebleau, sont protégés dans :

. La zone Ntvb et la zone Nzhtvb qui s'inscrit dans le passage des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue (tvb) et dans les zones humides (zh) dans laquelle les constructions liées à la gestion forestière et celles de services publics ou d'intérêt collectif liées à l'accueil du public sont autorisées sous certaines conditions.

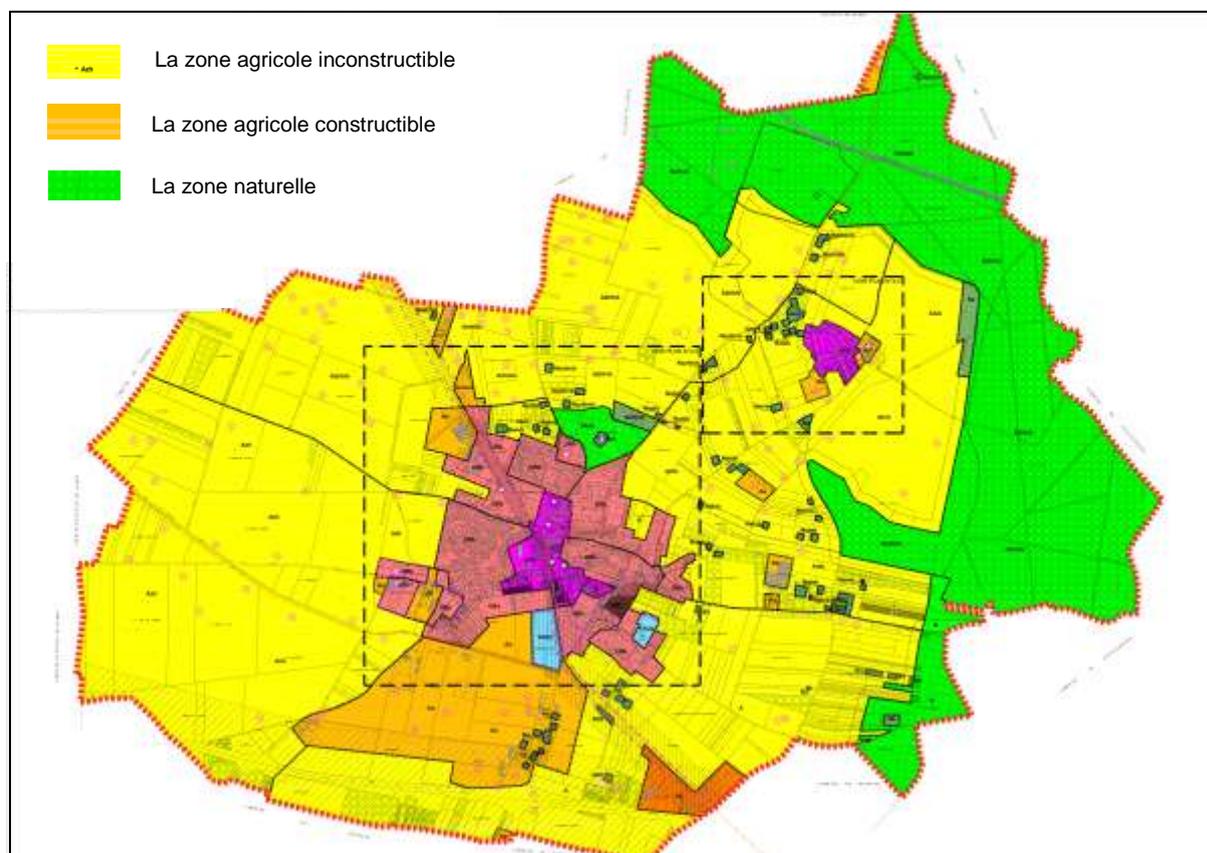
. La zone Aa et Aazh dans laquelle les constructions agricoles sont autorisées sous certaines conditions.

. La zone Atvb et la zone Azhtvb de protection des terres agricoles situées dans les zones humides (zh) et dans le passage des continuités écologiques de la Trame verte et Bleue (tvb), inconstructibles.

Dans ces espaces des entités correspondant à des secteurs de taille et de capacité limités sont reconnus par un zonage Na, Nb, Nc, Nd et Ne afin de permettre leur évolution sous réserves qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et des espaces naturels et qu'elles n'affectent pas le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide.

Les secteurs indicés tvb s'inscrivent dans le passage de la Trame Verte et Bleue.

Les secteurs indicés zh s'inscrivent dans les zones humides.



## Préserver et valoriser le paysage urbain et le patrimoine

Pour protéger et valoriser le paysage bâti le règlement des zones UA et UB ainsi que certains secteurs en zone naturelle (secteurs de taille et de capacités limitées) ou agricole prévoient des dispositions qui visent à conforter le paysage bâti des parties anciennes.

Par exemple, afin de préserver les caractéristiques du paysage de la rue dans les parties anciennes du bourg et du hameau, qui contribuent fortement à l'identité de Chailly, l'article UA-UB 5 du règlement oblige et/ou incite à l'implantation des constructions en bordure des voies. Il vise à maintenir la matérialisation de l'alignement soit par des constructions, soit par des murs de clôture.

En outre, des Orientations d'Aménagement et de Programmation visent notamment à préserver le caractère patrimonial de certains secteurs (voir en particulier les OAP sur les corps de ferme de la Fromagerie et des Tournelles).

A titre d'exemple, les éléments de mise en œuvre de la démarche de protection du patrimoine de la ferme de la Fromagerie :



La pérennisation en « espace libre paysagé et planté » des terrains en partie sud, en co visibilité avec la plaine de l'Angelus permettra de conserver l'intégrité de la perception de l'unité paysagère du domaine.

Toutes les constructions y sont interdites dans une bande de 10 mètres.

Y sont seulement autorisées les constructions annexes d'une hauteur maximale de 3,50 mètres (en recul de 10 mètres minimum par rapport au mur de la clôture en façade sur le chemin de la Fromagerie et sur le chemin du Tire à l'Âne).

On rappellera que le corps de ferme et les murs de clôture (rue de la Fromagerie, chemin de la Fromagerie, chemin du Tire à l'Âne) sont protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. L'espace boisé au sud du parc est protégé au titre des espaces boisés classés.

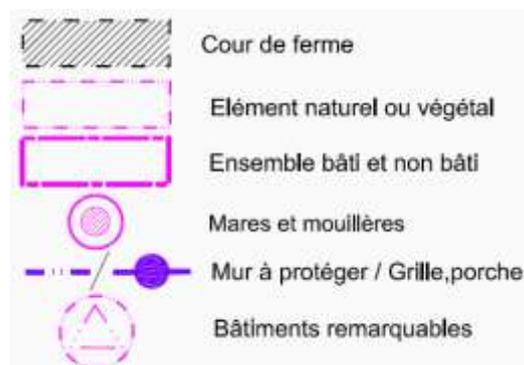
Pour préserver la continuité visuelle des murs de clôture :

- Les accès aux terrains et à la ferme sont limités aux accès existants depuis la rue de la Fromagerie.
- Un accès est possible depuis le chemin de la Fromagerie.
- Aucun accès (sauf piéton) ne sera autorisé depuis le chemin du Tire à l'Âne.

L'implantation du bâti privilégiera une orientation des façades qui favorise les apports solaires passifs (orientation de principe sud-nord) afin de rechercher une efficacité énergétique maximum.

L'inscription au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme d'éléments du paysage bâti ou naturel vient compléter ce dispositif (voir le document graphique n°4.4 « Patrimoine »).

Ces éléments sont répertoriés en six catégories :



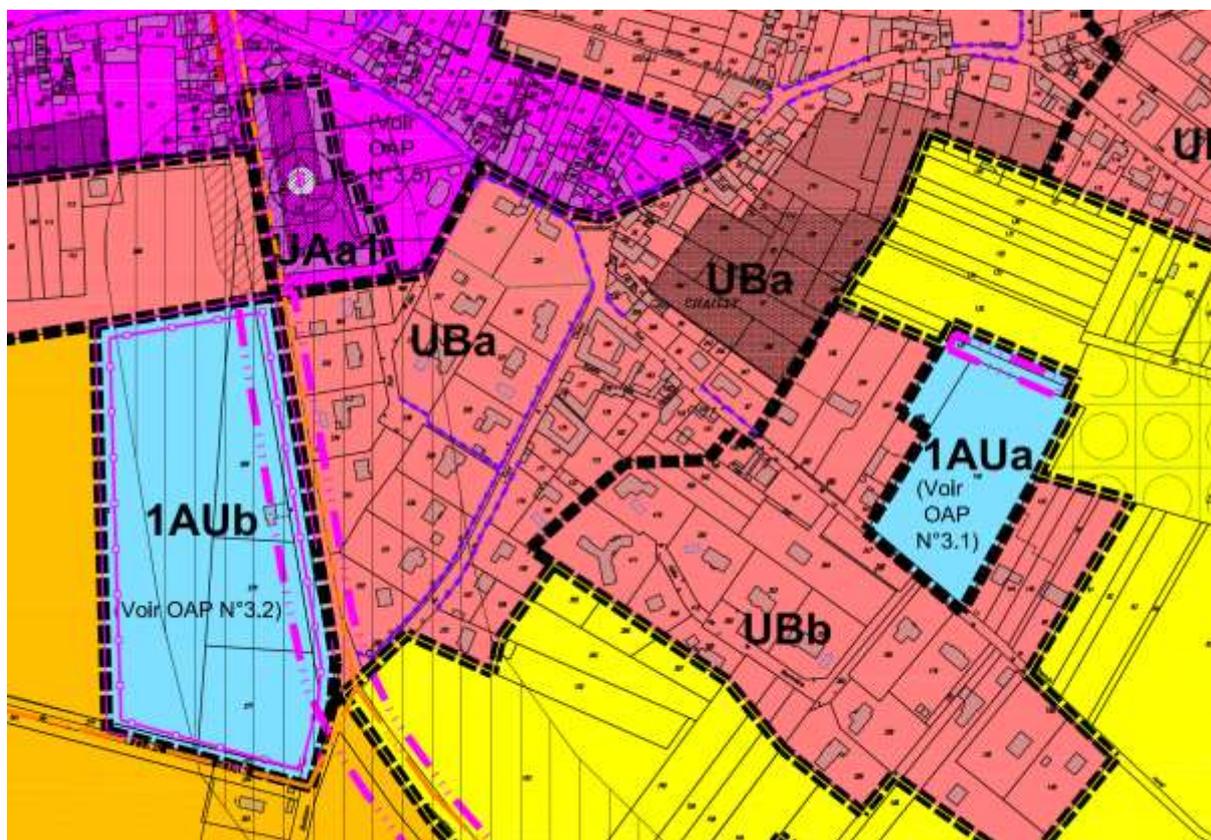
## **Relancer la dynamique démographique dans un développement maîtrisé**

Pour inverser le mouvement à la baisse de la population observé depuis plus d'une décennie et retrouver un solde migratoire positif, il est nécessaire de mettre en place les moyens d'une relance de la politique de logements pour attirer les familles. Par ailleurs il s'agit de permettre aux jeunes de rester sur la commune et aux personnes âgées d'être accueillies dans des logements adaptés.

L'objectif est de retrouver à l'horizon 2030 le niveau de population que Chailly avait dans les années 2000 soit 2100 à 2200 habitants environ. Pour cela, le potentiel de nouveaux logements donné par le PLU<sup>3</sup> et ayant un effet démographique est estimé à 90 logements. Soit 225 habitants supplémentaires sur 15 ans (90 logements X 2,5 taille moyenne des ménages en 2009).

Cet objectif pourra être atteint par une densification du tissu bâti et le développement d'une opération d'ensemble en continuité des espaces centraux du bourg (secteur de Villeroy).

Dans le règlement ces orientations trouvent leur traduction dans les zones urbaines (UA et UB) et à urbaniser (1AUa et 1AUb) qui doivent également pérenniser la mixité fonctionnelle. Il s'agit de permettre que la mixité des fonctions se développe avec la diversité de l'habitat à renforcer tout en autorisant les activités (commerce, bureau, artisanat). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation N°1, 2, 3, 4, 5 et 6 viennent compléter ce dispositif.



Le phasage de la réalisation des opérations d'ensemble dans les zones à urbaniser (1AUa et 1AUb) permet une bonne intégration de la population dans le tissu socioéconomique communal et en adéquation avec la capacité d'accueil des équipements notamment scolaire (urbanisation possible de la zone 1AUa à partir de l'approbation du PLU puis un étalement de la réalisation de la zone 1AUb à partir de 2017 sous certaines conditions).

On notera que la zone 1AUb fait l'objet d'une servitude de périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global ce qui permet à la commune d'approfondir les conditions d'une bonne maîtrise de l'urbanisation de ces terrains en position stratégique dans le tissu urbain.

<sup>3</sup> une fois déduit le nombre de logements nécessaire à simplement maintenir le niveau de population actuelle (voir au III.5.1)

## Soutenir l'activité économique

On a vu précédemment comment le PLU prenait en compte l'objectif de **préservation du potentiel agricole** à travers la protection des terres cultivées.



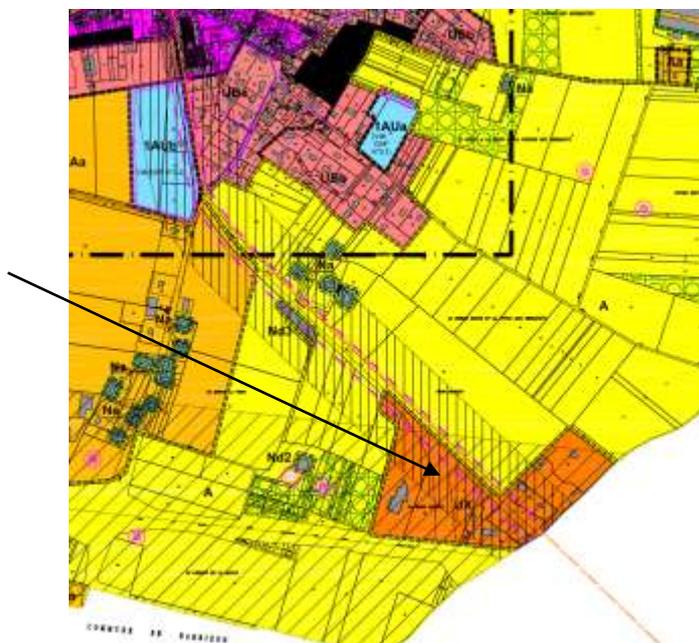
S'agissant du **maintien du tissu commercial et artisanal**, les zones UA et UB prévoient des dispositions réglementaires qui permettent l'insertion d'activités dans le tissu urbain et le développement de celles qui sont en place.

Par ailleurs le règlement met en place des dispositions pour la pérennisation des commerces.

 Voies retenues comme périmètre de protection des fonds de commerce et baux commerciaux

Dans le centre bourg (zone UAa) où les unités foncières sont parfois de faible superficie et afin de favoriser la réhabilitation de constructions existantes pour le commerce de proximité, le bureau et l'artisanat il n'est pas exigé de place de stationnement pour ces vocations.

Concernant le **tissu de la petite industrie**, la zone UX reconnaît l'existence de la zone d'activités au sud de la commune et en assure la pérennité dans le périmètre existant.



Quant au **développement du potentiel touristique**, l'hébergement hôtelier, les chambres d'hôtes ou gîtes ruraux sont possibles dans l'ensemble des zones hors secteurs spécifiques d'activités, d'équipements collectifs.

## Poursuivre l'amélioration des conditions de déplacements

Pour favoriser le développement des modes actifs de déplacements et ainsi diminuer la part de la voiture particulière dans les déplacements, le règlement du PLU incite à l'utilisation du vélo par des préconisations concernant les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, les locaux destinés aux services publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements.

Dans les opérations d'ensemble, l'accent est porté sur le développement des liaisons douces qui doivent permettre de relier l'opération aux quartiers aux abords et contribuer à plus de perméabilité du tissu urbain pour l'intensification des relations interquartier et l'amélioration de la des équipements.

A titre d'exemple, les éléments de mise en œuvre de la démarche de développement des liaisons douces interquartier dans le cadre des perspectives d'évolution de la ferme des Tournelles (OAP n°3.5) :



Le principe de liaisons piétonnières et cyclables constitue un maillage pour développer les liaisons interquartiers et faciliter ainsi l'accès aux équipements, aux commerces, à la Grande place, par les modes doux de déplacements.

Par ailleurs, le développement urbain doit tenir compte des conditions de circulation sur les grands axes et notamment la RD607 dans la traversée du bourg. A titre d'exemple, les éléments de mise en œuvre de cette démarche dans le cadre des perspectives d'évolution à l'entrée sud du bourg à l'occasion du projet d'urbanisation du « secteur de Villeroy » (OAP n°3.2) :



Aménagement de la voirie à prévoir

S'agissant des transports collectifs, on notera la mise en place d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un arrêt de car au hameau de Fay.

## **Contribuer à la préservation des ressources naturelles et à la réduction des consommations d'énergies**

---

### **Au titre de la préservation des ressources avec:**

- La préservation des eaux souterraines portée au PLU par la protection du captage d'eau au nord de la commune (servitude d'utilité publique),
- La protection du potentiel agronomique au travers l'instauration de la zone A inconstructible qui couvrent les terres cultivées.

**Au titre de la réduction des consommations d'énergies avec** des préconisations règlementaires qui visent à la performance énergétique des constructions et d'une manière générale incite à la mise en œuvre du développement durable dans l'aménagement et la construction en utilisant des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, en intégrant des dispositifs de récupération de l'eau de pluie, en prévoyant une isolation thermique, en utilisant les énergies renouvelables, en valorisant la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Dans les OAP, il est préconisé d'implanter les constructions de manière à optimiser l'apport de l'énergie solaire. Dans le secteur de Villeroy (OAP n°3.2), les constructions nouvelles doivent respecter les critères de performances énergétiques pour obtenir le label en vigueur pour les bâtiments à énergie positive<sup>4</sup>.

**Au titre de la gestion des déchets** avec une politique d'incitation de réduction à la source et de valorisation.

---

<sup>4</sup> Bâtiment produisant plus d'énergie qu'il en consomme pour son fonctionnement.

## LES IMPACTS ET LES MESURES POUR PALLIER LES CONSEQUENCES DU PROJET D'AMENAGEMENT COMMUNAL SUR L'ENVIRONNEMENT

### L'ENVIRONNEMENT SOCIOECONOMIQUE

---

#### La mixité urbaine et sociale

Le règlement prend en compte l'objectif de maintien de la mixité urbaine en mettant en place des mesures pour pérenniser les locaux commerciaux existants.

La mixité des fonctions est également recherchée dans le tissu du bourg et du hameau avec un règlement qui y autorise l'artisanat et le bureau.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de Villeroy vise au développement d'une diversité des types de logement et du locatif aidé pour répondre aux besoins de diverses catégories de population.

#### L'offre d'emploi

La vocation d'accueil d'activités économiques dans le tissu urbain (commerce, artisanat et bureau) est confirmée par le règlement. L'offre d'emploi qui en résulte pour les habitants reste très modeste mais contribue à sa mesure à la mise en œuvre de la politique de réduction des trajets domicile-travail. Le P.L.U. pérennise les capacités d'accueil de la zone d'activité au sud du territoire et les conditions d'exploitation des terres de cultures et encourage le développement du tourisme vert.

#### La qualité du cadre de vie

Le renforcement des mesures de protection et de valorisation de l'environnement bâti (notamment sur le patrimoine bâti du bourg et du hameau) et des milieux naturels (voir chapitres qui suivent) visent à préserver les satisfactions qu'apportent aux habitants et aux visiteurs les qualités du patrimoine naturel et bâti de la commune.

***Ainsi globalement il est attendu du P.L.U. des effets positifs sur l'environnement socioéconomique de Chailly à la mesure de la contribution qu'il apporte au renforcement de la mixité urbaine et sociale et à la protection du tissu commercial du centre bourg.***

***Les mesures pour la pérennisation de l'activité agricole sont également au cœur du projet et donnent la mesure de l'importance que revêt ce secteur d'activité dans la plaine de Bière.***

### Le sol et le sous-sol

#### Le risque de pollution des sols :

**Les incidences :** du fait des surfaces nouvelles ouvertes à l'urbanisation et du renforcement des possibilités de constructions nouvelles dans le périmètre bâti du village et du hameau le P.L.U. engendre une augmentation du risque de pollution des sols.

**Les mesures :** la mise en place du schéma directeur d'assainissement vise à l'amélioration de la situation existante et à la prévention des risques de pollution. Par ailleurs les travaux sur la station d'épuration s'inscrivent dans cette politique générale qui permettra l'amélioration des conditions d'assainissement sur le territoire et conséquemment la diminution des risques de pollution des sols.

#### Les ressources naturelles :

**Les incidences :** la constructibilité d'une partie des terres agricoles cultivées (zone Aa) induit un potentiel de diminution de la ressource.

**Les mesures :** la constructibilité des terres cultivées a été circonscrite d'une part dans le périmètre bâti des exploitations existantes et d'autre part dans un ensemble de terrains (au sud du bourg) qui présente une proximité avec une grande partie des sièges d'exploitations existantes et accueille de nombreuses installations d'envergure (serres principalement) et ce de manière à limiter le mitage de la plaine maraîchère (et notamment la plaine de l'Angélus).

### L'eau (Source : Test Ingénierie)

#### La ressource en eau : aspect quantitatif

Les besoins engendrés par l'augmentation prévisible de la population pourront être satisfaits par la capacité du forage existant et celle du réseau de distribution.

#### Incidences sur la ressource en eau : aspect qualitatif

La nappe inférieure du Calcaire de Champigny est bien protégée des pollutions de surface par les 15 à 20 mètres de marnes Vertes qui la surmonte comme en témoignent l'absence de pesticides et les valeurs en nitrates inférieures à 20 mg/l.

La nappe supérieure du Calcaire de Brie est sensible aux pollutions de surface. Les travaux projetés par la commune de CHAILLY-EN-BIERE visant à :

- ❖ supprimer les exfiltrations d'eaux usées dans le sol au niveau des canalisations d'assainissement présentant des défauts d'étanchéité,
- ❖ améliorer notablement les performances de la station d'épuration de Chailly II,

### La qualité des cours d'eau

Dans la mesure où les rejets des zones d'urbanisation future seront pris en charge par le réseau collectif d'assainissement et que par le biais du SPANC (service public d'assainissement non collectif), les dispositifs d'assainissement individuel seront progressivement réhabilités afin de respecter les normes en vigueur, le PLU n'aura pas d'incidence sur la qualité du milieu hydrographique superficiel.

**Les incidences :** par contre la réalisation du programme de travaux préconisés par le schéma d'assainissement (réhabilitation des canalisations non étanches, extension du réseau d'assainissement séparatif, amélioration de la station d'épuration de Chailly II) ainsi que la mise en œuvre du SPANC au niveau des secteurs zonés en assainissement non collectif, permettront une diminution des rejets polluants et une amélioration de la qualité des cours d'eau récepteurs.

### Les déchets

#### Le volume à collecter

**Les incidences :** l'augmentation de la population engendrera une augmentation du volume à collecter.

**Les mesures :** le PLU incite au développement d'une politique de réduction à la source. Le SMITOM prévoit l'adaptation progressive des moyens de collecte et de traitement.

#### Le mode de collecte

**Les incidences :** l'augmentation de la population engendrera une augmentation du volume à collecter.

**Les mesures :** le P.L.U. met en œuvre une réglementation qui permette la mise en place de la collecte sélective des déchets (Article 4).

### L'air et la consommation d'énergie

#### La qualité de l'air et la consommation d'énergie : les déplacements

**Les incidences :** l'augmentation de la population engendrera une augmentation des déplacements et de l'emploi de la voiture particulière qui en découle.

**Les mesures :** le parti d'aménagement contribue globalement à limiter le taux de motorisation des ménages en concentrant pour l'essentiel les potentialités des nouvelles urbanisations (zones 1AUa et 1AUb) à proximité des services et des équipements du centre bourg et en poursuivant la politique d'amélioration de l'usage piétonnier et cyclable de l'espace public, et en incitant au développement des transports collectifs dans le cadre communautaire.

On peut aussi escompter sur un développement des véhicules électriques ou hybrides pour limiter la pollution due à l'emploi de la voiture particulière voire des transports collectifs. Chailly dispose d'une borne de recharge électrique pour les voitures sur le parking près de la Mairie.

### La qualité de l'air et la consommation d'énergie: les bâtiments

**Les incidences** : l'accroissement du parc de logements est susceptible d'entraîner une hausse de la consommation d'énergie et de contribuer à une dégradation de la qualité de l'air.

**Les mesures** : des recommandations sont faites pour l'intégration de systèmes produisant des énergies renouvelables aux constructions. D'autres recommandations sont faites pour optimiser l'implantation des constructions par rapport au soleil et leur faire bénéficier ainsi d'apports solaires gratuits permettant à terme des économies d'énergie.

### Le bruit

**Les incidences** : On ne recense pas de possibilités ouvertes par le P.L.U. ou de projet d'intérêt général susceptibles d'engendrer une hausse significative des émissions sonores.

Concernant la présence d'infrastructures routières bruyantes (RD607 et de la RD637), les prescriptions d'isolation acoustique des bâtiments sont prévues par la législation.

L'augmentation de la population engendrera une augmentation de l'emploi de la voiture particulière qui en découle avec une incidence possible sur les émissions sonores.

**Les mesures** : D'une manière générale, le P.L.U. incite à la diminution de l'emploi de l'automobile et au développement des liaisons douces ce qui est favorable à une diminution des émissions sonores dues à la circulation automobile. On peut aussi escompter sur un développement des véhicules électriques ou hybrides pour limiter la nuisance sonore due à l'emploi de la voiture particulière voire des transports collectifs.

### Les risques majeurs

D'une manière générale le PLU prend en compte les servitudes et contraintes liées à ces risques.

## **LE PAYSAGE**

---

**Les incidences** : l'impact du P.L.U. est principalement le fait de l'incidence de l'aménagement du secteur de Villeroy qui va permettre de consolider l'image de l'entrée sud du bourg.

**Les mesures** : les mesures de l'OAP n°3.2 visent à intégrer les nouvelles constructions dans la physionomie du bourg (dont prise en compte du cône de vue sur l'église et sur le massif forestier). Bénéficiant d'une servitude de périmètre d'attente, les études à mener pour approfondir les conditions de réalisation de l'opération dans le cadre d'un projet global permettront d'approfondir les dispositions en faveur d'une valorisation des paysages notamment en relation avec la situation des terrains en entrée de ville.

Pour ce qui concerne le reste du territoire communal, le règlement préserve les éléments qui structurent l'identité paysagère de Chailly et les relations en covisibilité avec les territoires communaux voisins en contenant le développement dans l'enveloppe urbaine existante. Les éléments emblématiques du grand paysage tels que la plaine de l'Angélus, l'intégrité de la lisière du massif forestier sont préservés.

### Les milieux aquatiques et humides

Ils sont préservés de toute atteinte (destruction, pollution...) d'une part grâce aux protections contractuelles qui concernent le massif forestier et la plaine maraîchère et d'autre part, par le boisement qui assure une zone tampon entre les zones de culture, parfois source de pollutions, et les zones humides. Deux éléments à retenir :

. La possible réouverture de l'ancienne plateforme pétrolière (zone Ne) sera soumise à autorisation au titre des ICPE. Par conséquent les mesures de préservation de l'intégrité des zones boisées et humides jouxtant ce site seront déterminées lors de l'étude d'impact qui est associée à cette procédure. De ce fait, cette activité ne devrait avoir aucun impact direct sur les milieux aquatiques et humides de la commune.

. Les mares et mouillères qui font l'objet d'un plan de sauvegarde et d'action mené par le PNR du Gâtinais français. Les exploitants agricoles mettent en œuvre depuis plusieurs années une gestion adaptée de ces milieux. Une attention particulière devra toutefois être portée sur le respect de la législation concernant la gestion des déchets maraîchers qui sont parfois laissés sur site, dans ou à proximité des mouillères.

***Il en ressort que le PLU ne devrait avoir aucun impact sur les milieux aquatiques et humides et leur fonction de continuité écologique. On rappellera que le PLU renforce les protections en identifiant au PADD et en protégeant dans le règlement les zones humides et les secteurs de concentration des mares et mouillères (zones indicées zh).***

### Les prairies et les friches herbacées

**Les incidences :** la conservation de certaines prairies situées à proximité de la zone urbanisée pourrait être compromise par les projets d'urbanisation futurs. Cependant, les zones potentiellement impactées ne présentent pas d'intérêt majeur pour la biodiversité ou le maintien des continuités.

***La majorité des milieux ouverts présentant un intérêt écologique fort et présents sur le territoire communal, à l'Est notamment, ne devrait donc pas être impactée par le PLU, le règlement associé à ces milieux devant favoriser leur préservation (zone A inconstructible).***

### Les Boisements

Le PADD et le règlement inclus la préservation des boisements présents sur la commune.

***Le PLU ne devrait avoir aucun impact sur ces milieux et les espèces associées.***

### Les zones agricoles

Les zones agricoles et notamment maraîchères ne présentent pas d'intérêt majeur sur le plan des milieux.

Le classement du maillage de haies et boisements en espace boisé classé devrait favoriser la préservation des milieux agricoles et de leur fonction de corridor écologique.

**(Site d'Importance Communautaire) FR110795 et ZPS FR 110795 dénommés « Massif de Fontainebleau »**

✓ **Consommation d'espaces dans le périmètre Natura 2000 et destruction d'habitats prioritaires**

Le PLU n'aura aucun impact direct sur les habitats du site Natura 2000.

✓ **Destruction d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire**

Le PLU n'aura pas d'incidences sur la préservation des habitats prioritaires. Les habitats d'espèces ne seront donc pas directement impactés par le projet.

✓ **Altération des continuités écologiques**

Le Ru de la mare aux Evées est préservé de toute urbanisation.

Les risques de pollutions éventuelles sont réduits du fait de sa situation en forêt.

Ce corridor écologique, bien que représentant une faible surface, est conservé et participe au brassage des populations (amphibiens...).

Le PLU n'aura aucune incidence sur ce corridor.

Il en est de même pour les continuités écologiques liées aux boisements. Ceux-ci étant préservés par des protections réglementaires.

**Conclusion générale sur les impacts du PLU sur les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques:**

***Le projet de PLU a pris en compte les enjeux liés à la préservation de la biodiversité et des milieux naturels sur la commune de Chailly-en-Bière.***

***Les mesures de préservation participent au maintien voire au renforcement des continuités écologiques indispensables à la préservation des équilibres biologiques et écologiques qui composent le paysage communal.***