



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

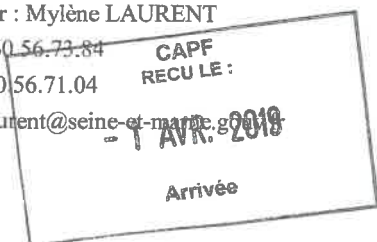
Direction Départementale des Territoires
Service Territoires, Aménagements et Connaissances
Pôle Stratégie et Planification Territoriale
Unité Planification Territoriale Sud

Affaire suivie par : Mylène LAURENT

Téléphone : 01.60.56.73.84

Télécopie : 01.60.56.71.04

Mail : mylene.laurent@seine-et-marne.gouv.fr



Vaux le Pénil, le **28 MARS 2019**

Le directeur de la Direction Départementale des
Territoires de Seine-et-Marne

à

Monsieur le Président de la

Communauté d'Agglomération du Pays de
Fontainebleau

44, rue du château

77 300 FONTAINEBLEAU

Objet : Avis de la Direction Départementale des Territoires
Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Commune de CHAILLY-EN-BIERE

Référence : STAC PSPT 2019-69

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions des articles L. 153-40 et L. 153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chailly-en-Bière m'a été notifié le 8 mars 2019, en tant que personne publique associée, pour avis.

Ce projet a pour objet d'aménager la zone 1AÜb et de faire évoluer les règles du PLU afin de permettre la réalisation d'un programme de construction de logements dans le secteur de Villeroy.

Toutefois, l'examen du projet me conduit à formuler les observations qui suivent :

I-Modification du phasage d'urbanisation

Pour rappel, la commune de Chailly-en-Bière est couverte par le schéma de cohérence territoriale (*SCoT*) de Fontainebleau et sa région et par la charte du parc naturel régional du Gâtinais français (*PNRGF*), qui indiquent les modalités de consommation des espaces agricoles et naturels.

De ce fait, la commune s'est engagée à respecter une extension mesurée à hauteur de 4,2 hectares jusqu'en 2023 (cf : *rapport de présentation, page 240*).

L'orientation d'aménagement et de programmation (*OAP*) n° 3.2 prévoit d'organiser en deux phases l'aménagement des logements sur le site de Villeroy, qui comporte une première phase de 45 voire 55 logements puis une seconde phase d'environ 35 à 45 logements dont 15 logements locatifs aidés minimum.

Cet échéancier (cf : *OAP n° 3.2, page 22*) a pour but de respecter les droits à la consommation du foncier permis par la charte du PNRGF jusqu'en 2023 soit 4,2 hectares. Il permet surtout **d'assurer une bonne maîtrise de ce projet urbain d'ensemble afin de limiter la surconsommation d'espaces agricoles et naturels**.

Or, le fait de supprimer le phasage en deux temps dans le rapport de présentation et notamment dans l'*OAP* n° 3.2 amène à une consommation d'espaces de 5,6 hectares au lieu de 4,2 hectares d'ici 2023 (cf : *rapport de présentation, page 205*).

Aussi, il est à noter qu'aucune information n'est donnée sur la densification effectuée dans le tissu urbain existant depuis 2015 (114 logements évalués d'ici 2023).

Enfin, l'augmentation de la population communale permet-elle de justifier la création de près de 92 logements d'ici 2023 ?

En conséquence, l'ouverture de l'ensemble de la zone de Villeroy (*OAP n° 3.2*) d'ici 2023 n'est pas justifiée et ne répond pas à la charte du PNRGF.

II-Prise en compte des notions de desserte et d'accessibilité

Pour rappel, selon les dispositions de l'article R. 111.5 du code de l'urbanisme, les projets de constructions peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Cependant, le projet de modification portant sur la livraison de 92 logements sur le secteur de Villeroy ne prend pas pleinement en compte la sécurité des habitants, des piétons-cycles et des usagers susceptibles de se rendre sur le secteur de Villeroy.

En effet, dans le projet d'aménagement, l'avenue de Villeroy et la grande place constituent les deux seuls accès au site.

Au vu des pièces justificatives, l'aménagement de la grande place ainsi que l'avenue Villeroy paraissent insuffisants voire accidentogène pour accueillir les résidents ainsi que le potentiel de visiteurs généré par les équipements publics.

Il aurait été judicieux d'étudier de manière plus approfondie l'aménagement des accès par rapport au projet afin de garantir la sécurité des usagers et de prendre en compte la capacité des flux due aux activités sportives, médicales et résidentielles.

III- Modification des obligations de performances énergétiques

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) conforte l'identité de Chailly-en-Bière dans une démarche de développement durable de son territoire en préservant les ressources naturelles et énergétiques par une politique communale d'information et d'incitation en précisant (page 12), d'une part: « la réduction des consommations énergétiques par une meilleure isolation des constructions pour limiter les déperditions » et, d'autre part : « l'emploi d'éco-matériaux dans les constructions en sensibilisant les entreprises et les particuliers à la diminution du coût environnemental, à l'amélioration de la qualité de l'air intérieur et donc des effets bénéfiques sur la santé qui en résulte ».

L'article R. 151-42, ancien article L. 123-1-5-III-6° a été supprimé dans l'article 15 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU, page 60) de la zone 1AUB relatif aux performances énergétiques et environnementales, dans la notice de présentation (page 9) et notamment dans l'orientation d'aménagement et de programmation n° 3.2. (page 11).

La suppression de cet article va à l'encontre des orientations du PADD en termes de développement durable pour les constructions nouvelles. La suppression de l'obligation au label BEPOS est incohérente avec les aspirations du PADD de Chailly-en-Bière, d'autant plus que ce label sera obligatoire à l'arrivée de la RT 2020.

Aussi, l'ambition portée dans le rapport de présentation (page 167) par un aménagement durable de type EcoQuartier sur le secteur Villeroy (OAP n° 3.2) n'est plus cohérent et ne répond plus à certains objectifs du PADD.

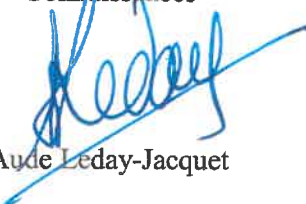
Conclusion

Au regard de ces éléments et de l'absence de démonstration du respect des exigences du PNGRF en matière de consommation des espaces agricoles et naturels, j'émet un **avis défavorable** sur le projet de modification n° 1 du PLU de la commune de Chailly-en-Bière.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le directeur départemental des territoires
La chef du Service Territoires, Aménagements et
Connaissances



Aude Leday-Jacquet

Copie :

Monsieur le Maire de Chailly-en-Bière

