

# CHAILLY EN BIÈRE

SEINE ET MARNE

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 6 – ANNEXES

**6.G Etude au titre de l'article L 111 - 1 - 4 du code de l'urbanisme :  
entrée sud du Bourg par la RD 607**

***Approuvé***

22 décembre 2015

*Modification n°1 - Dossier pour enquête publique*

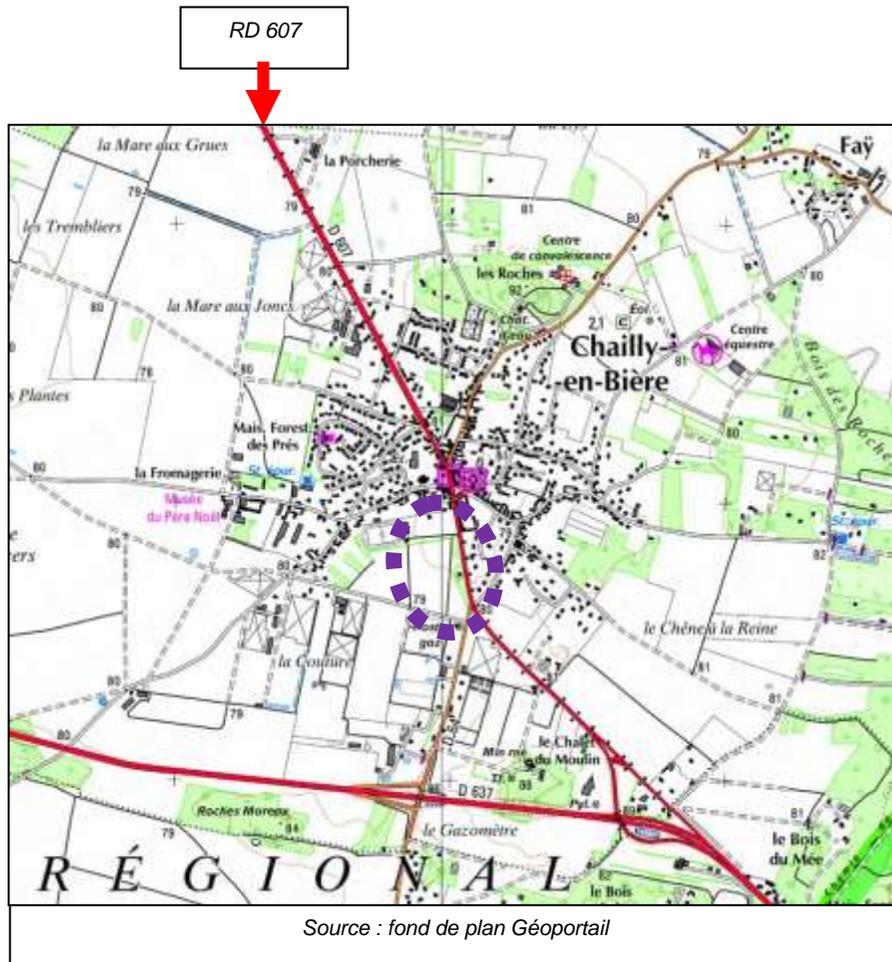
---

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



## SOMMAIRE

|  |               |
|--|---------------|
| INTRODUCTION   | 2             |
| LA DEMARCHE DE PROJET URBAIN : LE NOUVEAU QUARTIER<br>DANS LA STRATEGIE GLOBALE D'AMENAGEMENT DU CENTRE<br>BOURG | 6             |
| LA DESSERTE DU SITE  | 8             |
| LA SECURITE  | 9             |
| LES NUISANCES ET LES POLLUTIONS  | 11            |
| ELEMENTS POUR LA QUALIFICATION DE L'URBANISME, DES<br>PAYSAGES ET DE L'ARCHITECTURE                              | 12            |
| <del>SERVITUDE DE PERIMETRE D'ATTENTE D'UN PROJET<br/>D'AMENAGEMENT GLOBAL</del>                                 | <del>10</del> |

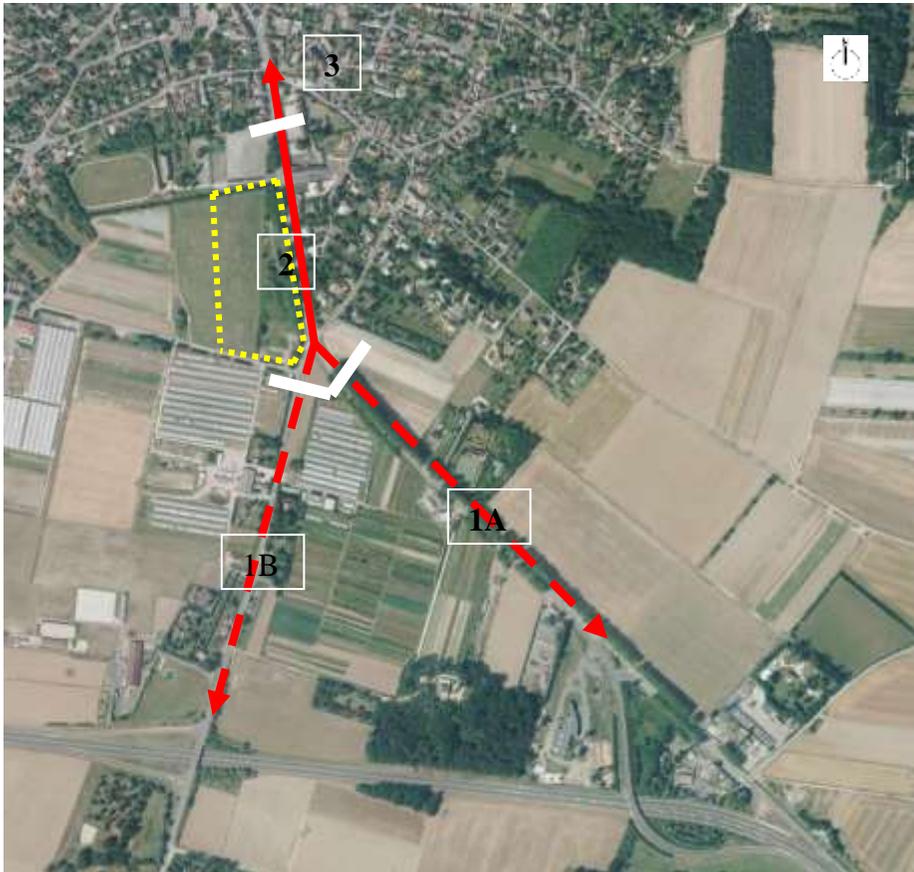


## INTRODUCTION

Depuis le 1er janvier 1997 est entré en vigueur l'art. L 111-1-4 du code de l'urbanisme portant sur les urbanisations nouvelles le long des grandes infrastructures.

La commune est traversée notamment par la RD 607, voie le long de laquelle s'applique cet article. En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation des espaces concernés doit être particulièrement étudiée, justifiée et motivée, au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

A défaut d'avoir menée et formalisée une telle étude dans le P.L.U., conformément à l'article R.123-1 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. C'est pourquoi, dans la perspective de l'ouverture à l'urbanisation de terrains voués principalement à l'accueil d'habitat au sud du Bourg (zone 1AUb) et situés en bordure de la RD607, la présente étude apporte des éléments qui justifient et motivent cette ouverture à l'urbanisation au regard du projet urbain communal, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, et de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Ce secteur fait par ailleurs l'objet de l'OAP n°3.2., dont des éléments ont été repris dans la présente étude.



Ainsi l'objectif d'un développement urbain situé en bordure de la RD607, et qui s'inscrit dans le parcours d'entrée sud dans le Bourg, doit s'inscrire dans une démarche de qualification de l'urbanisation au regard de critères caractérisant les espaces concernés. Une liste indicative de ces critères constitue une trame générale de la réflexion à conduire pour la formalisation des règles qui seront transcrites dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ces critères sont les suivants :

- la démarche de projet urbain
- la sécurité
- les nuisances
- la qualité de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture

***Les principales séquences qui rythment le parcours d'entrée sud dans le Bourg***

**1A** : séquence d'approche par le grand tracé de la RD 607 marquée par les alignements d'arbres

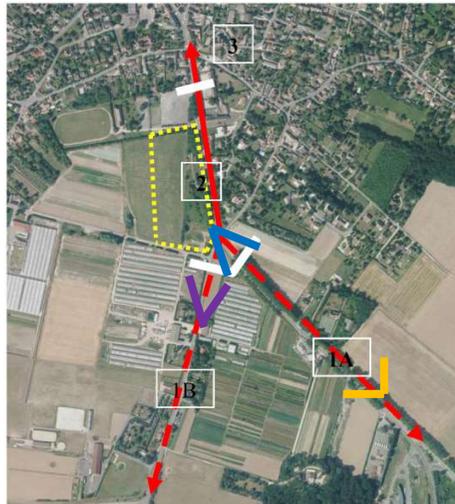
**1B** : séquence d'approche par la RD 64

**2** : séquence d'entrée dans le tissu urbain

## ***Le parcours d'entrée sud dans le Bourg: les séquences d'approche***



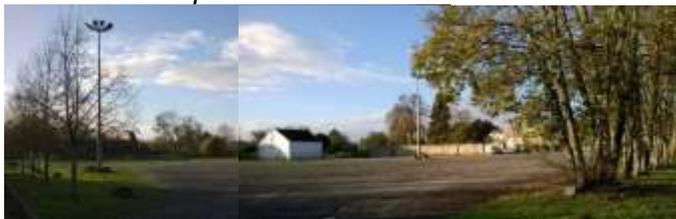
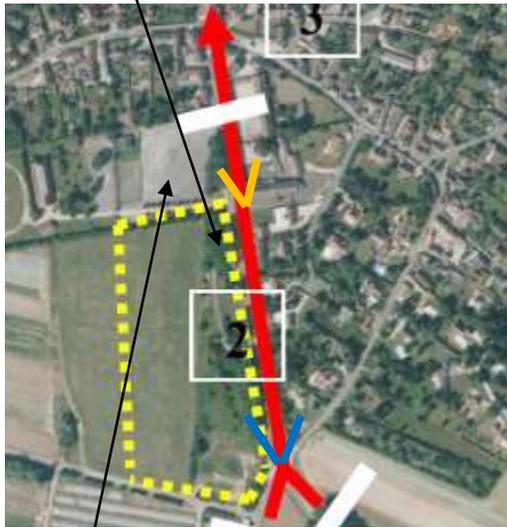
**1A** : séquence d'approche par le grand tracé de la RD 607 (Route de Fontainebleau),  
marquée par les alignements



**1B** : séquence d'approche par la RD64 (Route de Barbizon)

## Le parcours d'entrée sud dans le Bourg: les séquences d'entrée dans le Bourg

L'espace boisé  
intégré au projet  
d'aménagement



Face à la ferme des Tournelles, un vaste espace libre dédié au stationnement et à l'accueil d'événements festifs offre un potentiel pour l'aménagement d'un espace qui deviendrait la grande place publique du Bourg



2 : séquence d'entrée dans le Bourg : à droite sur la photo le tissu urbain d'habitat individuel est masqué en période de végétation. A gauche, l'espace boisé intégré au projet d'aménagement.



2 : séquence d'entrée dans le Bourg : la progression vers le centre est marquée par la Ferme des Tournelles qui structure le paysage urbain comme une « porte »

RIV/LET

## LA DEMARCHE DE PROJET URBAIN : LE NOUVEAU QUARTIER DANS LA STRATEGIE GLOBALE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR



Source : Fond photo aérienne Géoportail

Les terrains se localisent dans un secteur stratégique du Bourg, à proximité du pôle d'équipements sportifs et du cœur du bourg qui concentre les équipements publics (Mairie, groupe scolaire ...) et les commerces, bénéficient ainsi de la proximité des services à la population qu'offre la commune.

Ils sont occupés :

- en partie Est, bordant la RD, d'un ensemble boisé (hautes tiges et alignement partiel en bordure de la voie). On y remarque l'ancien bâtiment de la gare (ligne du « tacot », Melun-Barbizon via Chailly, en service jusqu'en 1938).



- en partie Ouest, entre l'avenue de Villeroy au Sud et l'allée menant aux équipements sportifs au Nord, par des terrains en friche.



## LA DEMARCHE DE PROJET URBAIN : LE NOUVEAU QUARTIER DANS LA STRATEGIE GLOBALE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

**Autour de ce parcours s'articule un ensemble d'entités structuré par les grandes orientations suivantes :**



1

**Les terrains agricoles** qui seront préservés dans leur vocation.

**Dans une continuité de part et d'autre de la RD, un ensemble rassemblant des fonctions et une entité patrimoniale marquant l'armature du centre Bourg, constitué par :**

2a

**Le pôle d'équipements sportifs et socioculturel** (salle polyvalente) qui pourrait être renforcé par l'implantation d'un équipement sportif d'intérêt communautaire et d'autres équipements sportifs et récréatifs de plein air (city stade...)

2b

**L'espace ouvert** qui garde sa fonction principale de stationnement et d'accueil d'événement lié à l'animation culturelle de la commune. La valorisation de son caractère de « Grande place » fera l'objet d'une réflexion particulière de plus long terme.

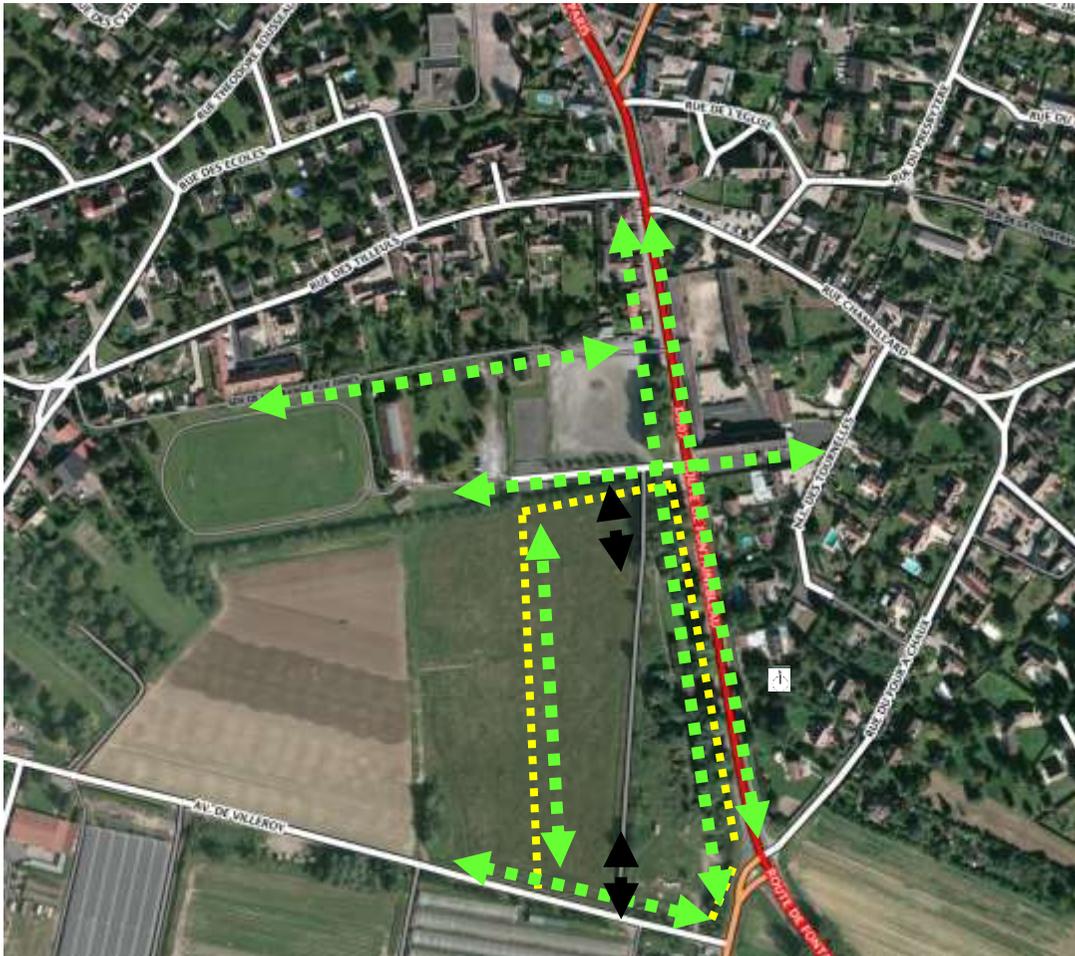
2c

**La ferme des Tournelles** dont une bonne moitié est aujourd'hui affectée à de l'activité et du logement et qui offre un potentiel en reconversion (logement et/ou activité) pour la seconde moitié (Voir l'OAP n°3.5).

3

**Le tissu d'habitat individuel** à l'est de la RD qui sera conforté dans sa vocation d'accueil de logements.

**LA DESSERTE DU SITE DANS LA DEMARCHE DE PROJET URBAIN A L'ECHELLE DU SECTEUR :  
POUR UN MAILLAGE DES CIRCULATIONS QUI RENFORCE L'ARMATURE DES LIAISONS INTERQUARTIERS**



Les relations tant fonctionnelles que paysagères du futur quartier de Villeroy s'appuieront notamment sur les continuités viaires à constituer qui faciliteront l'accès des résidents aux commerces et aux équipements par des modes doux de déplacements (piéton – cycle) et à l'ensemble des Chaillotins de mieux circuler dans le bourg.

Le schéma viaire automobile et des circulations douces s'articulera et se développera en relation avec le maillage existant. Il doit répondre à l'objectif de perméabilité du quartier et doit se constituer en continuité avec le réseau à l'échelle du quartier et du bourg. Ainsi pour tisser les continuités avec l'existant

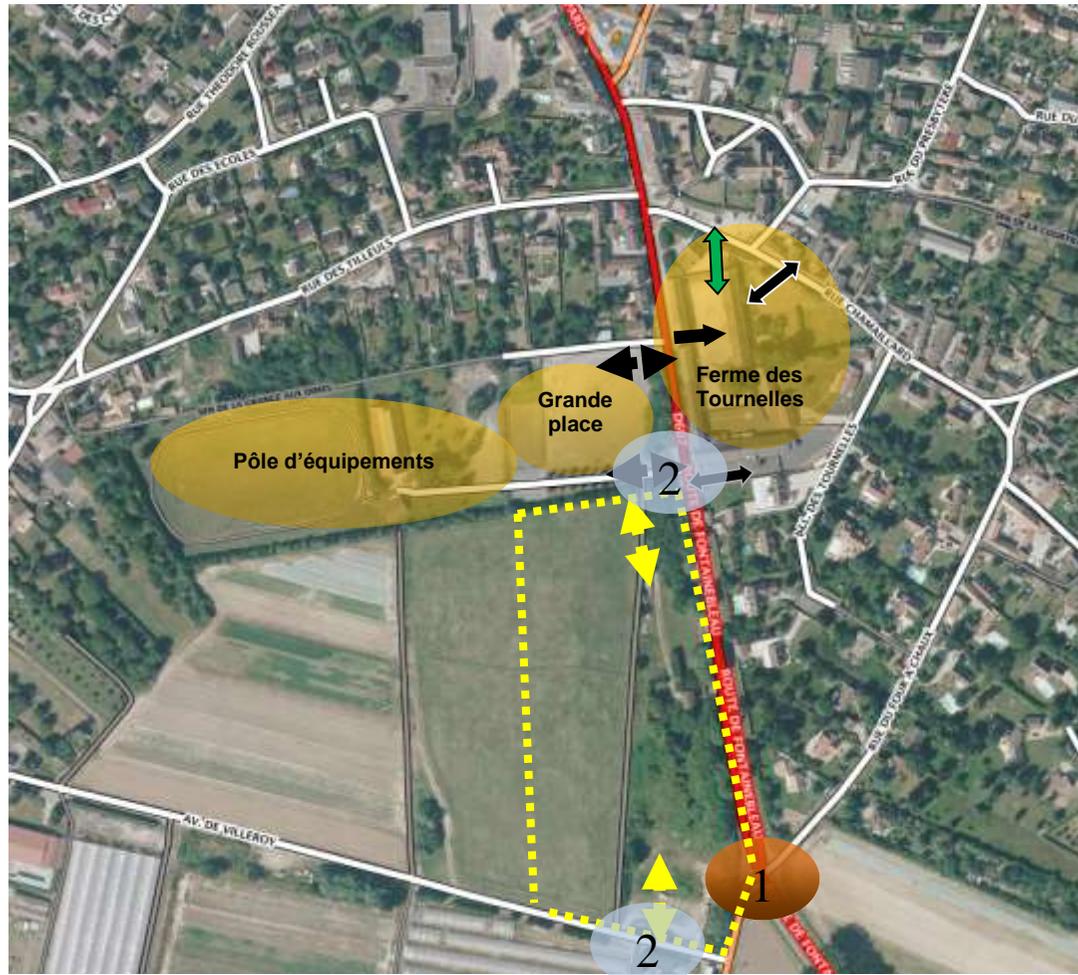


et assurer les continuités à l'intérieur de l'opération, la desserte automobile s'effectue au nord à partir de la « Grande place », ~~à l'est depuis la RD607 et~~ au sud depuis l'avenue de Villeroy.



Quant au maillage des circulations douces il relie le futur quartier au pôle d'équipements, à la Grande place et au centre bourg et permet d'aménager des espaces piétons cycles en bordure de la Route de Fontainebleau et de l'Avenue de Villeroy. On notera qu'il n'existe pas de trottoir côté Est de la RD607 entre le croisement RD607/RD64 et jusqu'à environ 50 mètres avant la Ferme des Tournelles

**LA SECURITE DANS LA DEMARCHE DE PROJET URBAIN A L'ECHELLE DU SECTEUR :**  
**LES PROBLEMATIQUES DE LA CIRCULATION DE TRANSIT ET DE LA DESSERTE DES QUARTIERS**



Cette séquence du parcours d'entrée permet la desserte d'opérations d'intérêt majeur à l'échelle du Bourg. **Pour ce qui concerne l'opération objet de la présente étude,**

1

Considérant les flux de transit auxquels vont s'ajouter ceux générés par l'opération elle-même (80 logements environ) la réalisation de l'opération, dès la première phase, est conditionnée par l'aménagement du croisement RD 607 – RD 64 selon les caractéristiques appropriées à déterminer par une étude particulière. Contribuant au ralentissement en entrée du bourg et à la sécurisation des flux automobiles et piétons-cycles, cet aménagement intégrera la dimension urbaine et paysagère nécessaire à la qualification de cette séquence urbaine.

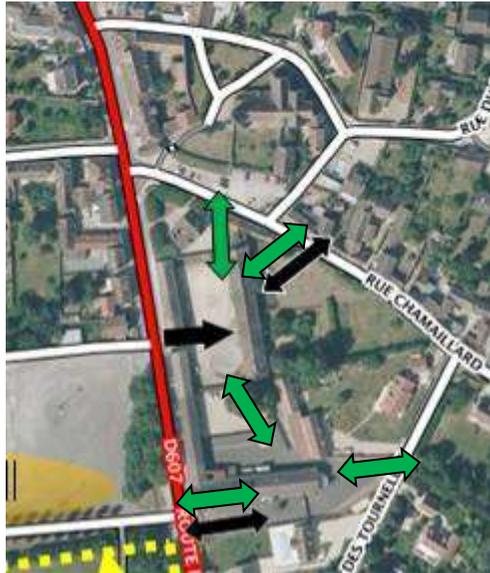
2

Les accès directs à l'opération depuis la RD 607 (dont l'une partagée avec celle du pôle d'équipements) et celle depuis l'avenue de Villeroy (~~aménagée en deuxième phase~~) ~~devront faire l'objet d'études particulières qui permettent permettre~~ d'assurer la sécurité des usagers.

Le stationnement est prévu à l'intérieur du terrain de l'opération.

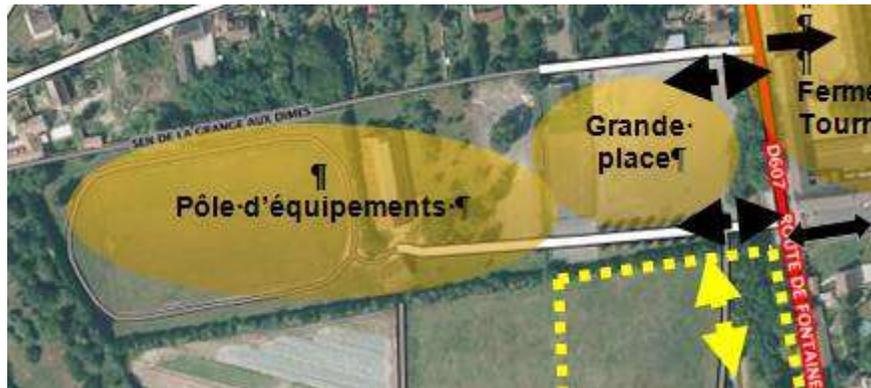
**LA SECURITE DANS LA DEMARCHE DE PROJET URBAIN A L'ECHELLE DU SECTEUR :**

**LES PROBLEMATIQUES DE LA CIRCULATION DE TRANSIT ET DE LA DESSERTE DES QUARTIERS**



**Concernant de la ferme des Tournelles** (et voir l'OAP n°3.5) qui offre un potentiel de reconversion en logements (20 environ) et/ou activité pour la moitié du corps de ferme en partie nord, les possibilités d'accès se localisent :

- ➔ - en entrée automobile et piéton-cycle depuis la RD 607 à l'est,
- ↔ - en entrée / sortie automobile et piéton-cycle depuis la rue Chamailard à l'est,
- ↔ - en entrée / sortie piéton-cycle dans la mise en place d'un maillage entre la rue Chamailard, la RD 607 et la Place du Général Leclerc (passage par l'actuelle cour arrière de la mairie).



**Concernant la desserte de l'espace de la « Grande place » et du pôle d'équipements,** il sera également nécessaire de considérer les possibles aménagements à terme de ce secteur (implantation de nouveaux équipements, aménagement de stationnement sur la Grande place...) et pour rappel l'accès au futur quartier de Villeroy.

Quant à la gestion de la traversée piétonne de la RD 607, le passage aménagé est actuellement limité à la traversée à la hauteur de la Mairie. Des passages devront être aménagés notamment au regard de l'accessibilité de la Grande place et du pôle d'équipements et plus globalement au regard de la perméabilité du tissu du centre Bourg.

**On traitera ici des nuisances et pollutions qui ont trait à l'opération objet de la présente étude.**

Ce secteur est destiné à développer un tissu urbain présentant une diversité de logements et l'accueil d'activités et d'équipements qui en sont le complément

Le règlement autorise les constructions à usage d'habitat et les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, le bureau et l'hébergement hôtelier à condition que :

- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
- elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
- que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

L'environnement sonore

La zone est concernée par les dispositions de l'arrêté préfectoral N° 99 DAI 1 CV 048 du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit : les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du règlement.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets :

- n°95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements.
- n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif aux classements des infrastructures

Une légère augmentation des niveaux sonores sur le site et aux abords sera liée aux effets conjugués de l'augmentation du trafic et des occupations du site à dominante d'habitat.

La qualité de l'eau

Les risques encourus sont liés aux possibilités de dégradations de la qualité de l'eau dues aux rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales. Ces risques sont à considérer des points de vue bactériologique et physico-chimique. Les dispositions réglementaires visent à la protection de la ressource en eau selon les dispositions suivantes (extraits):

► Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

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

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.

► Eaux pluviales

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

La qualité de l'air

Considérant les usages attendus, la réalisation du futur quartier ne modifiera pas de façon perceptible la situation actuelle. Parallèlement la démarche mise en place visant à limiter l'usage de la voiture particulière (développement des circulations douces, soutien au développement des transports collectifs à l'échelle intercommunale notamment) devrait contribuer à limiter les effets de l'opération sur la qualité de l'air.



### **Le projet d'aménagement du quartier de Villeroy (et voir l'OAP n°3.2)**

#### **► Le traitement paysager en façade sur la RD 607**

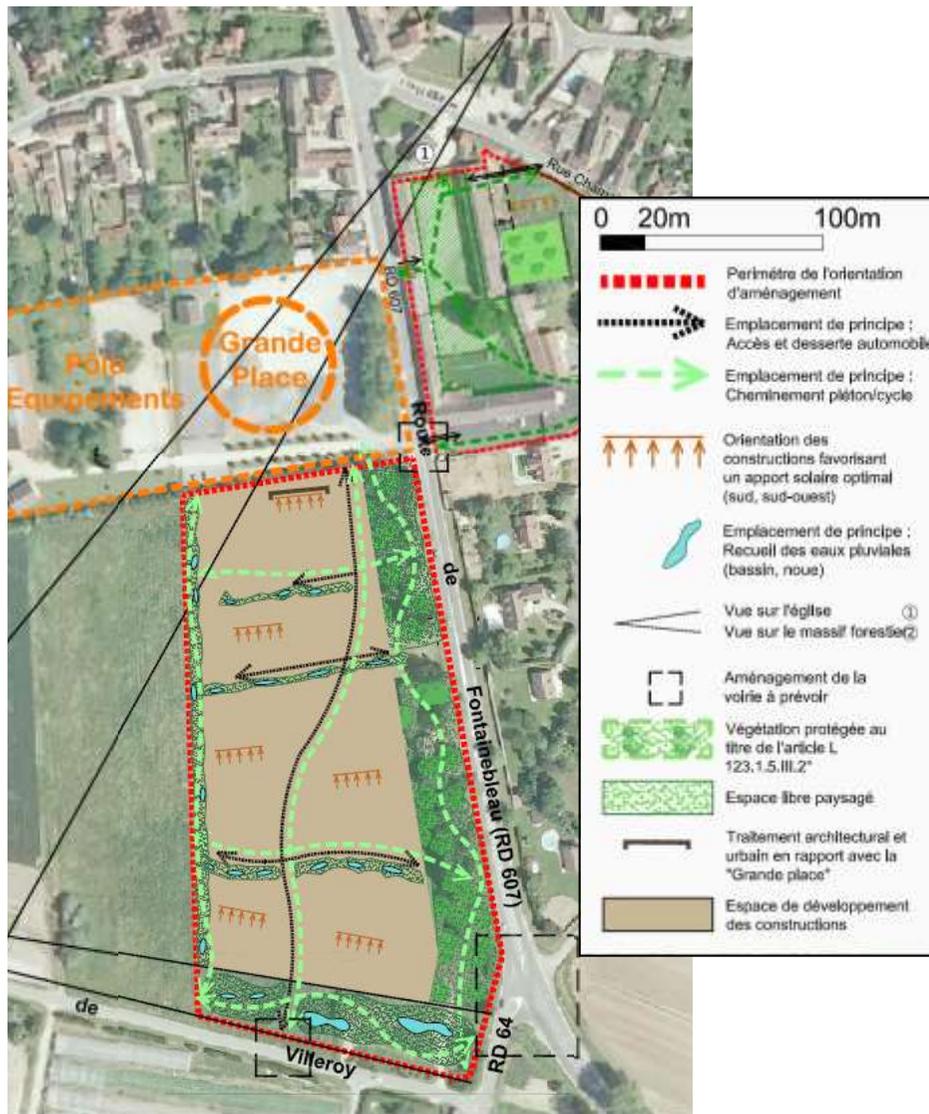
Considérant la réflexion globale de la qualification de la séquence d'entrée dans le Bourg, le parti d'aménagement propose de consolider les ambiances qui caractérisent la progression dans le tissu urbain à savoir :

- **du croisement RD607/RD64 jusqu'à la Ferme des Tournelles**, une ambiance à dominante végétale marquée par l'espace boisé -dont plantations d'alignement- à l'Ouest (intégré au périmètre d'aménagement du futur quartier) et à l'Est les plantations d'alignement et la végétation des fonds de parcelles jardinées.

**Ainsi la préservation de l'espace boisé qui constitue la frange ouest du futur quartier, contribue à structurer à la fois le paysage d'entrée dans le Bourg et la trame verte du futur quartier. Il est protégé au PLU au titre l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. On rappellera que cet espace boisé est susceptible de contribuer à la formation du corridor écologique repéré au Schéma Régional de Cohérence Ecologique au titre des « Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes », et qui traverse notamment le Bourg. S'y inscrira un cheminement piéton-cycle d'intérêt majeur à l'échelle de l'opération et à celle du Bourg.**

- ■ - A partir de la Ferme des Tournelles et de la « Grande place » une
- ■ ambiance à dominante minérale marquée par le linéaire bâti de la Ferme à
- ■ l'alignement de la RD.

## ELEMENTS POUR LA QUALIFICATION DE L'URBANISME, DES PAYSAGES ET DE L'ARCHITECTURE



### ► *Éléments pour la qualification urbanistique, paysagère et architecturale globale*

La trame générale d'organisation s'articulera sur une **trame paysagère** constituant l'armature des ambiances de l'espace public du futur quartier. Cette trame s'inscrit dans la trame parcellaire du site et du bourg marquée par les directions nord-sud / est-ouest.

La prise en compte de la vue à préserver sur le clocher de l'église sera intégrée dans la composition comme un invariant. De même pour ce qui concerne la vue sur le massif forestier en limite sud permettant de qualifier les franges de l'opération sur l'avenue de Villeroy et sur l'espace agricole.

La silhouette bâtie en relation au nord avec la « Grande place » constitue un des éléments forts de l'inscription de l'opération dans le contexte urbain : le choix d'une typologie de bâtiment dont la volumétrie et l'aspect permettent de constituer une des façades de cette « Grande place » est à prendre en compte. Sur l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions (9 mètres) s'harmonise avec la hauteur moyenne des constructions sur le Bourg.

Dans son développement vers le sud, et pour atteindre l'objectif d'un aménagement durable économe en consommation d'espace permettant d'optimiser le foncier, l'opération devra proposer une compacité du tissu bâti (accolement des constructions) tout en ménageant des espaces libres permettant l'aménagement d'espaces verts en rapport avec le paysage urbain environnant.

Les espaces libres paysagés au sud et les espaces boisés à l'Est constituent des espaces d'intérêt collectif supports de fonctions liées au traitement des eaux pluviales et à la promenade notamment. Ils contribuent à caractériser l'identité et les ambitions environnementales du futur quartier.

## ELEMENTS POUR LA QUALIFICATION DE L'URBANISME, DES PAYSAGES ET DE L'ARCHITECTURE



### *L'ensemble formé par la « Grande place » et la Ferme des Tournelles*

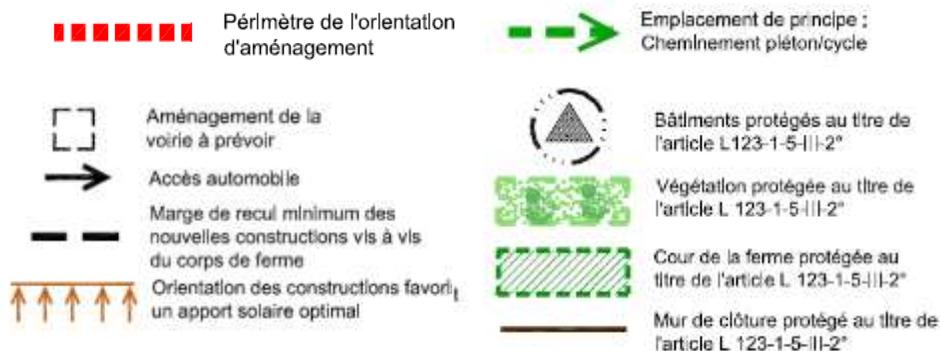
Comme vu précédemment, ces deux entités marquent le parcours d'entrée dans la progression dans le centre Bourg et il conviendra d'inscrire les études particulières qui s'y rapportent dans la démarche de projet urbain d'ensemble.



*Pour ce qui concerne l'évolution à terme de l'espace dit « Grande place », la réflexion devra notamment prendre en compte la position stratégique de cet espace dans le parcours d'entrée dans le Bourg mais aussi le potentiel qu'il offre en tant qu'espace libre de grande échelle à proximité immédiate du centre Bourg et le possible renforcement des fonctionnalités centrales qui en découle.*

Les évolutions attendues des espaces environnants (le futur quartier de Villeroy, le développement du pôle d'équipements, la reconversion de la ferme des Tournelles) viendront également alimenter cette réflexion.

## ELEMENTS POUR LA QUALIFICATION DE L'URBANISME, DES PAYSAGES ET DE L'ARCHITECTURE



**S'agissant de la ferme des Tournelles**, l'OAP N°5 propose de cadrer les possibilités de reconversion des bâtiments et l'aménagement des terrains attenants à l'Est. Considérant l'objet de la présente étude, on mentionnera :

► les dispositions permettant de gérer la desserte automobile du site avec trois points d'accès dont les usages sont hiérarchisés pour tenir compte de leurs capacités au regard de la sécurité des usagers, à savoir :

Depuis la RD 607, pour la partie nord du corps de ferme, la desserte est limitée à l'entrée compte tenu de l'étroitesse du passage entre les bâtiments du corps de ferme et des contraintes qui en résultent (lisibilité notamment). Pour la partie sud, il s'agit de maintenir les capacités de la desserte existante (entrée/sortie).

Depuis la rue Chamaillard, l'aménagement d'un accès permet gérer les flux en entrée/sortie pour les occupants de la partie nord du corps de ferme.

► les dispositions permettant de gérer la desserte piéton-cycle du site par la mise en place d'un maillage qui offre diverses possibilités de liaisons entre les quartiers à l'est, la ferme, le secteur d'équipements à l'ouest et les commerces et autres fonctions centrales au nord.

► les dispositions permettant de gérer le caractère patrimonial du corps de ferme dont on rappellera qu'il se situe en covisibilité quasi directe avec l'Eglise classée MH.

Diverses dispositions règlementent l'évolution des espaces bâtis (bâtiments et cour protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme, recul minimum des constructions nouvelles aux abords du corps de ferme lui-même...) et des espaces non bâtis (préservation de la végétation).

### ***SERVITUDE DE PERIMETRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL***

---

~~Les éléments présentés ci-avant traduisent la multiplicité des thématiques qui doivent nourrir la réflexion pour déboucher sur un scénario d'aménagement répondant aux enjeux sociodémographiques, urbains, paysagers, architecturaux et environnementaux.~~

~~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.~~

~~En application de l'article L123-2 a du Code de l'Urbanisme cette servitude consiste à « interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ».~~