



Monsieur le Président Gouhory Pascal
Communauté d'agglomération du pays de
Fontainebleau
44 rue du Château
77300 Fontainebleau

Milly-la-Forêt, 02/04/2019

Ref : JJB/PM/2019-04 - n°22095

Affaire suivie par Pierre-Denis Ménager

Objet : Avis du Parc sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de Chailly-en-Bière

Monsieur le Président,

La Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a sollicité l'avis du Parc, concernant la compatibilité de la modification du PLU de Chailly-en-Bière avec les orientations et les mesures de la Charte du Parc, en vertu des codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Conformément à la délibération du comité syndical du 9 novembre 2004, le Groupe de travail urbanisme du Parc (GTU) a étudié votre document d'urbanisme. Vous trouverez ci-après une analyse de ce document au regard des dispositions de la Charte du Parc.

- Respect des principes d'urbanisation modérée

La Commune de Chailly-en-bière prévoit un certain nombre d'extension urbaine sur son territoire pour répondre à son objectif démographique. Ces extensions phasées dans le temps répondent à une arrivée progressive de chaillotins ainsi qu'à une urbanisation progressive répondant à l'objectif d'extension modérée que vous avez fixé.

L'ouverture complète de la zone 1Aub de Villeroy **est incompatible** avec l'objectif de la Commune de conserver ses extensions urbaines sous la barre des 2,5% avant 2023.

- Respect des principes de composition urbaine qualitative

Le projet de modification souhaite faire évoluer la réglementation des pentes de toitures sur la zone 1Aub. Cette modification **est incompatible** avec la volonté communale d'insertion de son projet dans le tissu existant. La pente des toitures doit être similaire à l'existant pour réussir une insertion optimale avec le bourg, qui plus est pour un site implanté en entrée de bourg avec un impact fort. La qualité actuelle des accès au site demande la prise

en compte de la gestion de la grande place ainsi que le carrefour Avenue de Vileroy / RD64 / RD607 dans le projet pour garantir une sécurité d'accès.

La suppression du label « bâtiment à énergie positive » sur les constructions est incompatible avec l'objectif du PCAET. D'autant que ce label sera obligatoire à partir de 2020.

Le Parc naturel régional du Gâtinais français émet **un avis défavorable** sur la modification du PLU de Chailly-en-Bière, pour l'ensemble des éléments exprimés précédemment.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.



Jean-Jacques BOUSSAINGAULT

Copie à : DRIEE, Direction départementale des territoires, Région, Département, Commune de Chailly-en-Bière.