



LE PRÉSIDENT

Melun, le 16 AVR. 2019

Dossier suivi par Julie GIRARD
Tél. : 01 64 14 70 74
julie.girard@departement77.fr
Nos réf. : DGAA/DADT/SDT/AG/JG/SL/D19-004831-DADT
Réf A/R : 2C08691164421

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

Objet : Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Chailly-en-Bière

Monsieur le Président, *du Faucel*

Suite à votre courrier du 26 décembre 2018 notifiant le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chailly-en-Bière, je vous informe qu'après examen du dossier, il appelle un avis favorable de la part du Département, sous réserve de la prise en compte des observations formulées dans l'annexe technique ci-jointe et d'une réunion prochaine sur l'aménagement des carrefours envisagés sur routes départementales.

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

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

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

[Signature]
Patrick SEPTIERS
Président du Conseil départemental

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

Annexe technique

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

Contexte de la modification

La commune de Chailly-en-Bière a approuvé son PLU le 22 décembre 2015.

Le PLU prévoit l'urbanisation de terrains situés au nord du Bourg et versés en zone 1Aub désignée comme le secteur de Villeroy. La commune dispose aujourd'hui d'un projet d'aménagement global permettant de supprimer la servitude instituée en application de l'article L151-415 (ancien article L123-2a) du Code de l'urbanisme et couvert par l'OAP n°3.2 du PLU. Il s'avère par ailleurs que certaines dispositions de cette OAP et du règlement (desserte des terrains, phasage de réalisation, pente des toitures et performances énergétiques) nécessitent des ajustements pour s'adapter au projet.

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

Se développant sur une superficie de 3,3 ha environ, les terrains sont délimités au nord par la voie d'accès aux équipements sportifs, à l'est par la RD 607, à l'ouest par des terrains en culture, et au sud par l'avenue de Villeroy. Ils sont classés en zone 1Aub qui est destinée à développer un tissu urbain présentant une diversité de logements et l'accueil d'activités voire d'équipements de proximité qui en sont le complément.

Le projet d'aménagement prévoit :

- la création de 92 logements, dont 26 logements locatifs collectifs sociaux,
- une voie de desserte principale mixte de liaison nord/sud entre l'avenue de Villeroy et la grande place,
- des voies de desserte secondaires est/ouest. Ces voies de desserte sont prolongées à l'ouest jusqu'à la limite de propriété,
- à l'est, les espaces boisés marquant l'entrée de ville sont préservés et la future maison de santé est desservie par les voies internes au projet.
- au sud, un espace vert paysager permettra de préserver le cône de vue vers le massif forestier.

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

Contenu de la modification

La modification porte sur les points suivants :

- suppression, dans le règlement de la zone 1Aub et dans l'OAP 3.2, des prescriptions relatives aux obligations de performance énergétique (objectif de bâtiments à énergie positive). Cela est justifié par une recherche d'équilibre financier et de faisabilité économique du projet.

- modification, dans le règlement de la zone 1AUb, du degré des pentes des toitures pour respecter la hauteur maximale de construction de 9 mètres.
- suppression, au rapport de présentation, à l'OAP, au plan de zonage et au règlement de la zone, du périmètre d'attente d'aménagement global, notamment suite à la réalisation de l'étude « entrée de ville » qui a permis d'étudier les capacités de desserte routière.
- modification, au rapport de présentation et à l'OAP, du phasage d'urbanisation. La commune souhaite engager en une seule phase l'urbanisation du secteur de Villeroy.
- suppression, à l'OAP et dans l'étude d'entrée de ville, d'une desserte depuis la RD 607. L'aménagement de voirie à prévoir entre le futur quartier et la RD 607 est supprimé compte-tenu de l'avancement des études sur la desserte du futur quartier qui ne montrent pas la nécessité de son maintien.

Impact pour le Département – Remarques relatives au réseau routier départemental

Au regard de la localisation de ce secteur en proximité immédiate de la RD 607, le Département émet les remarques suivantes.

Tout d'abord, l'accès à l'OAP 3.2 depuis la RD 607, secteur Villeroy, n'a pas été supprimé dans tous les documents. Ainsi, si l'accès a été supprimé sur le plan en page 3 du document OAP et en page 168 du rapport de présentation, le texte y fait toujours référence. Il convient de supprimer cette mention.

Ensuite, il est demandé d'apporter des précisions quant à l'aménagement des carrefours suivants sur la RD 607 :

- carrefour RD 607 / Voie d'accès à la grande place qui servira à la fois de desserte de l'OAP 3.2 et d'accès à la maison médicale. Quels sont les aménagements prévus, qui en prendra la maîtrise d'ouvrage ? Il est à noter que ce carrefour sera situé presque en face de la desserte de l'OAP 3.5, ce qui peut potentiellement poser des problèmes de sécurité. Dans tous les cas, il convient d'associer le plus en amont possible le Département à la définition de ces aménagements, toutes les interventions sur routes départementales devant faire l'objet d'un accord préalable du Département.
- carrefour RD 607 / RD 64. Quels sont les aménagements prévus ? Qui en aura la maîtrise d'ouvrage : le promoteur ou la Commune ? de même, il est demandé d'associer les services du Département au projet, toutes les interventions sur routes départementales devant faire l'objet d'un accord préalable du Département.

Enfin, il convient de préciser que le Département ne sera pas maître d'ouvrage de ces aménagements.

Avis du Département

Le Département émet un avis favorable, sous réserve de la prise en compte des remarques émises ci-dessus et d'une réunion prochaine sur l'aménagement des carrefours sur routes départementales.