

# ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE À LA 1<sup>ère</sup> MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE CHAILLY - EN - BIÈRE

28 mars 2019 - 27 avril 2019



**RAPPORT**

Le commissaire-enquêteur  
Gérard FOUCHY

# Sommaire

---

Sommaire .....	2
I - Généralités .....	3
II - Organisation et déroulement de l'enquête .....	4
III - Le contexte : l'enjeu immobilier .....	7
Situation .....	7
Environnement .....	8
Les paysages ruraux et naturels.....	8
Lieux et monuments .....	9
Offre immobilière et démographie.....	10
Activités économiques.....	13
Risques naturels et technologiques.....	15
Nuisances et cadre de vie .....	15
Transports en commun.....	17
Le PADD.....	17
L'orientation d'aménagement et de programmation n°3.2, secteur de Villeroy.....	18
Zonage et règlement.....	20
IV - L'objet de la modification du PLU : l'urbanisation de la zone 1AUb .....	23
La modification en 5 points.....	23
L'existant - <i>La modification</i> - <u>La justification du porteur de projet</u> .....	25
Opportunité et faisabilité du projet de modification .....	30
V - Personnes publiques associées et organismes consultés	37
VI - Observations du public .....	40
VII - Réponses du pétitionnaire .....	42
VIII - Nos commentaires .....	43

# RAPPORT

---

## I - Généralités

---

→ **L'enquête publique**, qui fait l'objet de ce rapport, porte sur **le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Chailly-en-Bière** (77930 ; 2 035 habitants en 2018). Approuvé le 22 décembre 2015, le PLU connaît ici sa première modification de droit commun.

→ **L'enquête a été prescrite par l'arrêté du 5 mars 2019** pris par le président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) à laquelle adhère Chailly-en-Bière (annexe 2).

→ J'ai été désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour la présente procédure par décision de la présidente du tribunal administratif de Melun du 18 février 2019 (annexe 1).

→ **L'enquête s'inscrit dans le cadre du dispositif établi par le code de l'urbanisme** notamment dans ses articles L.153-31 et L.153-41 et dans sa partie réglementaire.

Sont visés également le L.123-1 et s. du **code de l'environnement** et sa partie réglementaire ainsi que les articles législatifs et réglementaires reprenant l'ordonnance du 3 août 2016 et son décret d'application du 25 avril 2017<sup>1</sup>.

La **modification** (articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme) est une procédure d'«ajustement technique» du document d'urbanisme car elle **ne peut en changer l'économie générale** et, à fortiori, aucun élément structurant du document et plus particulièrement du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

En pratique, la procédure de modification peut être utilisée pour les changements concernant les documents écrits (*règlement*) ou graphiques (*plan de zonage*), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi qu'en cas de PLU<sup>2</sup>, le programme d'orientations et d'actions (POA).

La modification se décline en deux procédures distinctes :

- la **modification de droit commun** (ou «normale»), (L.153-41), qui implique l'organisation d'une enquête publique ; c'est elle qui nous intéresse aujourd'hui,

---

<sup>1</sup> « Relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes. »

<sup>2</sup> Plan local d'urbanisme intercommunal

- la **modification simplifiée** (L.153-45), pour laquelle une simple mise à disposition du dossier auprès du public suffit. La municipalité de Chailly vient d'utiliser ce mode pour procéder à l'adaptation du règlement de la zone 1AUb de son PLU afin de permettre la réalisation d'un projet de maison paramédicale pluridisciplinaire. Le dossier du projet de modification simplifiée était consultable du 30 janvier au 28 février 2019.

Le champ d'application de la modification de droit commun concerne les cas suivants :

- a) **soit la majoration de plus de 20 % des possibilités de construction**, dans une zone donnée, résultant de l'ensemble des règles du PLU (emprise au sol, hauteur, reculs d'implantation voire des espaces verts, stationnement, servitudes, etc.).

- b) **soit la diminution des possibilités de construire (sans seuil)**

Dès le premier m<sup>2</sup> de réduction, il faut engager une modification de droit commun.

- c) **soit la réduction de la superficie d'une zone U ou AU**

De la même manière, dès le premier m<sup>2</sup> de réduction, il faut recourir à la modification de droit commun.

Le PLU prévoit l'urbanisation de terrains situés à proximité du centre 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 L.151-41-5° du code de l'urbanisme et couvert par l'OAP n° 3.2 du PLU.

« 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. »<sup>3</sup>

## II - Organisation et déroulement de l'enquête

---

→ **L'enquête publique s'est déroulée du 28 mars 2019 au 27 avril 2019 inclus.**

→ **Une rencontre préparatoire, puis une réunion de fin d'enquête** ont été organisées avec les responsables du dossier.

→ Des **échanges** par téléphone et par courriel avec l'équipe municipale, le Pays de Fontainebleau ont permis d'établir le programme de l'enquête, ainsi que de compléter le dossier destiné à l'information du public. Ces échanges ont permis également de décider de la poursuite de la procédure malgré des avis défavorables au projet de modification formulé par des personnes publiques associées (PPA).

---

<sup>3</sup> Cf. la notice de présentation de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU, réalisée par Urbanisme-Paysage-Architecture/Rivière et Letellier

→ Une visite sur le terrain a été effectuée par mes soins, pour prendre la mesure de la typologie de la commune et valider l'existence et la qualité de l'affichage notamment sur le site concerné.



→ La mise en œuvre de l'enquête a été réalisée selon la forme (voie de presse - La République, des 11 mars et 1<sup>er</sup> avril 2019 ; Le Parisien, des 8 mars et 1<sup>er</sup> avril 2019 -, affichage sur les espaces ad hoc, sur le site visé par la modification) et dans les délais prescrits par la loi.

**Les documents présentant le projet, les pièces exigées, le registre d'enquête, ainsi qu'un poste informatique dédié, ont été mis à la disposition du public, pendant 31 jours, à l'accueil de la mairie de Chailly-en-Bière et de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.**

Les sites internet de ces deux établissements ont été employés, à la fois pour la présentation du projet et pour le recueil des observations.

→ Quatre permanences ont été organisées.

- . Le jeudi 28 mars de 8 h 45 à 11 h 45
- . Le samedi 6 avril de 8 h 45 à 11 h 45
- . Le mercredi 17 avril de 14 h à 17 h
- . Le samedi 27 avril de 9 h à 12 h

Le choix de ces jours et de ces heures a été déterminé par le souci de toucher un éventail le plus large possible de la population durant cette période marquée par des congés scolaires et compte tenu des heures d'ouverture de la mairie.

→ Le registre d'enquête a été récupéré et clos par mes soins.

→ **Le procès-verbal synthétisant les avis des PPA intervenus durant la procédure, les observations et propositions du public** a été communiqué au président du Pays de Fontainebleau avec copie au maire de Chailly dès après la fin de l'enquête, le 29 avril, afin que le pétitionnaire y réponde, conformément aux textes cités plus haut. Ce qu'il a fait. (Annexe 5).

→ Enfin, je précise que j'ai procédé à la remise du rapport et de mes conclusions au **Pays de Fontainebleau** et à la **municipalité** ainsi qu'au tribunal administratif de Melun dans les délais prévus.

\*\*\*

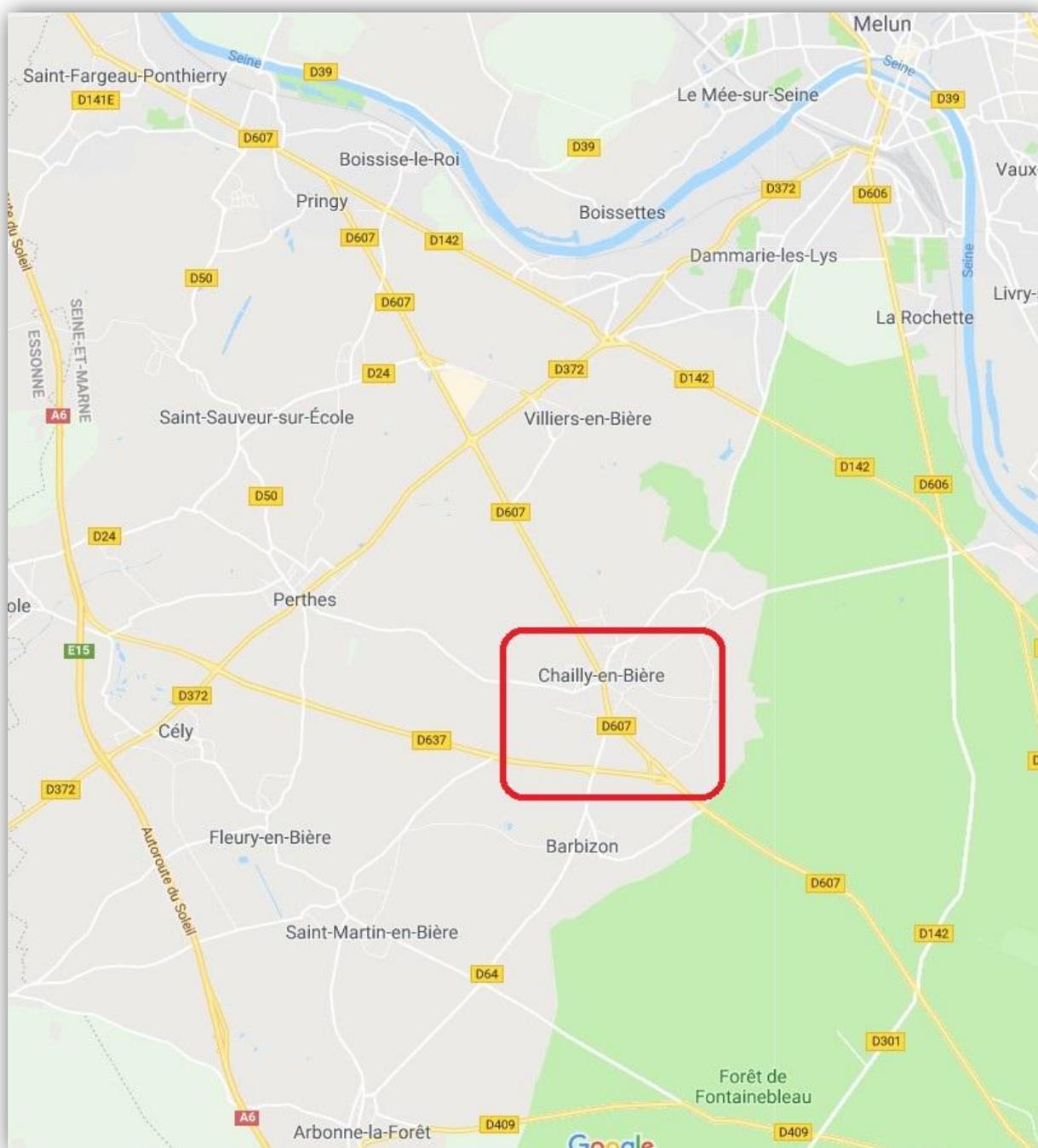
**L'ensemble de la procédure s'est déroulé sans incident.**

\*\*\*

# III - Le contexte : l'enjeu immobilier

## → Situation

Chailly-en-Bière se situe au sud-ouest de la Seine-et-Marne, à 4 km à l'est du chef-lieu du canton Perthes-en-Gâtinais, à 10 km au nord-ouest de Fontainebleau, à 9 km au sud-ouest de la ville-préfecture, Melun, et à 50 km au sud Paris.



Elle est membre de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.<sup>4</sup>

Elle fait partie du parc naturel régional du Gâtinais français (PNRGF) qui couvre 69 communes (36 en Essonne et 33 en Seine-et-Marne) et représente 83 000 habitants. Il se situe aujourd'hui « au cœur des préoccupations en matière de préservation de l'environnement et du patrimoine naturel et culturel » selon la charte décidée en 2011 et valable jusqu'en 2023<sup>5</sup>.

La commune a une superficie de **1 313 ha**, principalement constituée d'espaces ruraux à 85 % dont 330 ha de bois ou forêts et 736 ha de cultures ; l'espace urbain totalise 16,6 % du territoire.

L'altitude moyenne est de 80 mètres.

## → Environnement

### Les paysages ruraux et naturels

La commune de Chailly se situe au cœur de la plaine de la Bière, adossée à la forêt de Fontainebleau. Elle se singularise par ses champs maraîchers.

### Les paysages urbains

Le centre historique de la commune s'organise de façon traditionnelle autour des équipements communaux (la mairie, l'église, les écoles) et des commerces, au point de convergence des principaux axes routiers.

L'espace public y reste très fortement impacté par la traversée de l'axe de transit principal, la D 607 (ex RN7).

Ainsi, le centre bourg présente une mixité de fonctions, les activités de commerces (bars et restaurants, agence immobilière, supérette, coiffeur...) et de services (infirmières, masseurs-kinésithérapeutes, médecins...) y sont localisées, et ce de part et d'autre de la D 607.

### L'entrée principale monumentale.

C'est l'entrée sud par la D 607 que l'on peut qualifier de monumentale, par le gabarit de ses voies et la présence des arbres en alignement.

Mais la D 607 est avant tout l'axe structurant de la commune sur le plan urbain, la colonne vertébrale qui organise les circulations, la voie qui désenclave le village, mais aussi celle qui en fait un lieu de passage plutôt que d'arrêt et par conséquent une source de nuisances. La commune recherche une qualité urbaine autour de cet axe pour permettre de rendre moins anonyme la traversée du bourg et d'inciter les passants à s'arrêter. **D'où le projet du secteur de Villeroy, qui se situe à ce niveau.**

---

<sup>4</sup> Cette dernière a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Elle est issue de la fusion de deux communautés de communes : le « Pays de Fontainebleau » et l'« Entre Seine-et-Forêt ».

Elle compte environ 70 000 habitants pour 26 communes.

<sup>5</sup> La charte poursuit l'objectif d'économie de la consommation de l'espace. Elle a mis en place, pour chaque type de commune, une **densité résidentielle minimale** à atteindre dans les nouvelles extensions : **pour les communes rurales (dont fait partie Chailly-en-Bière) : 13 logements à l'hectare, tout en limitant les extensions à 2,5 % de la surface urbanisée, soit pour Chailly 4,2 ha.**

L'implantation dense du bâti ancien répond à une logique de construction rationnelle du territoire avec des parcelles étroites et laniérées ; certaines rappelant leur passé à vocation de productions vivrières domestiques.

Dans les secteurs d'habitat, le bâti s'organise sur. Il s'implante sur une des limites séparatives avec un mur pignon à l'alignement sur rue. Les arrières de parcelles rappellent la vocation de production domestique : potagers, vergers, petit élevage. Les corps de ferme occupent des parcelles plus grandes et forment un front bâti continu soit par la présence de murs de clôture qui ferment la cour de la ferme soit par l'implantation à l'alignement des bâtiments d'exploitation.

#### - Le corps de ferme

Chailly-en-Bière recense de nombreux corps de fermes dont le plus imposant est situé à l'extrémité ouest de la commune : la ferme de la Fromagerie. Les bâtiments d'exploitation de dimensions importantes sont implantés à l'alignement de la rue et en limite de parcelle. Ils s'organisent autour d'une vaste cour fermée généralement en forme de U, l'habitation est largement ouverte sur cette cour intérieure.

Les fermes ne sont plus toutes en activité ; certaines ont trouvé de nouvelles vocations hors agriculture. La Fromagerie accueille aujourd'hui deux musées (le musée du Père Noël et celui de l'audiovisuel) ainsi que des gîtes ruraux. Certains bâtiments sont transformés en logements collectifs.

#### - La maison rurale

Ce type de bâti présente un volume simple de type rectangulaire, d'une hauteur comprise entre R+C et R+1+C<sup>6</sup>. Des annexes peuvent être accolées au bâtiment principal ou implantées en arrière de parcelle. La maison rurale est ouverte sur la rue, plus rarement sur une cour commune.

- **Les propriétés de caractère.** L'arrivée du chemin de fer et l'attractivité résidentielle et touristique de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle ont favorisé la construction de villas à l'architecture de villégiature (la propriété des Roches ; le hameau de Fay...).

- **Les constructions pavillonnaires** rompent l'organisation spatiale dense et resserrée du bâti ancien. Une rupture nette apparaît notamment en matière d'ordonnancement.

Le bâti est implanté en retrait de l'alignement et la continuité du tissu n'est plus assurée par des murs de clôture.

### Lieux et monuments

Sur le territoire de la commune se trouvent de nombreux éléments du patrimoine bâti ou paysager qui présentent un intérêt culturel, historique ou écologique :

- . L'église Saint-Paul inscrite à l'inventaire des monuments historiques depuis 1926
- . L'auberge du Cheval Blanc inscrite à l'inventaire des monuments historiques depuis 1984
- . Le site classé de la forêt domaniale de Fontainebleau
- . Le site inscrit des abords de la forêt de Fontainebleau
- . Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)
- . Les zones NATURA 2000
- . Le cimetière
- . La plaine de « l'Angélus » (site inscrit).
- . Le manoir des Roches.

---

<sup>6</sup> Rez-de-chaussée+combles et rez-de-chaussée+1 étage+combles

## → Offre immobilière et démographie<sup>7</sup>

Quelques données permettent de mesurer le lien étroit, classique mais particulièrement remarquable à Chailly, existant entre l'offre immobilière et l'évolution démographique.

Des lotissements de taille importante ont été réalisés ces 40 dernières années, mais de façon quelque peu irrégulière : lotissement des Près en 1974 avec 143 lots ; lotissement des Bourdettes en 1978 avec 26 lots : lotissement du Clos-Matagon en 1981 avec 70 lots. Entre 1982 et 1990, 126 logements (119 individuels et 7 collectifs) ont été réalisés sur la commune, soit une moyenne de 14 logements par an. Entre 1991 et 1997, 33 logements (24 individuels et 9 collectifs) ont été bâtis, soit en moyenne 4 par an.

L'absence d'une nouvelle offre entre 1990 et 1999 explique en grande partie une baisse radicale du solde migratoire qui s'est répercutée sur les années 2000.

Sur la période 1999-2014, la moyenne des permis délivrés s'établissait à environ à 5 logements par an.

À partir de 2015 et de la mise en œuvre du PLU, la tendance s'oriente à la hausse. Ainsi, l'OAP n°3.1, dite « les Thibault », 1.3 ha en zone 1UAa, a favorisé la construction de 15 maisons.

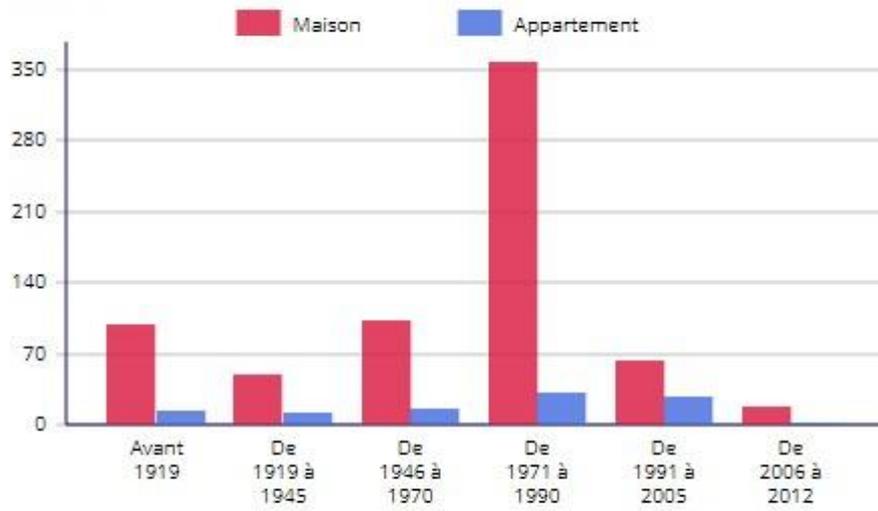
En 2018, 34 permis de construire ont été délivrés ; 16 depuis le début de cette année 2019.

### Catégories et types de logements

	2015	%	2010	%
<b>Ensemble</b>	<b>934</b>	<b>100,0</b>	<b>891</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	813	87,0	787	88,3
Résidences secondaires et logements occasionnels	42	4,5	39	4,4
Logements vacants	79	8,5	65	7,3
<i>Maisons</i>	792	84,8	790	88,7
<i>Appartements</i>	135	14,5	98	11,0

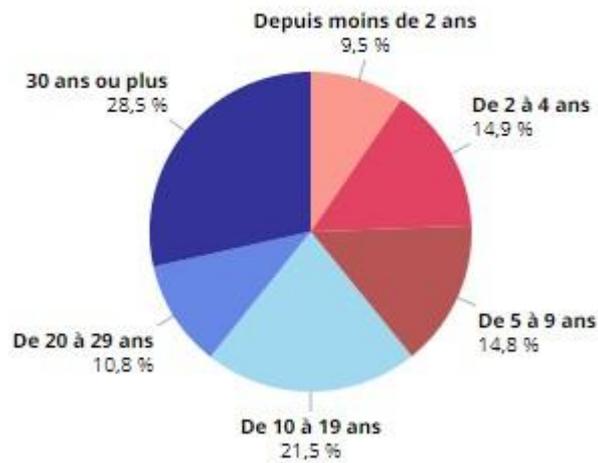
<sup>7</sup> Toutes les statistiques *infra* sont les dernières disponibles

**LOG G1 - Résidences principales en 2015 selon le type de logement et la période d'achèvement**



Résidences principales construites avant 2013.  
 Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

**Ancienneté d'emménagement des ménages en 2015**

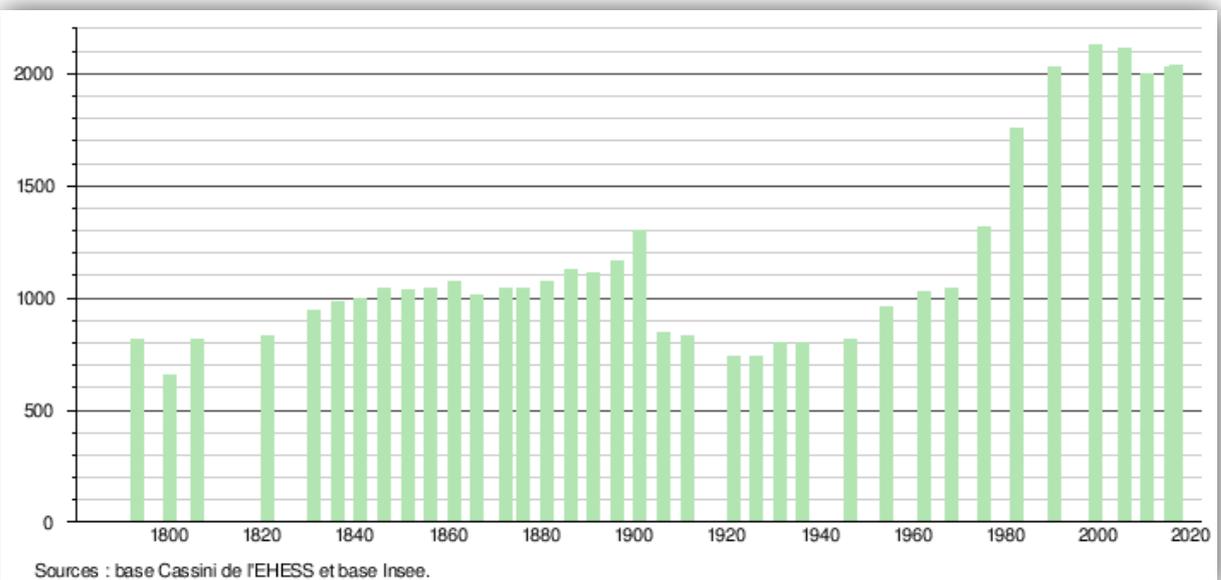


## POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2015	%	2010	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 029</b>	<b>100,0</b>	<b>1 997</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	333	16,4	347	17,4
15 à 29 ans	367	18,1	357	17,9
30 à 44 ans	374	18,4	332	16,6
45 à 59 ans	444	21,9	475	23,8
60 à 74 ans	359	17,7	364	18,2
75 ans ou plus	152	7,5	122	6,1

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017)

## Histogramme de l'évolution démographique



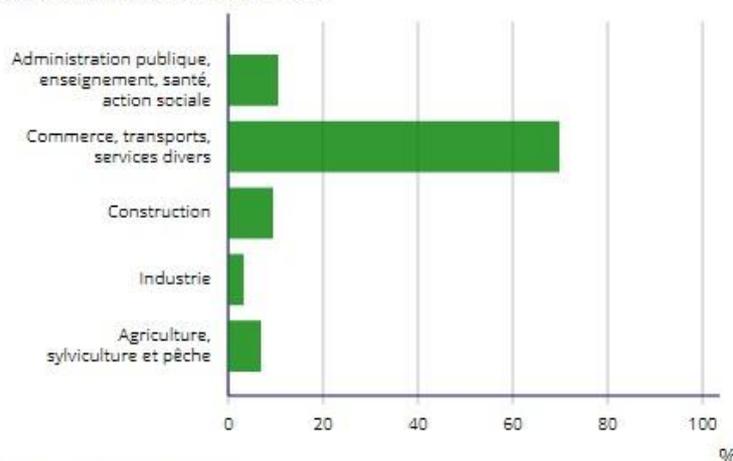
Les enjeux qui découlent de ces constatations :

- . Limiter le vieillissement de la population et retrouver un solde naturel positif en favorisant notamment l'installation de résidents en âge d'avoir des enfants et des ménages avec enfants
- . Permettre le renouvellement de la population et les parcours résidentiels par la diversification du parc

Pour cela, comme le souhaite la commune, créer plus de logements, locatifs et en accession.

## → Activités économiques

CEN G1 - Répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2015



Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2015.

CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2015

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
<b>Ensemble</b>	<b>215</b>	<b>100,0</b>	<b>161</b>	<b>52</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Agriculture, sylviculture et pêche	15	7,0	3	12	0	0	0
Industrie	7	3,3	6	1	0	0	0
Construction	20	9,3	11	9	0	0	0
Commerce, transports, services divers	150	69,8	124	25	0	1	0
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	32	14,9	23	9	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	23	10,7	17	5	1	0	0

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2015.

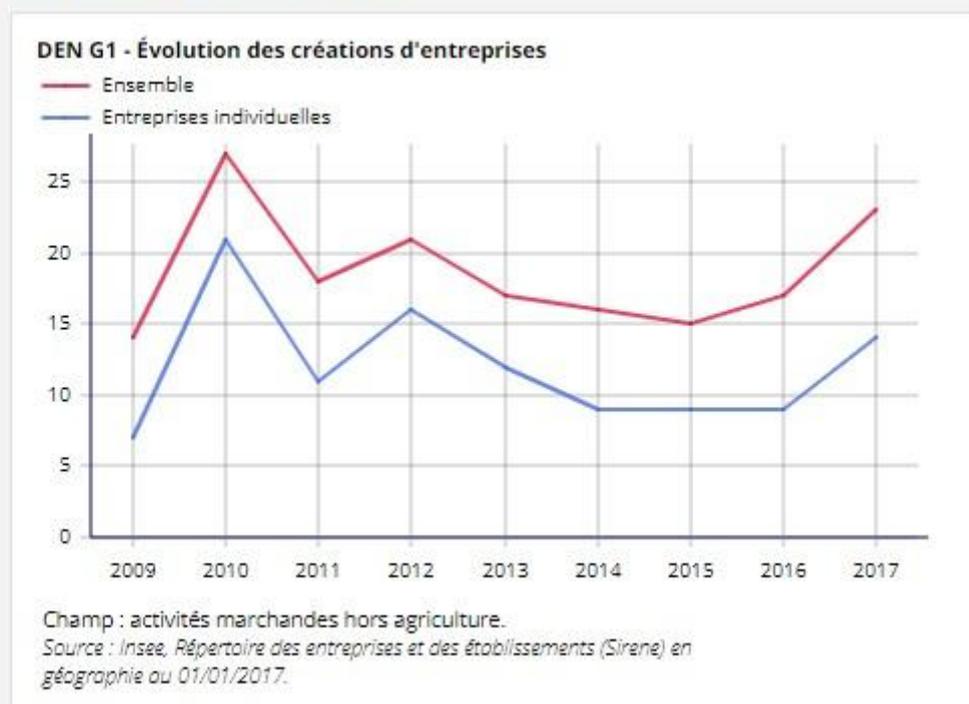
**Les secteurs les plus pourvoyeurs d'emploi restent les commerces, les transports et les services.**

**Le tourisme** à Chailly s'inscrit dans un secteur d'intérêt paysager prioritaire protégé par le parc naturel régional du Gâtinais français. Le patrimoine lié à la peinture, le développement des centres équestres...confèrent à Chailly un caractère valorisé. La proximité de la forêt de Fontainebleau constitue un atout majeur : escalade, randonnée,... sont des activités de loisirs qui attirent de nombreux franciliens.

Cependant, **l'hébergement** reste encore modeste avec, bon an mal an, 4 gîtes ruraux.

**Si l'activité agricole** est toujours prospère sur la commune, les exploitants sont de moins en moins nombreux (15 exploitations en 2015 contre 23 en 1988) mais gèrent des surfaces de plus en plus importantes. C'est un secteur qui perd des emplois avec le développement des machines agricoles remplaçant la main-d'œuvre humaine.

## Évolution des créations d'entreprises



Les lieux de travail se situent à 80 % hors de la commune.

#### Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2015	%	2010	%
<b>Ensemble</b>	<b>905</b>	<b>100</b>	<b>899</b>	<b>100</b>
Travaillent :				
dans la commune de résidence	180	19,9	204	22,7
dans une commune autre que la commune de résidence	725	80,1	695	77,3

#### → Risques naturels et technologiques

Dans son histoire récente, la commune a fait l'objet de quatre arrêtés de catastrophe naturelle.

Dans le cadre de la compatibilité du PLU avec le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux), des dispositions ont été prévues pour limiter les phénomènes de ruissellement urbain, préserver la qualité des eaux, protéger les écosystèmes et les zones humides.

**On rappellera que le territoire communal est soumis au risque d'inondation par remontées de la nappe sous-jacente.**

La commune est également concernée par **des risques de retrait-gonflement des argiles** (mouvements de terrain dus à des alternances de périodes pluvieuses et sèches dans certains terrains argileux). La cartographie des aléas retrait-gonflement des argiles élaborée par le BRGM (bureau de recherches géologiques et minières) fait apparaître en « **aléa faible** » la majeure partie du territoire. Au nord de Faÿ, on relève un secteur en « aléa moyen ».

Chailly présente un site pollué **BASOL**<sup>8</sup>, au nord du bourg (correspondant à une ancienne exploitation pétrolière ELF), deux stations de traitement des eaux usées et plusieurs anciens sites industriels **BASIAS**<sup>9</sup>, dont l'un à proximité du secteur de projet (voir notice de présentation de la modification en annexe).

#### → Nuisances et cadre de vie

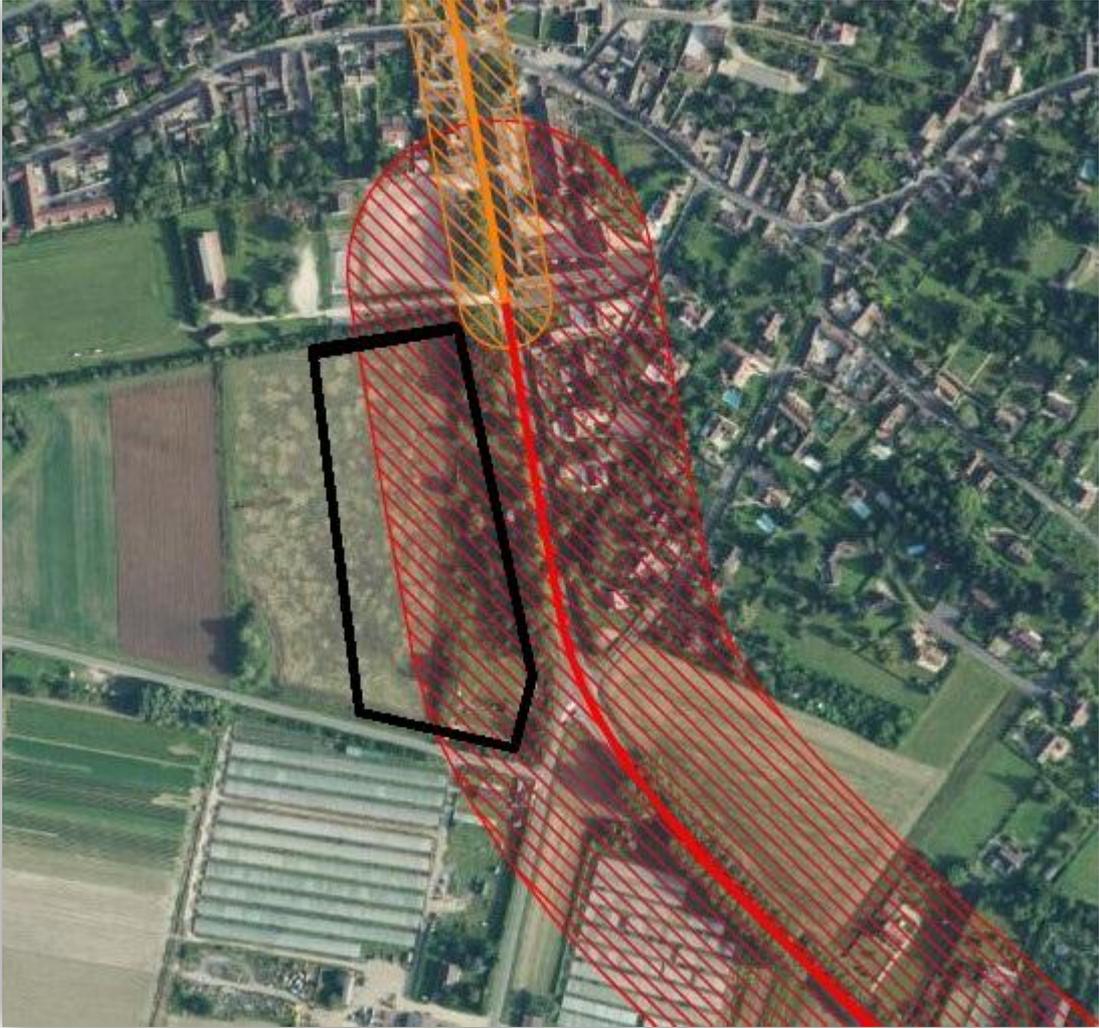
On retiendra notamment le passage d'une **ancienne canalisation** de gaz haute pression désaffectée (avenue de Villeroy notamment).

---

<sup>8</sup> **BASOL** est une base de données nationale qui, sous l'égide du Ministère de l'Écologie, récolte et conserve la mémoire de plusieurs milliers de « sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif ».

<sup>9</sup> **BASIAS** est l'acronyme de « *Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Services* ». L'inscription d'un site dans Basias ne préjuge pas de la présence ou non d'une pollution des sols : les sites inscrits ne sont pas nécessairement pollués, mais les activités s'y étant déroulées ont pu donner lieu à la présence de polluants dans le sol et les eaux souterraines.

En ce qui concerne la **nuisance sonore**, l'image aérienne ci-dessous indique l'impact de la D 607 dans sa traversée du centre-bourg ; en noir l'indication schématique de l'opération ; on voit qu'elle est concernée.



Source : ministère de la transition écologique et solidaire

-  Catégorie 1 (voies les plus bruyantes)
-  Catégorie 2
-  Catégorie 3
-  Catégorie 4
-  Catégorie 5 (voies les moins bruyantes)

Niveau sonore de référence $L_{Aeq}$ (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence $L_{Aeq}$ (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
$L > 81$	$L > 76$	<b>Catégorie 1</b>	300 m
$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$	<b>Catégorie 2</b>	250 m
$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$	<b>Catégorie 3</b>	100 m
$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$	<b>Catégorie 4</b>	30 m
$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$	<b>Catégorie 5</b>	10 m

Après la réalisation du programme, 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. Pour l'heure, les dernières statistiques disponibles (2017) indiquent que 8 200 véhicules dont 150 poids lourds en moyenne journalière annualisée utilisent la D 607.

D'une manière générale le PLU chaillotin incite à la diminution de l'emploi de l'automobile et au développement des liaisons douces, ce qui est favorable à une baisse. On peut aussi escompter sur un développement des véhicules électriques ou hybrides pour limiter la nuisance sonore.

## → Transports en commun

### **Le train**

Les gares de voyageurs à proximité sont Melun, Fontainebleau et Bois-le-Roi (entre 7 km et 10 km).

### **Le car**

Un service de car est assuré par VEOLIA TRANSPORT afin de desservir :

- Les gares
- Les lycées
- Le centre commercial de Villiers-en-Bière, les marchés de Fontainebleau et de Melun
- Le collège de Perthes-en-Gâtinais est desservi par une ligne spécifique.

## → Le PADD

Dans une logique d'une meilleure organisation et préservation de son territoire tout en retrouvant le niveau de sa population de l'année 2000, la municipalité de Chailly-en-Bière s'est attachée, à définir un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) autour des 5 orientations générales suivantes :

- 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**

« Relancer la dynamique démographique dans un développement maîtrisé », cette prescription s'applique particulièrement à la modification n° 1 qui nous intéresse aujourd'hui avec la réécriture de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite de Villeroy, 3.2.

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 parc naturel régional 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, dont 3,8 pour la zone 1AUB.**

Ajoutons que le PADD préconise une **réflexion constante sur les conditions qui permettent d'améliorer la sécurité liée au passage de la D 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.

**Le PADD indique qu'il convient de « Contribuer [...] à la réduction des consommations d'énergies 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. »**

**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. Cela en s'appuyant sur :**

- **le renouvellement urbain (réhabilitation du bâti existant, constructions nouvelles dans les dents creuses, en respectant la structure urbaine et paysagère du bourg**

- **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. (Cf. l'OAP 3.2 au § suivant).**

Les perspectives d'évolution 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...).

### **➔L'orientation d'aménagement et de programmation n°3.2, secteur de Villeroy**

Cette opération d'envergure à l'échelle communale qui découle des prescriptions ci-dessus, « 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**<sup>10</sup>.

Se développant sur une superficie de 3,3 ha<sup>11</sup>, les terrains sont classés en zone 1AUb au PLU. Ils sont cadastrés 14, 269,270, 271,272 et 273.

**L'opération s'inscrit dans la démarche de développement durable de Chailly à l'horizon 2030 en respectant ses orientations de programmation socio-économiques, urbaines et environnementales :**

- En favorisant la mixité et la diversité pour ce qui concerne l'offre de logements.

Le programme 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**

Ces orientations devront prendre 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 de ville » vient compléter les éléments de la présente OAP. (Voir pièce n°6.G « Entrée sud du bourg par la RD 607 » ; annexe 6).**

Afin d'assurer une bonne maîtrise de ce projet urbain d'ensemble, il a été décidé, en application de L.151-41-5° CU (le L.123-2-a en 2015), de mettre en place **une servitude d'urbanisme**<sup>12</sup> permettant d'attendre, en gelant les constructions, l'approbation, par la commune d'un « projet d'aménagement global » sur le secteur de Villeroy.

**La levée de cette servitude est l'un des objets de la présente procédure.**

---

<sup>10</sup> Les guillemets renvoient aux textes initiaux du PLU et de l'OAP tels que définis en 2015.

<sup>11</sup> **Superficie des terrains 3,3 ha + surface de l'emprise des voies périphériques = 3,8 ha environ**

<sup>12</sup> « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : [...] Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, 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. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

## → Zonage et règlement

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières (R.123-4 CU ; L.123-1-5 CU), reportées sur un document graphique, le plan de zonage. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones (R.123-9 CU) dans un document écrit spécifique.

### Présentation des zones UA et UB

Elles regroupent des constructions à usage d'habitat, d'équipements collectifs, d'artisanat et de commerces.

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

- . **La zone UAa, centre bourg**
- . **La zone UAb, hameau de Faÿ.**

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

### Présentation de la zone UX

Il s'agit d'un secteur entrepreneurial situé en entrée sud du territoire communal, de part et d'autre de la D 607.

### Présentation de la zone 1AU

C'est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation à destination de logements et d'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. Elle a fait l'objet d'une OAP (3.1) qui s'est concrétisée par la construction de 15 logements pavillonnaires.

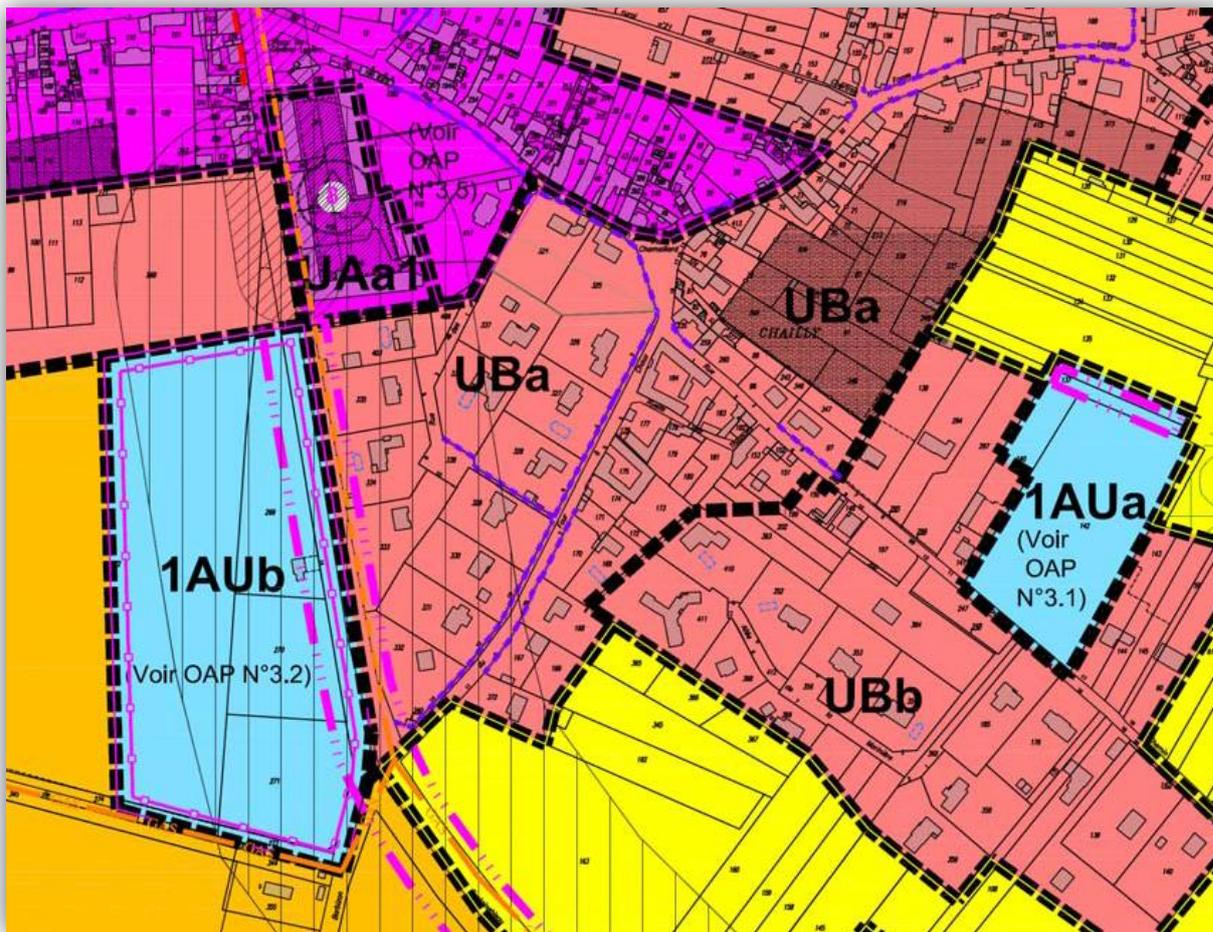
**La zone 1AUb, qui nous intéresse aujourd'hui**, est située au sud du centre bourg, avenue de Villeroy et route de Fontainebleau (D 607). Le site est occupé en bordure de la route de Fontainebleau par des boisements et une construction à usage professionnel<sup>13</sup> (propriété communale).

Rappelons qu'elle fait l'objet d'une servitude de périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global.

*Voir le plan page suivante.*

---

<sup>13</sup> Maison paramédicale, qui vient de faire l'objet d'une modification simplifiée du PLU.



#### ✚ Présentation 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 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.

#### ✚ Présentation 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 en les préservant de toute urbanisation.

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).

### **Présentation des zones Na, Nb, Nc, Nd et Ne**

Elles identifient des secteurs de protection et de limitation de divers sites, bâtiments et établissements se trouvant en milieux naturels.

### **Les espaces boisés classés (EBC)**

Les espaces boisés classés correspondent à des boisements d'échelles variables, d'intérêt paysager notable à l'échelle du territoire communal et intercommunal. Ils ont pour objectif la conservation, la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts, particulièrement en milieu urbain ou périurbain. Outre leur intérêt paysager, les boisements revêtent un intérêt environnemental en offrant des refuges à la faune, en participant à la continuité des corridors écologiques et contribuant ainsi à la biodiversité. Ils sont signalés en ronds verts sur les documents graphiques.

### **Les emplacements réservés (ER)**

Ces emplacements sont des terrains « réservés » par une collectivité publique dans le but d'y implanter un projet global d'aménagement ; ils sont hachurés en noir sur les documents graphiques et portent un numéro.

N° 1 : extension du cimetière

N° 2 : arrêt de bus à Faÿ

N° 3 et n°4 : travaux d'aménagement de la station d'épuration.

\*\*\*

**De par sa situation proche de 2 agglomérations importantes, Melun (96 000 habitants) et Fontainebleau (29 000 hts), la relative facilité d'accès à Paris, distant de 60 km par l'A6 voisine ou de 50 km par la D 607 traversant le bourg, la proximité de la forêt de Fontainebleau et du grand centre commercial de Villiers-en-Bière (4 km), de par sa proposition en commerce et artisanat de proximité et son environnement, Chailly-en-Bière est attractif. Preuve de cette attractivité : l'accroissement des demandes de permis de construire. C'est pour toutes ces raisons et donc très logiquement que la municipalité propose la zone 1AUb à l'urbanisation.**

*N.B. : Pour plus de détails (documents graphiques et réglementaires) le lecteur se rendra sur les sites de la mairie de Chailly et de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau à l'onglet « Urbanisme », puis « PLU ».*

\*\*\*

## IV - L'objet de la modification du PLU : l'urbanisation de la zone 1AUb

---

Le PLU prévoit l'urbanisation de terrains 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 L.151-41-5° CU et couvert par l'OAP n° 3.2.

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

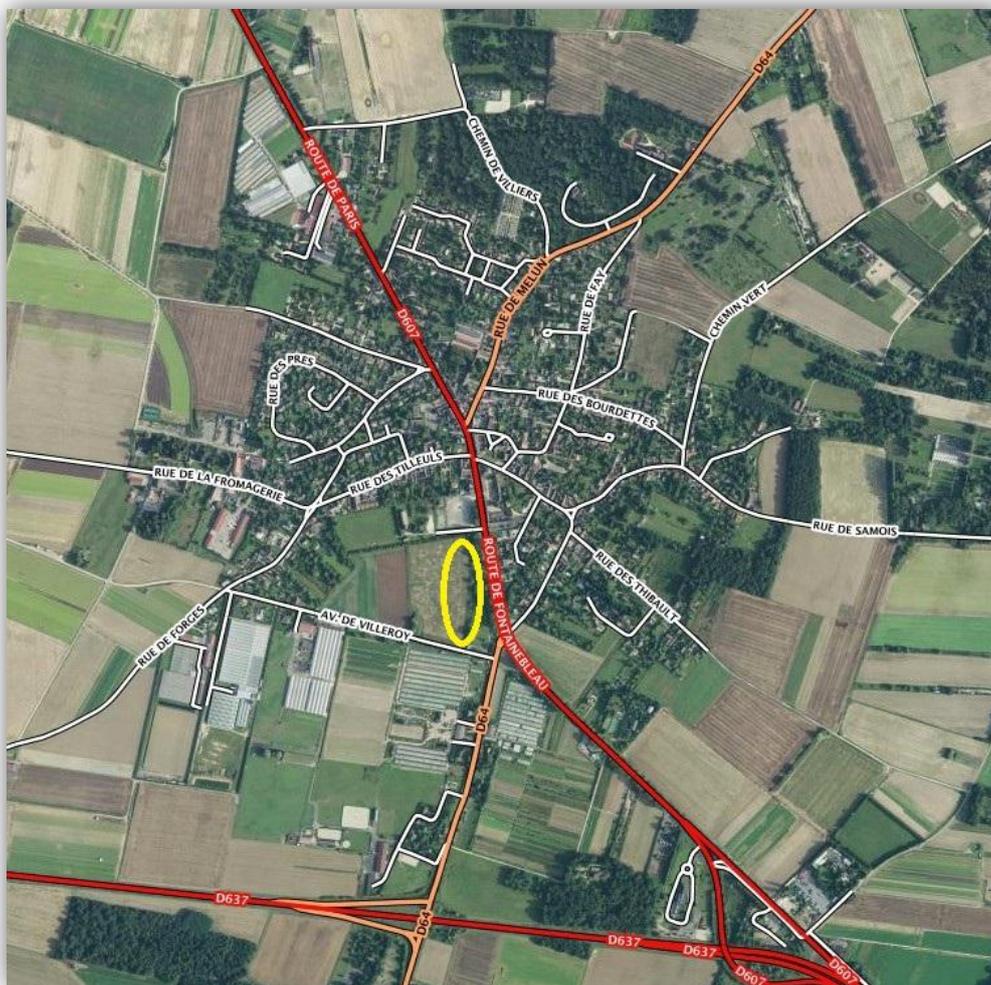
### → La modification en 5 points

Elle se décline de la façon suivante :

- **suppression**, dans le règlement de la zone 1AUb (article 1AUb-15) 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 de mesurer 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 le projet d'aménagement d'entrée de ville, d'une desserte depuis la D 607. L'aménagement de voirie à prévoir entre le futur quartier et la D 607 est supprimé car les études ne montrent pas la nécessité de son maintien.

Le secteur, classé en 1AUB, englobe des terrains anciennement agricoles, privés, situés à proximité du cœur du bourg. Il bénéficie ainsi de la proximité des services à la population. Se développant sur une superficie totale de 3,8 ha (voir note 11, page 19 supra), les terrains sont délimités au nord par la voie d'accès aux équipements sportifs, à l'est par la D 607, à l'ouest par des terrains en culture, et au sud par l'avenue de Villeroy. Le site est marqué sur la carte ci-après en jaune.



## La ligne directrice du projet : favoriser la mixité et la diversité de l'offre immobilière

L'opération se composerait d'un ensemble de **92** logements :

- 31 logements collectifs en accession
- 35 logements individuels en accession
- 26 logements collectifs locatifs sociaux.

L'offre privilégierait les primo-accédants et la mixité sociale :

- logements de 2 et 3 pièces en collectif accession
- logements de 4, 5 et 6 pièces en maisons individuelles ou accolées
- logements de 2, 3 et 4 pièces en collectif social).

### → L'existant - *La modification* - La justification du porteur de projet

#### 1°- Performances énergétiques et environnementales (article 1AUB-15 du règlement) :

« En application de l'article L.123-1-5-III-6<sup>14</sup> du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles doivent respecter les critères de performances énergétiques pour obtenir le label en vigueur pour les bâtiments à énergie positive.

Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie : des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins, voire pour d'autres usages conformes à la réglementation sanitaire doivent être installés pour chaque maison dans le cas de maison individuelle ou pour chaque opération dans le cas de logements collectifs.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. »

*Paragraphe supprimé à l'exception de : « Des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins, voire pour d'autres usages conformes à la réglementation sanitaire doivent être installés pour chaque maison dans le cas de maison individuelle ou pour chaque opération dans le cas de logements collectifs. »*

*Il est rajouté : « Les constructions doivent également être implantées pour optimiser les apports solaires. »*

---

<sup>14</sup> « Le règlement peut [...] imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. » **Il est remplacé en 2016 par L.151.21** : « Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels **il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit**. À ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci. » Cela est complété par le R.151-21.

L.151-15 précise : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

*La suppression de l'obligation de respect des critères en vigueur pour les bâtiments à énergie positive est rendue nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'aménagement financièrement équilibré et répondant aux besoins en termes de logements de la commune, particulièrement dans un objectif de mixité sociale.*

**2° - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (article 1AUb-11 du règlement) :**

« Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre **35°** et 45°. »

*« Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.*

*Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre **25°** et 45°. »*

*La modification du degré de pente de toiture permet de respecter la hauteur limitée à 9 m.*

**3° - Suppression du périmètre d'attente (rapport de présentation du PLU page 189, l'OAP n°3.2 page 14, plan de zonage)**

« La zone 1AUb est située au sud du centre bourg, avenue de Villeroy et route de Fontainebleau (D 607). 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 L.123-2-a du code de l'urbanisme<sup>15</sup> elle fait l'objet d'une servitude de périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global. [...]

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. »

*Chapitre supprimé*

*Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global est supprimé compte-tenu de la validation par la commune d'un projet d'aménagement pour la zone correspondant aux*

<sup>15</sup> Remplacé en 2016 par le L.151-41-5°

*objectifs contenus dans l'OAP et ajustés notamment sur les points relatifs aux capacités du réseau de desserte automobile.*

#### **4° - Phasage d'urbanisation (rapport de présentation du PLU page 168, l'OAP n° 3.2 page 8)**

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

- en échelonnant le processus de réalisation dans le temps de manière à permettre une bonne insertion de la population dans le tissu socioéconomique 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. »

#### *Paragraphe supprimé sur le rapport de présentation*

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

- en échelonnant le processus de réalisation dans le temps de manière à permettre une bonne insertion de la population dans le tissu socioéconomique 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 :

- 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 9,5 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.

- 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 9,5 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. »a

*Le texte ci-dessus est remplacé par : « la zone 1AUB sera ouverte à l'urbanisation à condition que les logements en zone 1AUa soient autorisés en totalité.*

*La réceptivité est de 80 à 100 logements dont quinze logements locatifs aidés minimum. »*

*Considérant :*

*- le fait que les logements soient aujourd'hui autorisés en totalité en zone 1AUa, mais que les opérations programmées en densification du tissu urbain sous forme d'opération d'ensemble prévues dans les OAP n° 3 et n° 6 ne sont pas aujourd'hui engagées dans un processus de réalisation, et qu'ainsi les conditions permettant d'atteindre les objectifs de redynamisation*

*démographique et de diversification de l'offre de logements ne sont pas complètement remplies*

*- que le phasage en deux étapes tel que prévu au PLU en vigueur retardera la mise à disposition de logements aidés telle que prévue au programme et ainsi pénaliser le parcours résidentiel des jeunes Chaillotins notamment et contraindra techniquement la réalisation de l'opération (notamment au regard du dispositif prévu pour le traitement des eaux pluviales)*

*- qu'en outre la commune a constitué un groupe de travail en partenariat avec le PNRGF pour lancer une étude permettant d'actualiser la capacité des équipements, notamment scolaires, la commune souhaite engager en une seule phase l'urbanisation du secteur de Villeroy et pour cela supprimer ce phasage.*

### **5° Suppression d'une desserte routière depuis la D 607 (l'OAP n° 3.2 pages 11 et 12 et la pièce 6.G pages 8 et 9)**

« Ces éléments d'orientation pour un projet urbain durable compatible 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, trouvent leurs expressions dans le schéma d'orientation ci-après :

Le maillage des circulations automobiles et douces doit répondre à l'objectif de perméabilité du quartier. 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. Les études permettront de préciser le positionnement et les caractéristiques de ces dessertes notamment depuis la RD607 pour garantir la sécurité des usagers.

Un aménagement de voirie est à prévoir au croisement RD 607 – RD 64. Le traitement urbain et paysager de cet aménagement doit qualifier cette séquence d'entrée dans le bourg.

Le réseau des circulations douces doit se constituer en maillage avec le réseau à l'échelle du quartier et du bourg. »

« Ces éléments d'orientation pour un projet urbain durable compatible 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, trouvent leurs expressions dans le schéma d'orientation ci-après :

Le maillage des circulations automobiles et douces doit répondre à l'objectif de perméabilité du quartier. La desserte automobile s'effectue au nord à partir de la « Grande place » et au sud depuis l'avenue de Villeroy.

Un aménagement de voirie est à prévoir au croisement RD 607- RD 64. Le traitement urbain et paysager de cet aménagement doit qualifier cette séquence d'entrée dans le bourg.

Le réseau des circulations douces doit se constituer en maillage avec le réseau à l'échelle du quartier et du bourg. »

*L'aménagement de voirie à prévoir entre le futur quartier et la RD607 est supprimé compte tenu de l'avancement des études sur la desserte du quartier qui ne montrent pas la nécessité de son maintien<sup>16</sup>.*

<sup>16</sup> Voir en annexe 6 de notre rapport la pièce 6.G « Entrée sud du bourg par la RD 607 »



Document existant

*Document modifié : suppression d'une desserte sur la D 607 (Voir les cercles rouges)*

« Cette séquence du parcours d'entrée sud de la ville permet la desserte d'opérations d'intérêt majeur. [...] »

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 d'assurer la sécurité des usagers. »

*« 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 [...] »*

*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 devront permettre d'assurer la sécurité des usagers. »*

*Idem la justification précédente.*

\*\*\*

À noter que le secteur de la modification comprend des éléments de paysages protégés, en l'occurrence des espaces boisés (arbres de hautes tiges) déjà inscrits au règlement graphique. Ce dispositif est préservé au titre de L.151-19 et L.151-23 CU.

En résumé, la modification n° 1 du PLU de Chailly-en-Bière concernant l'OAP n° 3.2 et relative à l'aménagement de la zone 1AUb, secteur de « Villeroy », porte sur :

1. la suppression de l'obligation de respect des critères en vigueur pour les bâtiments à énergie positive
2. l'aspect extérieur des constructions avec la modification du degré de pente pour respecter la hauteur limitée à 9 m
3. la suppression du périmètre d'attente attaché sur la zone 1AUb rendue possible par l'approbation d'un « projet d'aménagement global »
4. la suppression du phasage de l'opération immobilière au bénéfice d'une seule étape
5. la suppression d'une des 4 dessertes du terrain, celle dont le débouché donnait directement sur la D 607.

\*\*\*

### → Opportunité et faisabilité du projet de modification<sup>17</sup>

➤ Pour le secteur « Villeroy », 1AUb au PLU, ciblé par la modification n° 1, l'hypothèse de 90 logements minimum a été retenue.

Pour évaluer la population future, et prévoir l'immobilier correspondant, il convient de tenir compte des données suivantes :

Le point mort<sup>18</sup> avait été évalué à 112 dans la période 1999-2011, soit 8,6 logements par an qui ont permis le maintien du niveau de population.

Pour 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 et actuellement -)

- soit 1 974 hts (population en 2011) + 225 = 2 199 habitants en 2029.

Pour rappel Chailly-en- Bière comptait 2 129 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.**

---

<sup>17</sup> Selon le porteur de projet. Les parties du texte portées en gras par nous feront l'objet de commentaires *infra*

<sup>18</sup> Le « point mort » est le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée. Sa projection permet d'avoir une estimation de l'impact du renouvellement, de la variation et du desserrement sur le parc de logements futurs (diminution).

**Le desserrement de la population** : ce concept consiste à considérer qu'une variation du taux d'occupation des résidences principales entraîne une évolution des besoins en logement. En effet, les modes de vie évoluant (divorces, départs des jeunes du foyer familial...), le nombre de personnes par logement change.

**Pour information**, l'hypothèse de 15 logements à bâtir dans le secteur 1AUa<sup>19</sup> projetée en 2015, a été menée à terme. En revanche, les opérations programmées en densification du tissu urbain dans les OAP n° 3 et n° 6 ne sont pas aujourd'hui engagées dans un processus de réalisation. De ce fait, les conditions permettant d'atteindre les objectifs de redynamisation démographique et de diversification de l'offre de logements ne sont pas complètement remplies.

- Analyse de la consommation des espaces au regard du SCoT<sup>20</sup>

On prendra comme référence la superficie de « l'espace urbanisé au sens large » défini par le référentiel territorial du SDRIF<sup>21</sup> pour évaluer « l'enveloppe des espaces artificialisés agglomérés existants » soit 203,30 ha.

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

- La charte du parc naturel régional du Gâtinais français (PNRGF), 2011-2026

Elle met l'accent notamment sur la protection et la valorisation du patrimoine naturel (maintien de la biodiversité, préservation des continuités écologiques et de la ressource en eau) et sur l'économie de la consommation de l'espace. Elle établit 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**.

- 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 2 100 à 2 200 habitants environ. Pour cela, le potentiel de nouveaux logements donné par le PLU3 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).**

- 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 le PLU 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.

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

---

<sup>19</sup> OAP 3.1 secteur « Les Thibault », 1.3 hectares

<sup>20</sup> Schéma de cohérence territoriale

<sup>21</sup> Schéma directeur de la région Île-de-France

Selon la municipalité, **le projet de modification du PLU a pris en compte les enjeux liés à la biodiversité et ne s'inscrit pas en contradiction avec les orientations environnementales du PADD et du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du schéma de cohérence territoriale du Pays de Fontainebleau.**

C'est ainsi que les principaux enjeux qui y figurent (réservoirs de biodiversité, corridor écologique, caractère ouvert des plaines et clairières cultivées) ne concernent pas le secteur de la modification.

**En revanche, les terrains d'emprise de l'opération se situent dans le périmètre de protection de l'église Saint-Paul et de l'auberge du Cheval Blanc, tous deux inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.**

Enfin, le secteur de la modification ne présente pas l'enjeu zones humides.

➤ La commune a réactualisé son analyse de la capacité d'accueil des équipements scolaires (étude de programmation en partenariat avec le parc du Gâtinais français) ; elle apparaît suffisante dès à présent pour répondre aux besoins. Il n'en est pas de même pour la cantine qui nécessitera une mise à niveau.

➤ Les principales incidences sur l'environnement

- Compte tenu de son positionnement le projet de modification n'est pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels.

- **La suppression de l'intersection entre la zone 1Aub et la D 607 va dans le sens d'une amélioration paysagère, puisque l'alignement de l'espace boisé est préservé et participe à l'intégration du futur quartier. De plus elle réduira l'artificialisation des sols.**

- **La modification du degré de la pente minimale de toiture autorisée sur la zone (de 35° à 25°) n'aura pas d'incidence sur l'intégration urbaine de l'ensemble.**

- **La suppression du phasage en deux temps de l'urbanisation de la zone n'aura pas d'incidence puisque les réseaux sont en capacités de satisfaire à l'augmentation des besoins.**

- **La suppression de l'obligation pour les constructions neuves de suivre les normes en vigueur pour les bâtiments à énergie positive<sup>22</sup> aura une incidence sur la consommation d'énergie.**

- Le projet de modification aura peu d'incidence sur l'environnement sonore.

- Le projet devra prendre en compte les enjeux liés à la pollution lumineuse en limitant dans le temps et dans l'espace les sources d'émissions.

- Le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences supplémentaires en termes de risques naturels. Une vigilance devra cependant être portée aux potentialités de remontées de nappes.

➤ Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux et à l'hébergement hôtelier seront autorisées à condition que :

- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,

---

<sup>22</sup> Bâtiment produisant plus d'énergie qu'il en consomme pour son fonctionnement

- 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,
- par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

➤ Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables Conformément à l'article R.111-14-2 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation [...] sont équipés d'un parc de stationnement, alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

\*\*\*

Au final, l'équipe municipale de Chailly-en-Bière, en coordination avec la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, a envisagé un projet de lotissement de 92 logements composés de maisons individuelles et de 2 petits collectifs. Les terrains individuels vont de 311 m<sup>2</sup> à 478 m<sup>2</sup> pour une moyenne d'environ 430 m<sup>2</sup>.

Pages suivantes, voici comme il se présente, en notant que les 2 petits immeubles indiqués dans l'encadré rouge (voir la carte « principes de projet ») ont été remplacés, pour l'heure, par 1 seul bâtiment (cadre rouge sur la carte « projet-vue aérienne ») ; en notant également que les pavillons sont maintenant alignés. (Voir aussi le plan-masse en annexe 6).





Projet-vue aérienne

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUB dite de « Villeroy » devrait permettre de répondre aux objectifs communaux en matière d'accueil de nouveaux habitants.

Compte tenu de son positionnement l'opération n'aura pas ou peu d'impact sur l'environnement hormis, étalés dans le temps, les travaux de construction, puis, à l'issue, l'augmentation (qui reste à évaluer avec précision), de la circulation automobile locale qui s'ensuivra.

Au total, la modification n° 1 s'inscrit dans la continuité du plan local d'urbanisme tel que défini, avec son règlement et ses OAP, en 2015.

Pourtant, si le cadre et l'objectif demeurent, les détails et les modalités ont été sensiblement remaniés, à tel point que l'économie générale d'une part importante de ces textes (énergie durable, phasage de l'opération) est remise en cause.

\*\*\*

# V - Personnes publiques associées et organismes consultés

---

La communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, conformément à L.153-40 CU a notifié, par courrier en date du 20 février 2019, le projet de modification du PLU de Chailly-en-Bière aux personnes publiques associées (PPA) et consultées.

Cinq d'entre elles y ont répondu ; le lecteur trouvera ci-après l'essentiel de leurs communications, dans leur domaine de compétence respectif, classées par chronologie<sup>23</sup>.

*N.B. : Rappelons qu'en cas de non-réponse dans les délais impartis, l'avis des directions sollicitées est réputé favorable.*

*La plupart de ces réponses sont parvenues durant la 1<sup>ère</sup> partie de l'enquête publique ; pour cette raison elles ont été annexées au dossier et reprises dans notre procès verbal de fin d'enquête.*

*Des parties du texte ont été soulignées par nous en caractères gras.*

❖ **La chambre de métiers et de l'artisanat** n'a pas eu « d'observation particulière à formuler ».

❖ **La direction départementale des territoires (DDT) apporte un avis défavorable au projet en le justifiant de la façon suivante :**

« 1° - 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<sup>24</sup> 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<sup>25</sup>.

**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.**

---

<sup>23</sup> Pour l'intégralité de ces textes, le lecteur se reportera à notre annexe 4

<sup>24</sup> Dans sa rédaction initiale (note du commissaire-enquêteur : NDCE)

<sup>25</sup> Plus précisément : 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 (NDCE)

**Or, le fait de supprimer le phasage en deux temps dans [la nouvelle mouture de] 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)<sup>26</sup>.**

Enfin, l'augmentation de la population communale permet-elle de justifier la création de près de 92 logements d'ici 2023 ?<sup>27</sup>

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

« 2° - Prise en compte des notions de desserte et d'accessibilité

*Pour rappel, selon les dispositions de l'article R.111-5 CU, 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.*

Dans le projet d'aménagement, l'avenue de Villeroy et la Grande place<sup>28</sup> constituent les deux seuls accès au site.

**Au vu des pièces justificatives, l'aménagement de la Grande place ainsi que l'avenue Villeroy paraît insuffisant 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. »**

« 3° - 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 du PADD) [voir le site de la mairie, onglet « Urbanisme »], 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 [...] relatif aux performances énergétiques et environnementales, prévu dans l'orientation d'aménagement et de programmation n° 3.2 (page 11)<sup>29</sup> a été supprimé.

**La suppression de cet article va à l'encontre des orientations du PADD en termes de développement durable pour les constructions nouvelles.**

---

<sup>26</sup> Ce point est peu clair et aurait mérité un développement plus explicite (NDCE)

<sup>27</sup> Cet argument peut se retourner : l'offre résidentielle attirant de nouveaux habitants. C'est l'objectif de la municipalité (NDCE)

<sup>28</sup> ou « Parking de la Poste » (NDCE)

<sup>29</sup> Idem l'article 1Aub-15 du règlement décidé en 2015, page 60 du document 5.1 (voir en annexe).

La suppression de l'obligation au label BEPOS<sup>30</sup> est incohérente avec les aspirations du PADD de Chailly-en-Bière, d'autant plus que ce label sera obligatoire à l'arrivée du RT 2020<sup>31</sup>.

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. »

❖ **Le parc naturel régional du Gâtinais français (PNRGF) émet un avis défavorable :**

« La commune de Chailly-en-Bière prévoit un certain nombre d'extensions urbaines sur son territoire pour répondre à son objectif démographique. Ces extensions phasées<sup>32</sup> dans le temps répondent à une arrivée progressive de Chaillotins ainsi qu'à une urbanisation progressive répondant à l'objectif d'extension modérée 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.

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.**

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 Villeroy - D 64-D 607 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<sup>33</sup>. D'autant que ce label sera obligatoire à partir de 2020. »**

❖ **La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)** après avoir considéré « que la modification n°1 du PLU de Chailly n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine » a décidé que : « La modification susmentionnée [...] est dispensée d'évaluation environnementale.»

---

<sup>30</sup> Bâtiment à énergie positive

<sup>31</sup> Règlement thermique 2020 : La RT2020 prévoit que toutes les **nouvelles constructions à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 soient obligatoirement à énergie positive appelées BEPOS (Bâtiment à Energie Positive)**. Ces nouveaux logements devront **produire autant -voire plus- d'énergie (chaleur et électricité) qu'ils en consomment**

Article 1AUb-15 du règlement décidé en 2015, page 60 du document 5.1 (voir en annexe). À noter que seul le 1<sup>er</sup> § relatif à l'obtention du label en vigueur pour les bâtiments à énergie positive a été supprimé (NDCE)

<sup>32</sup> Dans le projet initial (NDCE)

<sup>33</sup> Plan climat-air-énergie territorial

## ❖ Le Département

Le Département pour sa part émet **un avis favorable, sous réserve** de la prise en compte des remarques émises ci-dessous.

« 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<sup>34</sup>. 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<sup>35</sup>, ce qui peut potentiellement poser des problèmes de sécurité.
- carrefour RD 607-RD 64. Quels sont les aménagements prévus ? Qui en aura la maîtrise d'ouvrage : le promoteur ou la commune ? »

Enfin, le Département précise « qu'il ne sera pas maître d'ouvrage de ces aménagements. **Dans tous les cas, il convient de l'associer le plus en amont possible à la définition de ces aménagements, toutes les interventions sur routes départementales devant faire l'objet d'un accord préalable.** »

## VI - Observations du public

---

Le projet formulé par la municipalité de Chailly-en-Bière, dans le cadre de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, pour réaliser la 1<sup>ère</sup> modification du plan local d'urbanisme de la commune a fait l'objet d'une mobilisation modeste : ont été enregistrées seulement **7 observations, portées par 9 personnes** (voir le registre d'enquête et l'annexe 5).

Aucune observation n'est parvenue par courriel sur les sites de la CAPF et de la mairie mis à disposition sur Internet, ni sur le poste informatique dédié, installé à l'accueil de la mairie.

\*\*\*

**Aucun incident n'a perturbé la procédure.**

\*\*\*

Les observations du public se répartissent comme suit :

➔ **Remise en cause de l'enquête publique :**

Néant

---

<sup>34</sup> La maison paramédicale a fait l'objet d'une autre opération, modification simplifiée n° 1 (NDCE)

<sup>35</sup> Cette OAP englobe la ferme des Tournelles située au centre du bourg, à l'est de la route de Fontainebleau jusqu'à la rue Chamaillard. 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 d'intérêt patrimonial et de structurer le parcours d'entrée dans le bourg (NDCE)

→ **Approbation du projet de modification dans son ensemble :**

Néant

→ **Critique du projet dans sa globalité :**

*Les observations 1, 2, 4, 6 et 7 expriment une forte opposition basée principalement sur le sentiment d'un accroissement important et brutal de la population et sur la crainte d'un surcoût financier, tous deux inévitablement générés, selon leurs rédacteurs, par l'opération.*

- **L'obs.1** énumère les coûts supplémentaires dans de nombreux domaines<sup>36</sup> que l'opération entraînera pour le budget de la commune et de ses administrés.

Les résidents de ce secteur subiront les nuisances existantes à cet endroit (camions de maraîchage, diverses manifestations sur la grande place voisine), mais en créeront eux-mêmes, notamment dans le domaine du stationnement « qui sera sauvage ».

Il résume tout cela en écrivant : « l'extension de la commune, [ça] suffit. »

- **L'obs.2**, quant à elle, insiste sur le caractère rural de la commune.

Elle dénonce « la vocation d'exutoire » que veulent lui donner les communautés d'agglomération de Melun et de Fontainebleau.

Elle cite le danger des sorties du lotissement sur la D 64 et la D 607.

Elle conclue en qualifiant l'opération de « disproportionnée et inutile au bon équilibre du village ».

- **L'obs.4** rejoint les précédentes et les résume en condamnant pêle-mêle, l'accroissement de la population et son corollaire la circulation automobile, le surcoût financier (scolarisation de nouveaux enfants...), l'insuffisance des transports en commun, l'inadaptation de la station d'épuration...

- **L'obs. 6** se dit « en parfait accord » avec l'observation 1

- **L'obs. 7** reprend la plupart des objections précédentes et suggère « de revoir la densité du projet immobilier »

→ **Demandes d'information d'ordre général :**

- Les obs.5 et 7

→ **Revendications, propositions :**

Néant

→ **Hors enquête :**

- **Les obs.3 et 5** : la première a été portée par une Chaillotine souhaitant voir un de ses terrains en zone agricole requalifié constructible. La seconde demande si la construction d'un entrepôt est autorisée en zone agricole.

*Cela n'était pas le propos de la présente modification.*

---

<sup>36</sup> Voirie, déchets, assainissement, énergie, augmentation du personnel municipal...

## VII - Réponses du pétitionnaire

---

→ Les avis de la DRAC Île-de-France (UDAP 77) et un des deux avis de l'Agence Routière Départementale (ARD) émis concernent la demande de permis de construire instruite par la commune de Chailly-en-Bière et non la présente procédure de modification du PLU. Ces avis ont été transmis au commissaire enquêteur dans le but de lui fournir une information complète sur le projet mais ne font pas référence au présent projet de modification du PLU<sup>37</sup>.

→ Pour rappel, le PLU de Chailly-en-Bière a été approuvé le 22 décembre 2015. Le document prévoyait dès cette date l'urbanisation future du secteur de Villeroy en le classant en zone d'urbanisation future (1AUb) « destinée à développer un tissu urbain présentant une diversité de logements et l'accueil d'activités et d'équipements ». Le règlement, l'étude de l'entrée de ville, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 3.2 Secteur de Villeroy ainsi qu'une servitude de périmètre d'attente venaient compléter l'aménagement prévisionnel de ce site. **Les différentes évolutions portées au document d'urbanisme dans le cadre de la procédure actuelle devaient permettre la réalisation concrète d'un projet d'aménagement financièrement équilibré pour accueillir à court terme une population mixte<sup>38</sup>.**

→ La CAPF et la commune de Chailly-en-Bière ont pris en compte les remarques et les craintes de la population ainsi que les avis de la DDT, du Parc Naturel Régional du Gâtinais et de l'Agence Routière Départementale. Cependant, au regard de leurs avis défavorables ou favorables avec réserves, **la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en accord avec la commune de Chailly-en-Bière, ne souhaite pas donner suite à la procédure de modification en l'état actuel du dossier.** En effet, **les évolutions à apporter au projet sont trop conséquentes pour être prises en compte** dans le cadre de cette procédure de modification.

→ **Les observations et avis émis durant l'enquête publique permettront de poursuivre les réflexions sur l'aménagement de ce secteur en devenir.** (Cf. : annexe 5 pour l'intégralité du texte).

---

<sup>37</sup> Lire à ce sujet notre commentaire page suivante

<sup>38</sup> Les parties du texte en caractères gras sont soulignées par nous ; les § mis en évidence par nous également (NDCE)

## VIII - Nos commentaires

---

Les avis de la direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France (DRAC) et de l'agence routière départementale de Moret-Veneux, émis hors enquête, ont néanmoins été repris dans notre PV de synthèse pour qu'il y soit apporté quelques réponses indicatrices de la position du pétitionnaire sur plusieurs points techniques.

De plus, les précisions contenues dans ces documents qui touchent à l'aspect extérieur du bâti comme aux séquences viaires envisagées pour le futur quartier de Villeroy (OAP 3.2) présentent un intérêt informatif appréciable pour le public<sup>39</sup>. C'est pourquoi après les avoir insérés dans le dossier d'enquête nous les joignons en annexe 6 du présent rapport et pour partie, dans les Conclusions (page 7).

**C'est face à l'opposition exprimée aussi bien dans les avis des PPA que dans les observations des Chaillotin-e-s que la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et la municipalité de Chailly-en-Bière ont finalement décidé de ne pas donner suite au projet de modification du PLU en l'état mais de revoir sa rédaction en prenant en compte les éléments de réflexion recueillis au cours de la présente procédure d'enquête publique.**

Fait à Samoreau  
Le 24 mai 2019  
Le commissaire-enquêteur  
Gérard FOUCHY



---

<sup>39</sup> Articles L.123-13 et R.123-14 du code de l'environnement