

# CHAILLY EN BIÈRE

SEINE ET MARNE

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 1.1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

*Approuvé*

22 décembre 2015

---

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

Urbanisme Paysage Architecture  
AGENCE RIVIERE - LETELLIER  
52, rue Saint Georges 75009 PARIS  
tél : 01 42 45 38 62 - fax : 01 42 45 38 63 - e-mail : rivlet@wanadoo.fr

---



# SOMMAIRE

## **PRÉSENTATION**

---

<b>Avant-propos</b>	7
<b>A/ Situation générale</b>	9
<b>B/ Aperçu historique</b>	11
<b>C/ Cadre juridique et institutionnel</b>	13
<b>D/ Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes soumis à évaluation environnementale</b>	40

---

## **I DIAGNOSTIC**

---

<b>I – 1. Évolution sociodémographique</b>	43
<b>I – 2. Évolution du parc de logement</b>	49
<i>Perspectives d'évolution : population et logement</i>	52
<b>I – 3. Équipements</b>	
<i>Situation actuelle</i>	58
<i>Perspectives d'évolution : les équipements</i>	73
<b>I – 4. Activités et emplois</b>	
<i>Situation actuelle</i>	75
<i>Perspectives d'évolution : les activités</i>	81

## **II ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

---

<i>Introduction : le territoire couvert par l'évaluation environnementale</i>	83
<b>II – 1. Caractère général du milieu physique</b>	
<i>II – 1.1. Le relief</i>	99
<i>II – 1.2. Contexte géologique</i>	101
<i>II – 1.3. Contexte hydrogéologique</i>	103
<i>II – 1.4. Contexte climatique</i>	106
<i>II – 1.5. Données sur le potentiel énergétique</i>	106
<i>II – 1.6. Données sur la qualité de l'air</i>	108
<b>II – 2. Caractère général de l'environnement naturel</b>	
<i>La méthodologie suivie</i>	109
<i>II – 2.1. Les milieux</i>	110
<i>II – 2.2. La flore</i>	120
<i>II – 2.3. La faune</i>	121
<i>II – 2.4. Les sites Natura 2000</i>	122
<i>II – 2.5. La trame verte et bleue et les continuités écologiques</i>	135
<i>II – 2.6. Incidences sur la biodiversité et les milieux naturels en l'absence de mise en œuvre du PLU</i>	138
<b>II – 3. Caractère général des paysages naturels</b>	
<i>II – 3.1. Les entités paysagères</i>	139
<i>II – 3.2. La structure paysagère</i>	140
<b>II – 4. Caractère général de l'environnement bâti</b>	
<i>II – 4.1. Les grandes étapes de la formation de la structure urbaine</i>	143
<i>II – 4.2. La structure et l'armature urbaine</i>	145
<i>II – 4.3. Paysage et morphologie du bâti</i>	146
<i>II – 4.4. Les entrées de ville</i>	148
<b>II – 5. Éléments remarquables du patrimoine</b>	149
<b>II – 6. Analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles et forestiers durant les dix dernières années</b>	154
<b>II – 7. Synthèse, enjeux et besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace, d'environnement et de biodiversité</b>	155

### **III DISPOSITIONS DU P.L.U. METTANT EN ŒUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

---

<b>III - 1. Justification des choix retenus pour établir le P.A.D.D.</b>	<b>160</b>
<b>III - 2. Exposé des motifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>	<b>165</b>
<i>III – 2.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation         N°3.1 Secteur des Thibault</i>	165
<i>III – 2.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation         N°3.2 Secteur de Villeroy</i>	167
<i>III – 2.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation         N°3.3 Secteur de la Fromagerie</i>	169
<i>III – 2.4. Orientations d'Aménagement et de Programmation         N°3.4 Secteur des Sangliers</i>	173
<i>III – 2.5. Orientations d'Aménagement et de Programmation         N°3.5 Secteur des Tournelles</i>	175
<i>III – 2.6. Orientations d'Aménagement et de Programmation         N°3.6 Secteur des Genêts</i>	177
<b>III - 3. Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement</b>	
<i>III-3.1. Le PADD et la délimitation des zones</i>	179
<i>III-3.2 Le règlement</i>	184
<i>III-3.2.1 La zone urbaine</i>	184
<i>III-3.2.2 La zone agricole</i>	191
<i>III-3.2.3 La zone naturelle et forestière</i>	192
<i>III-3.3 Les espaces boisés classés</i>	195
<i>III-3.4 La protection des lisières des bois de plus de 100 ha</i>	197
<i>III-3.5 Les emplacements réservés</i>	198
<i>III-3.6 Les éléments de paysage</i>	199
<i>III-3.7 L'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme</i>	202
<b>III - 4. Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers du PLU</b>	<b>203</b>
<b>III - 5. Evaluation des réceptivités, Superficies des zones, Echancier, Consommation de l'espace</b>	
<i>III-5.1. Evaluation de la réceptivité en logement et estimation de la population induite par le parti d'aménagement</i>	204
<i>III-5.2 Superficies des zones</i>	205
<i>III-5.3 Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements</i>	206
<i>III-5.4. Analyse de la consommation de l'espace</i>	206

## **IV INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR**

---

<b>IV-1. Les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques</b>	208
<b>IV-2. Les paysages</b>	216
<b>IV-3. Le milieu physique</b>	217
<b>IV-4. Les milieux urbains et leurs abords</b>	220
<b>IV-5. L'environnement socio économique</b>	221

## **V COMPATIBILITE DU PLAN AVEC LE SCOT DE FONTAINEBLEAU ET SA REGION**

---

<b>VI INDICATEURS A ELABORER POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU P.L.U.</b>	230
---	-----

---

<b>VII DU P.O.S. AU P.L.U. : EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES</b>	237
---	-----

---

<b>VIII RESUME NON TECHNIQUE</b>	239
----------------------------------	-----

---

## ***PRÉSENTATION***

---

## Avant-propos

La révision du P.O.S. (Plan d'Occupation des Sols) pour élaborer le P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) concerne la totalité du territoire de la commune de Chailly-en-Bière lequel s'étend sur 1313,55 hectares et accueillait 1974 habitants en 2011 (recensement INSEE : population municipale). La densité de population est de 1,6 hab/ha.

La planification du processus de développement urbain de la commune a donné lieu à l'élaboration du P.O.S. le 1<sup>er</sup> octobre 1984 et depuis s'en est suivi une succession de mises à jour et de modifications, la dernière le 24 mars 1998.

La mise en révision totale du P.O.S. a été prescrite le 09 novembre 2001 par délibération du conseil municipal.

Les objectifs de la commune, exposés dans la délibération motivant l'élaboration du P.L.U., partent du constat que le document ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune et qu'il n'est plus en conformité avec le S.D.R.I.F. et qu'en conséquence il est nécessaire d'envisager une redéfinition de l'affectation des sols en fonction des besoins et une réorganisation de l'ensemble de l'espace communal. Par ailleurs un certain nombre de points de détail dans les définitions des différentes zones nécessitent des rectifications qui ne peuvent être apportées par le biais d'une simple modification car elles viendraient en contradiction avec l'économie générale du P.O.S.

Depuis l'approbation du P.O.S. en 1984, ont été élaborés des documents d'urbanisme supra-communaux avec lesquels le document d'urbanisme (le Plan d'Occupation des Sols ou le Plan Local d'Urbanisme) de la commune doit être compatible. Il s'agit :

- du Schéma de Cohérence Territorial (S.C.O.T.) de Fontainebleau et de sa région approuvé le 10 mars 2014.
- du Schéma Directeur d' Île de France approuvé le 27 décembre 2013,
- de la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français approuvée en 1999 et dont la révision a été approuvée le 27 avril 2012,

D'une manière générale ces documents ont notamment pour objectifs de recentrer le développement urbain autour de pôles bien desservis en transport en commun, bénéficiant de la proximité de services, de commerces et d'équipements et en conséquence de limiter le développement sur les communes rurales. Par ailleurs, celles-ci doivent également intégrer dans la réflexion sur le devenir de leur territoire, la notion de développement durable : cela répond à la nécessité de limiter les déplacements source du réchauffement climatique, de limiter l'étalement urbain diminuant d'autant les espaces agricoles et les espaces naturels et de diminuer le coût des équipements pour la collectivité  
...



Source : Géoportail

## SITUATION

COMMUNE DE CHILLY-EN-BIÈRE

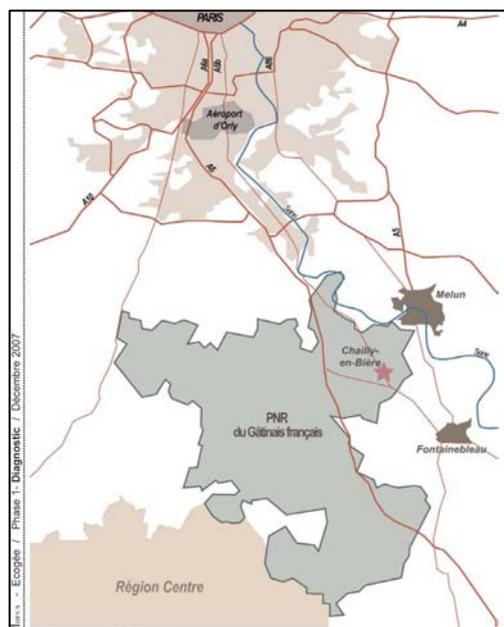
PLAN LOCAL D'URBANISME

RIVLET

## A/ Situation générale

Située à l'ouest du département de Seine et Marne, la commune de Chailly en Bière est localisée à environ 60 km de Paris, à équidistance des villes de Melun et de Fontainebleau.

Située au Nord-Est du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, elle appartient aux zones rurales de l'Île de France.



Les communes limitrophes sont :

- Au Nord, les communes de Villiers-en-Bière et de Dammarie-les-Lys
- A l'Est, la commune de Fontainebleau,
- A l'Ouest, la commune de Perthes en Gâtinais
- Au Sud, la commune de Barbizon et de Fleury-en-Bière

La commune est traversée par la RD 607 dans un tracé Nord au Sud, rejoint par la RD 637 qui longe la limite sud du territoire. Cette route permet de gagner Fontainebleau.

La gare la plus proche est la station « Melun » du RER D, située au terminus de la ligne, à 10 km de Chailly-en-Bière. Les voyageurs peuvent bénéficier du dispositif du « Pass navigo » et les étudiants de la carte « Imagine R ».

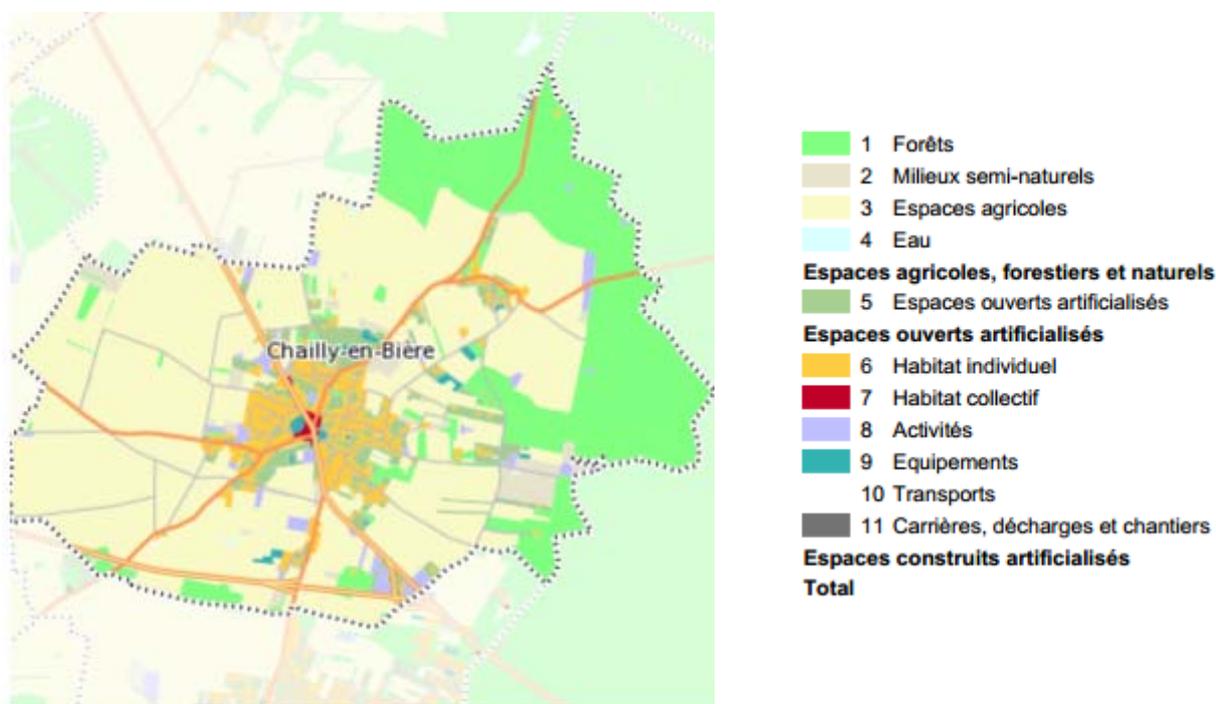
La ville est desservie par un transporteur (Veolia Transports Ponthierry) et 4 lignes de bus.

L'armature urbaine à l'échelle du secteur se caractérise notamment par l'existence de deux centres d'attractivité à proximité de la commune que sont :

- Melun à 10km, accessible par la RD 64. Préfecture de 40 491 habitants (INSEE 2011), on y trouve de nombreux commerces, et des services en matière de santé, d'éducation et administratif.
- Fontainebleau à 10 km, accessible par la RD 607. Sous-préfecture de 15 287 habitants (INSEE 2011), la ville concentre de nombreux services et équipements en matière de santé, d'éducation et de culture (château de Fontainebleau, musée napoléonien d'Art et d'Histoire militaire...)

L'évolution récente (2008-2012) du Mode d'Occupation du Sol (M.O.S.) (source IAURIF) se caractérise de la manière suivante :

### Situation en 2012



### Répartition en pourcentage



L'espace construit utilise 133,88 hectares soit 10,21% de la superficie du territoire communal.

L'espace agricole, forestier et naturel (1108 ha), présent de manière significative sur le territoire communal, représente 84,5% des espaces de la commune.

Entre 2008 et 2012 on note une augmentation de 3,25 ha à usage d'activités et une diminution de l'espace agricole de 2,39 ha.

## B/ Aperçu historique

On peut émettre deux hypothèses sur les origines du nom de la commune :

Les actes de la vie administrative sont rédigés en latin jusqu'à la fin du Moyen-Âge. Durant toute la période gallo romaine, on a formé d'innombrables noms de lieux avec un suffixe d'origine celtique. Les noms latin en – acum ont évolué dans la majorité des cas en Y. Le nom Cadiliacum, identifié en 803, serait donc devenu au fil de l'évolution de la langue « Chailly ». Une autre hypothèse affirme que le nom de la commune aurait pour origine « Catullius » qui aurait évolué en « Cadiliaco »<sup>1</sup>.

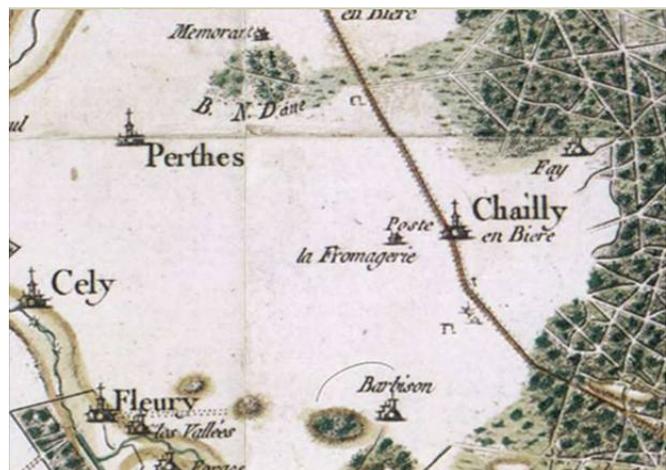
Le nom de Chailly apparaît dans les textes au XII<sup>e</sup> siècle. Adam de Chailly, chevalier banner du roi Philippe-Auguste, et seigneur des lieux, épouse Mahault, fille du vicomte de Melun. Il devient alors le chef de la seconde branche de cette famille, vers 1138 - 1141. Les seigneurs de Chailly ont par la suite participé activement aux luttes de la guerre de Cent ans, notamment Guillebaut, tué en combattant contre les anglais, antérieurement à 1415 puis Denis de Chailly, son fils, capitaine attaché à la fortune du roi Charles VII. Pour le récompenser de sa fidélité, celui-ci lui octroie le droit de justice dans sa terre pour en jouir dans la forme voulue. Ce droit exercé par les anciens seigneurs de justice avait été retiré à l'un d'eux qui en avait abusé et avait été réuni à la châtellerie de Melun. Les lettres royales délivrées à cette occasion attestent les conséquences désastreuses de la guerre. Chailly ne compte plus à cette époque que 10 à 12 habitants.

Le fief principal de Chailly relève à cette époque de la seigneurie de Mons-sur-Orge, à l'exception de la justice, qui dépend immédiatement du roi. Les dîmes sont perçues par les chanoines de Notre-Dame de Melun depuis la donation que Jehan, petit-fils d'Adam de Chailly, leur a faite en 1475.

Les Chailly conservent la seigneurie jusqu'à la fin du XV<sup>e</sup> siècle, date à laquelle la famille Villiers de l'Isle-d'Adam, seigneur de Livry, en prend possession, pour la garder jusqu'à la fin du XVI<sup>e</sup> siècle. Par la suite, plusieurs familles étrangères à la région se transmettent la seigneurie par achat et vente : Robert Tiercelin, Antoine de la Croix et ses descendants, Ch.-G. de Fortia, Georges d'Esquidy, J.-B. Chiquet de la Perrière, enfin les Coste de Champéron, qui conservent les terres jusqu'à la Révolution<sup>2</sup>.



Carte des Chasses du Roi (XVIIIème siècle)  
Atlas communal



Carte de Cassini (XVIIIème siècle)

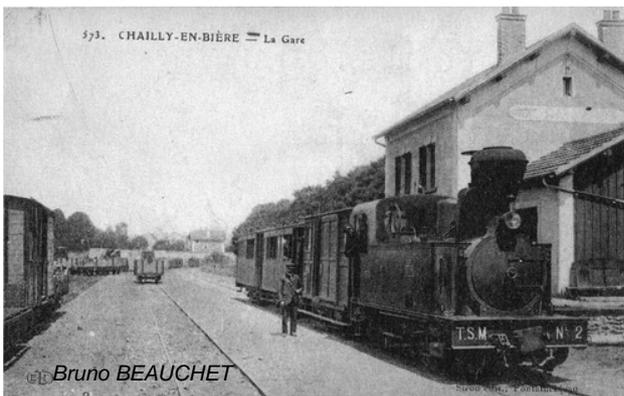
<sup>1</sup> Source : *Chailly- Fay d'hier et d'aujourd'hui*, Mairie de Chailly en Bière, 2007

<sup>2</sup> Source : Monographie communale de 1889 –  
<http://fr.topic-topos.com/chailly-en-biere>



Jean-François Millet (1814-1875) © RMN-Grand Palais (Musée d'Orsay) / Hervé Lewandowski  
L'Angélus  
Entre 1857 et 1859

Au XIX<sup>e</sup> siècle, les peintres de l'école de Barbizon séjournent à Chailly, avant de migrer vers le hameau de Barbizon, qui devient une commune indépendante en 1903. Au XIX<sup>e</sup> siècle, les peintres de l'école de Barbizon (Desportes, Rousseau et Millet, peintre de « l'Angélus », toile produite dans la plaine de Chailly à Barbizon, au lieu-dit « Les Roches ») séjournent à Chailly, avant de migrer vers le hameau de Barbizon, qui devient une commune indépendante en 1903. Les tombes de ces 3 artistes reposent aujourd'hui au cimetière de Chailly.



En 1899, la gare de la commune est inaugurée : il s'agit à l'époque de relier chaque chef-lieu de canton à la capitale par le chemin de fer, afin d'aider les cultivateurs à expédier leurs primeurs sur les différents marchés (Melun, Halles de Paris). Ce train qui passait 3 à 6 fois par jour selon les périodes de l'année est d'abord un succès. Cependant, les accidents, les déraillements dus à l'usure du matériel et la concurrence croissante de l'automobile engendrent sa fermeture en 1938.

Bruno BEAUCHET



Sources : Archives départementales de Seine et Marne

## C/ Cadre juridique et institutionnel

### Les « porter à la connaissance »

Le 11 juillet 2002 et le 1<sup>er</sup> décembre 2005 (PAC complémentaire) le préfet de Seine et Marne a porté à connaissance les dispositions applicables au territoire de la commune. Un PAC complémentaire a été transmis le 07 septembre 2010. Le « porter à connaissance » a pour objet d'apporter à la commune les éléments à portée juridique certaine et les informations utiles pour l'élaboration ou la révision de son document d'urbanisme.

En outre le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français a transmis à la commune un Porter à connaissance.

Les éléments qui suivent sont extraits du dernier porter à la connaissance complémentaire, du document « Éléments d'informations et de recommandations » et accompagnés, en tant que de besoins, de précisions relatives à la commune notamment pour énoncer les incidences des prescriptions ainsi que du PAC du PNR. **Le document source datant de septembre 2010, certaines données ont été actualisées ou ajoutées pour une meilleure information.**

**On trouvera donc ci-après les éléments particuliers concernant la commune de Chailly-en-Bière, et pour l'intégralité on se reportera au porter à connaissance.**

# 1/ PLAN LOCAL D'URBANISME ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Concernant ce paragraphe on se reportera au porter à connaissance qui expose l'ensemble des lois et décrets qui concernent notamment l'urbanisme et l'environnement. On retiendra néanmoins :

## Les lois Grenelle 1 et 2

**Les objectifs de la loi Grenelle 1 n°2009-967 du 3 août 2009 en matière d'urbanisme (extraits) sont :**

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles,
- Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, ainsi que permettre la revitalisation des centres-villes,
- Préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques,
- Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace,
- Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments,
- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.
- L'Etat encouragera la réalisation, par les collectivités territoriales, d'opérations exemplaires d'aménagement durable des territoires.

**La loi Grenelle 2 n°2010-788 du 12 juillet 2010 réforme profondément les documents d'urbanisme en renforçant les objectifs fixés en matière de développement durable.**

Le nouvel article L123-1-2 relatif au rapport de présentation précise qu'il doit présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'article L123-1-3 relatif au PADD élargit la liste des politiques pour lesquelles il doit définir des orientations générales : protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation ou remise en bon état des continuités écologiques. Il doit arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune. Il doit enfin fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le règlement (art L 123-1-5) peut préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions opérées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et de respecter la compatibilité avec ces milieux.

La rédaction du nouvel article L-121-1 est la suivante :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des

communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## Le plan régional de l'agriculture durable

### **La loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche**

Elle prévoit des mesures visant à renforcer la protection notamment des espaces agricoles contre l'artificialisation.

La CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) peut être consultée sur toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de ces espaces. Elle émet un avis, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, sur l'opportunité de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme. La commission est donc consultée non seulement lorsqu'un projet de SCOT, de PLU ou de carte communale réduit les espaces agricoles, mais aussi quand il réduit les espaces naturels et forestiers.

## Paysages et patrimoine architectural

Il est notamment précisé que lors de l'élaboration du P.L.U. doivent être prises en compte les servitudes suivantes :

- . Sites classés : Forêt domaniale de Fontainebleau
- . Sites inscrits : Abords de la forêt de Fontainebleau

L'atlas des paysages de Seine et Marne classe la commune en tant qu'entité paysagère de la « Plaine de la Bière » et plus spécifiquement de la « Plaine de l'Angélus » (en référence au tableau du Peintre Millet). La commune est également classée en limite de l'entité paysagère du « Massif de Fontainebleau ».

## 2/ LA CHARTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL DU GÂTINAIS FRANÇAIS (PNRGF)

La commune fait partie du PNR du Gâtinais français classé par décret ministériel n°99-342 du 4 mai 1999. Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) doit être compatible avec les directives de la charte du PNR. La commune doit veiller à préserver l'identité de son territoire mais aussi valoriser son patrimoine naturel et culturel tout en assurant un développement local équilibré.

Disponible en ligne sur le site [www.parc-gatinais-francais.fr](http://www.parc-gatinais-francais.fr), la nouvelle Charte 2011-2023 est effective depuis le 5 mai 2011.

On retrouve dans cette nouvelle charte trois enjeux majeurs, précisés et renforcés :

- Protéger et valoriser le remarquable patrimoine naturel (maintien de la biodiversité, préserver les continuités écologiques et la ressource en eau).
- Promouvoir l'identité culturelle des paysages du Gâtinais français et maîtriser leur évolution
- Un développement démographique modéré et peu consommateur d'espace qui s'appuie sur les caractéristiques spatiales du territoire : conforter le pôle urbain au Nord du Parc (Saint-Fargeau-Ponthierry), renforcer les pôles structurant au cœur du Parc (Maise, Milly-la-Forêt, La-Ferté-Alais...) **afin de préserver l'identité des communes rurales du territoire, ensemble dont fait partie Chailly-en-Bière.**

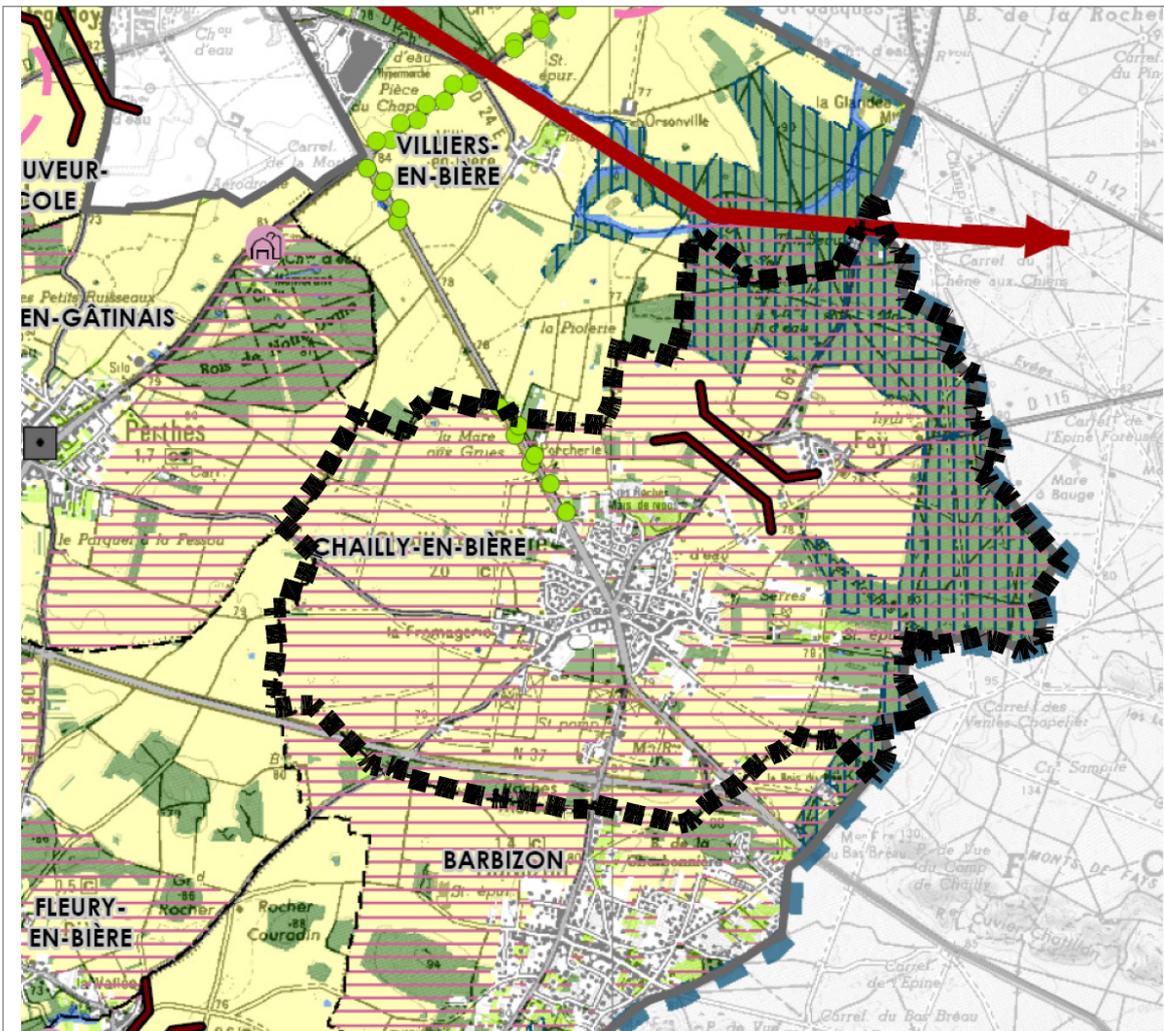
Elle présente également des enjeux nouveaux :

- Un développement économique respectueux de l'environnement et solidaire
- Favoriser la mixité sociale (adaptation, loyers maîtrisés) et l'accessibilité du logement (jeunes, personnes âgées, populations défavorisées...). Les incidences d'un parc d'habitation privilégiant l'habitat individuel, source de forte consommation d'espace, doivent être maîtrisées.
- Mettre en place des actions en faveur des économies d'énergie et des énergies renouvelables : réduction des émissions de gaz à effet de serre, réduction de la vulnérabilité territoriale (développement des alternatives aux énergies fossiles et renouvelables, optimisation des capacités de stockage des puits de carbone naturels par une meilleure gestion des forêts)
- Développer un tourisme « à impact positif » ; assurer un bon équilibre entre l'environnement, le développement des entreprises touristiques locales, les besoins des habitants et des touristes (desserte en transports en commun, circulation en modes doux...)
- Valoriser l'héritage patrimonial et naturel et lui donner un sens plus actuel (dynamiser la création artistique)
- Enrayer le déficit de communication et de sensibilisation par une information systématique et mieux relayée des richesses du territoire et des actions mises en place.
- Valoriser le savoir-faire du parc dans l'innovation et la coopération.

La nouvelle charte a conservé l'objectif d'économie de la consommation de l'espace. Cependant, elle remplace les restrictions de constructions de nouveaux logements par la mise en place, pour chaque type de commune, d'une densité résidentielle minimale à atteindre dans les nouvelles extensions :

- Pour les pôles urbains : 35 logements à l'hectare (règle du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.)),
- Pour les pôles structurants du Parc : 23 logements à l'hectare,
- Pour les communes rurales (**dont fait partie Chailly-en-Bière**) : 13 logements à l'hectare.

**En outre les extensions urbaines sont limitées à 2,5% de la surface urbanisée. Pour Chailly en Bière les extensions sont limitées à 4,2 ha.**



**PROTÉGER, GÉRER ET VALORISER LES PATRIMOINES**

- (H)** Continuités écologiques prioritaires à restaurer et à préserver
  - Intérêt national
  - Intérêt interrégional
  - Intérêt régional
- (P2)** Secteurs d'intérêt écologique prioritaires à préserver
- (P3)** Site d'intérêt régional pour l'hibernation des chiroptères à préserver
- (P4)** Site des mares et mouillères de la Plaine de Bière à préserver
- (P5)** Secteurs à enjeux paysagers prioritaires à préserver (éléments structurants) :
  - Éléments d'ensemble
  - Motifs paysagers ou ponctuations remarquables
    - Seuils
    - Grands domaines et murs d'enceinte
    - Silhouettes de villages
    - Corps de fermes remarquables
    - Codes végétaux remarquables
- (P6)** Patrimoine culturel à protéger en priorité

**CONTRIBUER À L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

- (P7)** Espaces urbanisés à optimiser
- (P8)** Ruptures d'urbanisation à maintenir
- (P9)** Pôles urbains aux franges du Parc structurant au cœur du Parc

**CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL**

- (P10)** Carrières industrielles exploitées ou autorisées, à insérer dans le paysage
- (P11)** Parcs, jardins et équipements de loisirs à maintenir
- (P12)** Espaces agricoles à maintenir
- (P13)** Espaces forestiers à valoriser



**PARC NATUREL REGIONAL DU GÂTINAIS FRANCAIS**

COMMUNE DE CHILLY EN BIÈRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RIVLET

### 3/ LES SCHÉMAS DIRECTEURS

#### ● Le Schéma de Cohérence Territoriale de Fontainebleau et sa région approuvé le 10 mars 2014

La commune fait partie de l'aire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Fontainebleau et sa région. **C'est le document qui s'impose au PLU.**

L'approche prospective a déterminé trois grandes variables « pivot » de l'évolution possible du territoire à 2030 :

- L'affirmation du rôle économique du territoire afin d'éviter le déperissement,
- La préservation et la valorisation du cadre de vie,
- Le renouvellement du territoire essentiellement sur lui-même.

De grands axes structurent le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** du territoire du SCoT : **se rapportant plus directement à Chailly-en-Bière on relève au PADD :**

- *Pour l'émergence économique d'un territoire entre Grand Paris, Gâtinais, Bourgogne et Région Centre (éviter le déperissement)*

Au titre des filières innovantes, sur la base du positionnement traditionnel du territoire concernant l'agriculture, le maraîchage constitue une de ces filières. Par ailleurs le développement de l'offre touristique constitue un objectif du SCoT.

- *Dans un cadre de vie préservé et valorisé entre patrimoine, agriculture et forêt*

**Chailly s'inscrit dans l'ensemble de l'entité paysagère de la plaine de la Bière.** On note au titre des objectifs, la préservation de l'espace agricole (notamment le maraîchage sur la plaine de Bière), la coupure d'urbanisation entre le bourg et le hameau.

- *Avec une gestion urbaine essentiellement tournée sur le renouvellement urbain*

**Chailly en Bière fait partie des pôles secondaires.** Dans le développement essentiellement intensif, la densification et la gestion urbaine prennent une place accrue pour assurer une augmentation de l'offre de logement. Ce développement doit associer une nouvelle offre de transports en commun et des modes actifs de déplacements.

#### Les pôles structurants

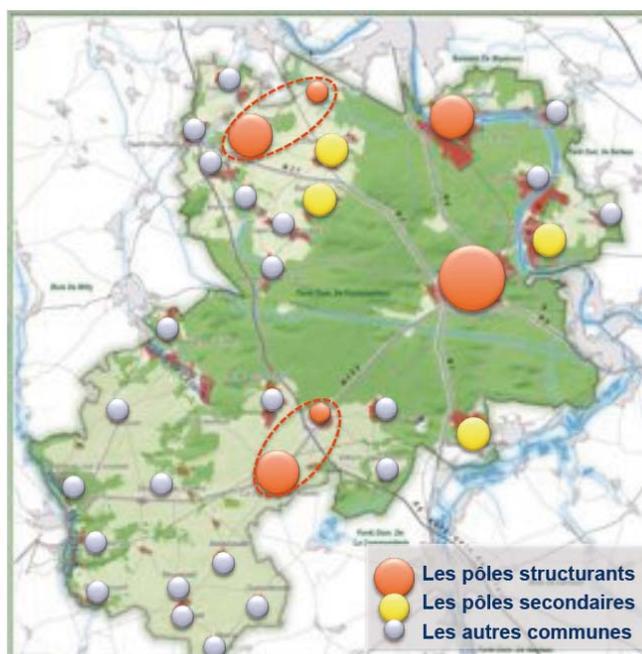
- 1 – Fontainebleau / Avon
- 2 – Bois-le-Roi / Chartrette
- 3 – Perthes-en-Gâtinais / Villiers-en-Bière
- 4 – La Chapelle-la-Reine

#### Les pôles secondaires

- 5 – Chailly-en-Bière
- 6 – Vulaines-sur-Seine / Samoreau
- 7 – Barbizon
- 8 – Bourron Marlotte

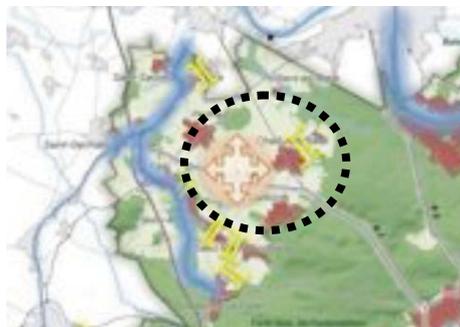
#### Les autres communes

- Un objectif minimal : le maintien de la population actuelle (dans le cadre des modalités du PNR pour les communes concernées)
- Un principe : le maintien et le renforcement des services, commerces et activités artisanales, en particulier les services liés à la petite enfance et au vieillissement



Ces objectifs se mettent en œuvre dans le **Document d'Orientations Générales** et notamment dans les orientations suivantes :

- *Le cadre de la valorisation du territoire : patrimoine, agriculture, forêt et vallées*



**Les motifs paysagers emblématiques**



Conserver le caractère ouvert des plaines et clairières cultivées

Respecter des coupures d'urbanisation

- . Principe de non extension de l'urbanisation et de valorisation des différents espaces urbains, naturels et agricoles
- . Préservation de l'agriculture
- . Mise en valeur et préservation des éléments de paysages emblématiques
- . Renforcement des services et de l'accessibilité
- . La trame verte et bleue
- . La qualité urbaine comme élément d'intégration patrimoniale

- *Une nouvelle dynamique économique, donc résidentielle*

- . Une offre performante et diversifiée pour optimiser les flux en matière d'infrastructures et de transports
- . L'affirmation de la vocation économique du territoire
- . La gestion économe de l'espace pour accueillir des logements

- *La gestion des ressources environnementales, énergétiques et la prévention des risques et nuisances*

**Objectifs de production de logements et besoins fonciers résidentiels**

Localisation	Phase 1 fin 2014-2023		Phase 2 2024-2030	
	Objectif de logements	Surfaces en extension	Objectif de logements	Surfaces en extension
<b>Communauté de Communes du Pays de Fontainebleau</b> Rappel des pôles : Fontainebleau, Avon, Bourron-Marlotte dont grands secteurs d'aménagement	1 500	2 ha	2 150	28 ha
<b>Communauté de Communes du Pays de Bière</b> Rappel des pôles : Perthes-en-Gâtinais, Chailly-en-Bière, Barbizon	400	10 ha		
<b>Communauté de Communes du Pays de Seine</b> Rappel des pôles : Bois-le-Roi / Chartrettes	200	5 ha		
<b>Communauté de Communes entre Seine et forêt</b> Rappel des pôles : Samoreau/Vulaines-sur-Seine	220	6 ha		
<b>Communauté de Communes Terres du Gâtinais</b> Rappel des pôles : La Chapelle-la-Reine, Noisy-sur-Ecole	350	10 ha		
<b>Sous total par phase</b>	<b>2 670</b>	<b>33 ha</b>	<b>2 150</b>	<b>28 ha</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4 820</b>			

## ● Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.)

La commune de Chailly-en-Bière est incluse dans le périmètre du Schéma Directeur de la Région Île de France, (S.D.R.I.F.). Le S.D.R.I.F. a valeur de directive territoriale d'aménagement et fixe les orientations fondamentales de l'aménagement de l'Île de France.

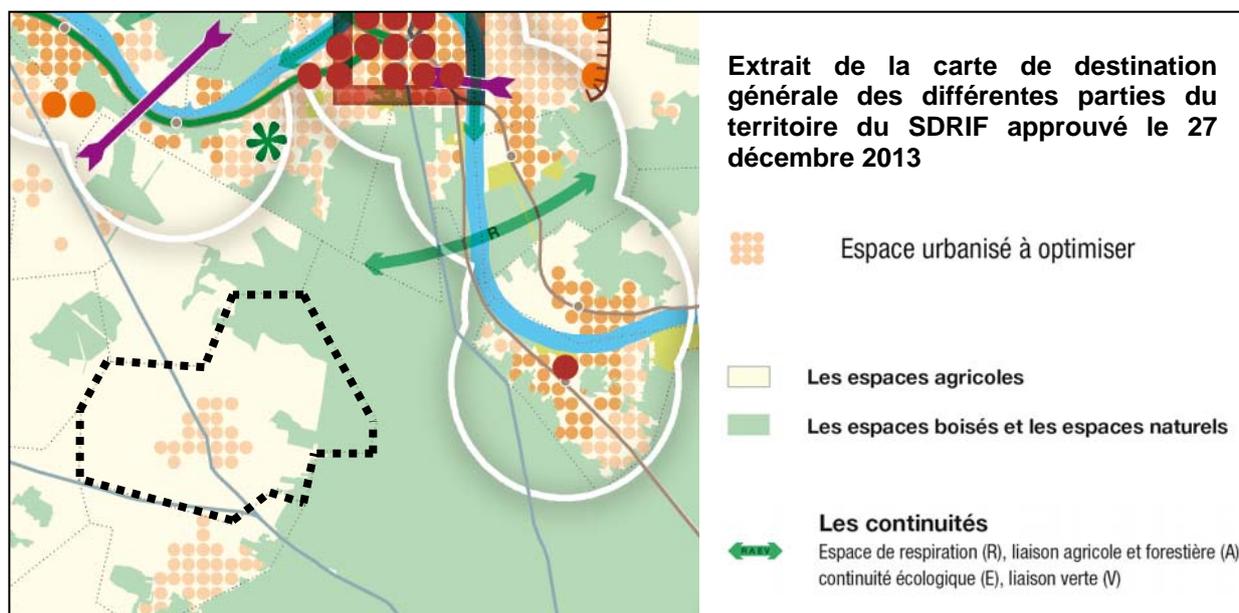
**Le S.D.R.I.F. approuvé le 27 décembre 2013 entend favoriser la transition sociale, économique et environnementale de l'Île-de-France en répondant à 3 grands défis :**

- **Agir pour une Île-de-France plus solidaire,**
- **Anticiper les mutations environnementales,**
- **Conforter l'attractivité de l'Île-de-France et accompagner la conversion écologique et sociale de l'économie.**

Le projet spatial régional repose sur 3 piliers :

- Relier-structurer : une métropole plus connectée et plus durable,
- Polariser - équilibrer : une région diverse et attractive,
- Préserver - valoriser : une région plus vivante et plus verte.

Viser la construction de 70 000 logements par an pour répondre aux besoins actuels de logements des ménages et anticiper leurs demandes futures est l'objectif premier du schéma directeur. Le deuxième objectif majeur est l'amélioration de la mixité habitat/emploi (création de 28000 emplois/an). Il s'agit notamment de favoriser un rapprochement de la géographie de l'emploi et du développement de l'offre résidentielle afin d'améliorer les conditions d'accès à l'emploi des Franciliens et de réduire le temps moyen consacré aux navettes domicile-travail par les actifs de la région.



Se rapportant à Chailly-en-Bière on relèvera les éléments suivants :



#### Espace urbanisé à optimiser

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine, obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.



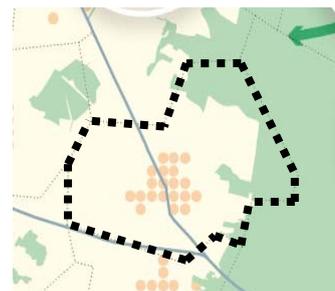
#### Les espaces agricoles

Les espaces agricoles franciliens, supports pour des productions alimentaires ou non alimentaires, sont également des espaces de nature, de ressourcement, de calme, d'intérêt paysager.

Selon leur localisation et le degré de pression subie, les espaces agricoles comprennent :

- dans l'espace rural, de grands territoires agricoles et ruraux homogènes;
- en ceinture verte, des entités agricoles urbaines et périurbaines fonctionnant en réseau grâce à des liaisons indispensables à leur fonctionnement (les continuités agricoles), ainsi que des ensembles agricoles homogènes formant de grandes pénétrantes dans l'agglomération, en lien avec l'espace rural environnant;
- en trame verte d'agglomération, des unités agricoles urbaines fonctionnelles malgré leur enclavement.

Dans les espaces agricoles sont en principe exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.



#### Les espaces boisés et les espaces naturels

Ces espaces, qui doivent être préservés, sont constitués :

- des massifs forestiers publics ou privés, des boisements isolés et des grands domaines boisés, y compris les coupes forestières, les clairières ainsi que les parcelles à boiser ;
- des espaces à caractère naturel (tels que prairies, pelouses calcicoles, landes, platières, tourbières, zones humides, etc.).

Lorsque les dispositions législatives et réglementaires applicables à ces espaces permettent de l'envisager, peuvent être autorisés, sous condition, le passage des infrastructures ou encore l'exploitation des carrières.

**Il résulte de cette caractérisation de la physionomie de Chailly une volonté de consolidation des objectifs de préservation des qualités environnementales et paysagères des grandes entités qui marquent le territoire communal (la plaine agricole de la Bière, le massif forestier de Fontainebleau) et ce par un développement contenu dans l'espace urbanisé.**

## 4/ LES SERVITUDES

Le territoire communal est concerné par :

**- la servitude A1 de protection des bois et forêt soumis au régime forestier qui concerne :**

- . Forêt domaniale de Fontainebleau

**- la servitude A7 de forêt de protection qui concerne :**

- . Forêt de Fontainebleau (décret du 19 avril 2002).

**- la servitude AC1 de protection des monuments historiques qui concerne :**

- . L'auberge du Cheval Blanc inscrite à l'inventaire des MH (arrêté du 21 décembre 1984).
- . L'église de Chailly-en-Bière inscrite à l'inventaire des MH (arrêté du 18 mars 1926).

**- la servitude AC2 de protection des sites et monuments naturels concerne :**

- . Le site classé de la forêt domaniale de Fontainebleau (décret du 2 juillet 1965).
- . Le site inscrit des abords de la forêt de Fontainebleau (arrêté du 2 mai 1974).

**- la servitude AS1 relative à la conservation des eaux qui concerne :**

- . Captage d'eau potable n°0259.6X.0056/F1 (arrêté préfectoral n° 08 DAIDD EC 03).

**- la servitude EL7 relative à l'alignement des voies nationales, départementales et communales qui concerne :**

- . La RD 64 (rue de Melun et route de Barbizon) et la RD 115 (de Faÿ) (délibération du 23 août 1881).

**- la servitude I3 relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz qui concerne :**

- . Chailly - La Glandée
- . Melun - Fontainebleau

(Conventions amiables)

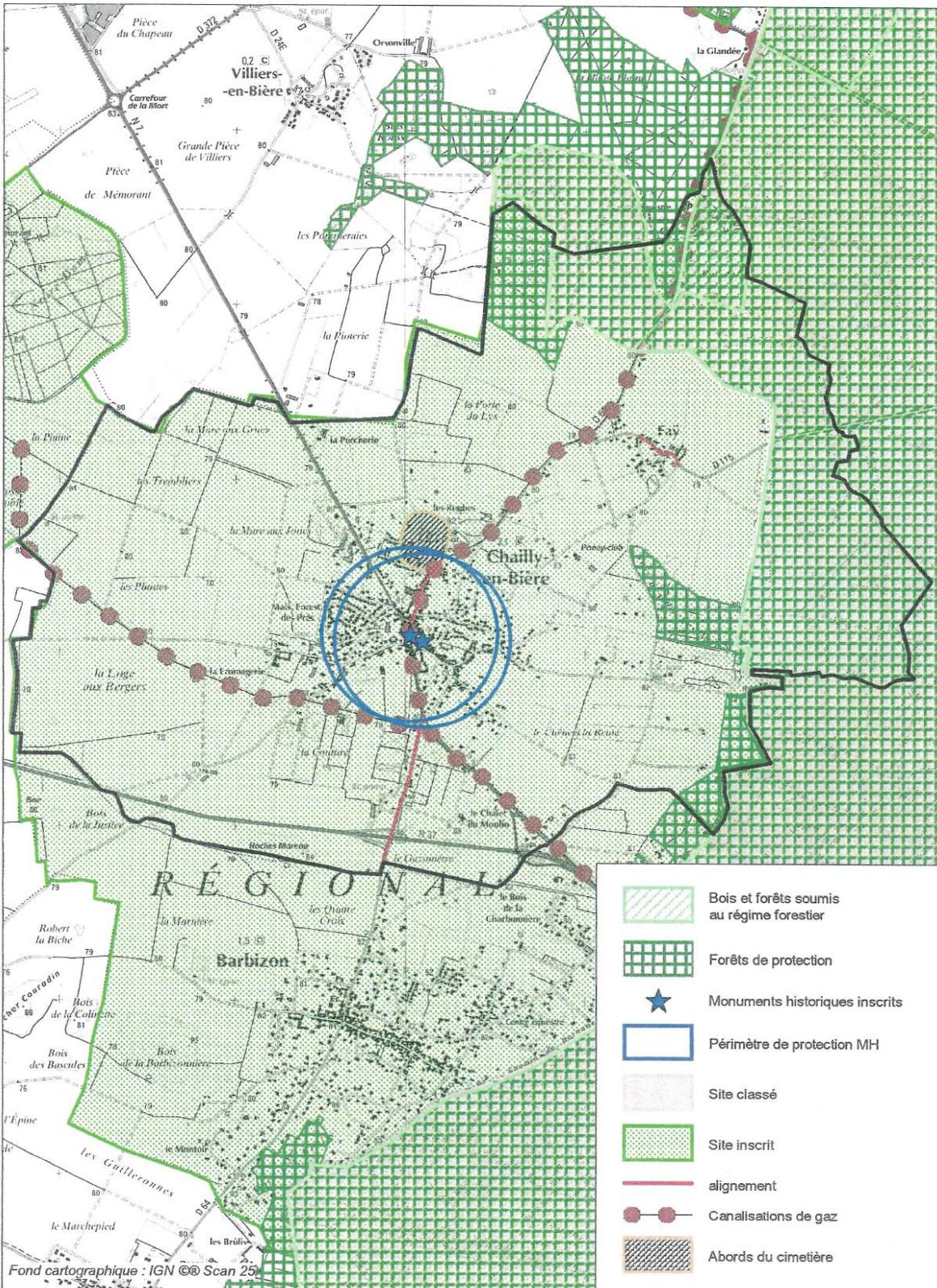
**- la servitude INT1 relative au voisinage des cimetières qui concerne :**

- . Le cimetière communal

On rappellera que la commune est traversée en partie nord par une canalisation minière exploitée par la société Vermillon-Pyrénées, réglementée par le Code minier et l'arrêté préfectoral n°2008-PREF-DC13/BE0065 du 26 mai 2008 et qui justifie des restrictions en matière de développement de l'urbanisation.

## COMMUNE DE CHAILLY EN BIÈRE

### Servitudes d'utilité publique



Carte établie le 18 décembre 2009 selon données actuelles (susceptible d'évolution)

Conception-réalisation : SUDT/PDT/UR/JPF/édition décembre 2009

## 5/ LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS (P.D.U.) DE LA RÉGION ÎLE DE FRANCE

**Le Plan de déplacements urbains d'Île de France (P.D.U.I.F.)** a été approuvé par vote du Conseil régional d'Île de France le 19 juin 2014.

Les objectifs du P.D.U.I.F. révisé doivent prendre en compte les engagements pris au niveau national, dont la réduction de 20% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020. C'est pour cela que le nouveau P.D.U.I.F. vise à accentuer les engagements déjà pris dans la version précédente pour un moindre usage de la voiture, des deux-roues motorisés et des poids lourds et, par voie de conséquence, à accroître fortement l'usage des transports collectifs, des modes actifs – marche et vélo – et, pour les marchandises, l'usage de véhicules plus respectueux de l'environnement, de la voie d'eau et du fret ferroviaire.

### La stratégie d'action du P.D.U.I.F.

Pour atteindre les objectifs du P.D.U.I.F., il est nécessaire de changer les conditions de déplacement et les comportements. Le P.D.U.I.F. fixe neuf défis à relever pour y arriver, s'adressant à la fois aux conditions de déplacement et au changement de nos comportements.

**Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs**

**Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs**

**Défi 3 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement**

**Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo**

**Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés**

**Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement**

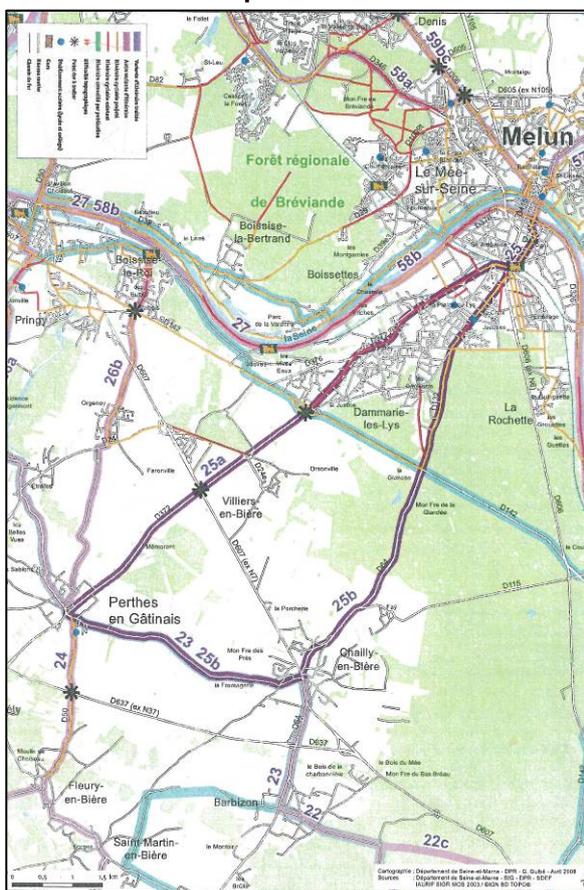
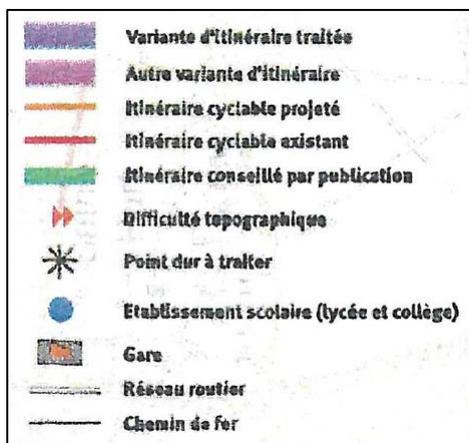
**Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau**

**Défi 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF**

**Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements**

A l'échelle locale, le Plan Local de Déplacement de la région de Fontainebleau a été approuvé le 14 novembre 2007.

Par ailleurs la commune est traversée par les itinéraires 23 et 25b du Schéma Départemental des Itinéraires cyclables.



## 6/ PLAN DE MISE EN ACCESSIBILITÉ DE LA VOIRIE ET DES ESPACES PUBLICS

La commune dispose d'un P.A.V.E. depuis 2012

## 7/ LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE

Le P.L.U. doit prendre en compte la sécurité publique, et donc en particulier la sécurité routière.

Ainsi le choix des zones de développement, les modalités de déplacement offertes, la perception du danger en zone bâtie, le caractère urbain ou routier des aménagements, les conditions de fluidité du trafic peuvent influencer sur la sécurité routière.

Sur le territoire communal, entre 2008 et 2012, le nombre d'accidents corporels est de 6 dont 2 mortels. Les voies concernées sont la RD 607 (4 accidents dont 1 mortel) et la RD 637 (2 accidents dont 1 mortel). Il en découle que ce secteur représente une partie négligeable des accidents du département.

On veillera à ce que les dispositions du P.L.U. réduisent les risques par un travail sur les accès, sur la constitution du paysage urbain (implantation des constructions, clôtures, plantations d'alignement, éclairage public par exemple ...) et sur la configuration des espaces publics qui devra en privilégier et en sécuriser l'usage par les piétons/cycles.

## 8/ HABITAT

Les politiques de l'habitat portées à l'échelle nationale reposent sur deux objectifs : mettre en œuvre le droit au logement et favoriser la mixité sociale en assurant la diversité de l'habitat. La mixité sociale et la diversité de l'habitat sont introduites par la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 et visent au développement équilibré de l'offre sociale afin d'insérer chaque quartier dans la ville et d'assurer dans chaque agglomération la coexistence des diverses catégories sociales.

Les principaux dispositifs en vigueur pour faciliter la mise en œuvre de ces politiques :

. Les dispositions de l'article L 123-2 du code de l'urbanisme (extrait) :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; »

. La loi engagement national pour le logement (E.N.L.) :

La loi E.N.L. permet d'établir un échéancier des nouvelles zones à urbaniser qui peut désormais être intégré dans les P.L.U. Ces derniers font maintenant l'objet d'une évaluation tous les trois ans au regard de la satisfaction des besoins en logement<sup>3</sup>.

. Les dispositions issues de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion :

En vue de développer une offre nouvelle de logements, la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 a introduit deux mesures permettant au P.L.U. de :

(article L 123-1-15° du code de l'urbanisme

---

<sup>3</sup> Article L123-12-1 du code de l'urbanisme

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article [L. 123-1-1](#), d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

« - Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent ; »  
(article L 123-1-15° du code de l'urbanisme

« - 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 doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Concernant les enjeux habitat sur le territoire, il est notamment indispensable de développer une offre locative sociale sur l'ensemble des communes dans un souci de mixité sociale et de réponse aux besoins locaux.

La commune met en œuvre une politique de diversification de l'offre et compte 16 logements sociaux en 2014.

## **9/ DÉVELOPPEMENT URBAIN LE LONG DES GRANDES INFRASTRUCTURES**

L'article L111-1-4 du code de l'urbanisme vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes. Il édicte un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la commune. La commune est concernée par la RD 637 et la RD 607.

## **10/ EXPLOITATION DES MINES D'HYDROCARBURES**

Le territoire communal est concerné par le permis de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « SAVIGNY » accordé à GEOPETROL jusqu'au 09 janvier 2015.

Une canalisation minière traverse le territoire communal et est exploitée par la société Vermillon-Pyrénées. Elle est destinée à transporter du pétrole brut vers la raffinerie de Grandpuits. En cas d'accident sur cette collecte, des effets irréversibles peuvent potentiellement atteindre une distance maximale de 100 mètres et des effets létaux et létaux significatifs à 60 mètres. Pour tous travaux à proximité, il est nécessaire d'effectuer auprès de l'exploitant une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux conformément aux articles R.554-20, R.554-21 et R.554-23 du Code de l'Environnement. Les contraintes en matière d'urbanisation concernent nouveaux projets relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH).

Par ailleurs le site de l'ancien gisement pétrolier situé en limite du massif forestier en bordure de la RD 115 peut faire l'objet d'une demande de remise en exploitation.

## **11/ SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DES CARRIÈRES ET EXPLOITATION DES MATÉRIAUX**

Aucune industrie extractive n'est actuellement présente sur la commune.

On note la présence d'anciennes carrières de sablon faisant l'objet d'exploitation au lieu-dit « Les Fourneaux » jusqu'en 1991.

La commune est située en zone 10 « plaine de bière ». Des orientations sont données dans le S.D.C. (p239).

## **12/ ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE**

Les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique ainsi que les dispositions de la loi N°80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

De plus les lois du 17 janvier 2001 et du 01 août 2003 relatives à l'archéologie préventive sont à prendre en compte.

3 zones de sensibilité archéologique sont identifiées sur le territoire communal (voir au plan n°4.4).

## 13/ ENVIRONNEMENT

### ● Milieux naturels et biodiversité

**Voir au chapitre II-2 (données issues de l'évaluation environnementale)**

### ● Milieux aquatiques et ressources en eau

**Et Voir au chapitre II-2 (données issues de l'évaluation environnementale)**

**Couvrant un territoire drainé en partie par le ru de la Mare aux Evées, inscrit dans le Parc Naturel du Gatinais Français (présence des mares et mouillères) et enfin bénéficiant de point d'alimentation en eau, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).**

L'article 7 de la loi n°2004-338, relative à la politique communautaire dans le domaine de l'eau demande, en complétant le dernier alinéa L123-1 du code de l'urbanisme, que le plan local d'urbanisme soit compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.), en application de l'article L.212- 3 du même code. L'article L.123-1 du code de l'urbanisme impose par ailleurs que lorsqu'un S.D.A.G.E. et ou un S.A.G.E. est approuvé après l'approbation d'un P.L.U., ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de 3 ans.

### **Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Seine Normandie**

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine Normandie (S.D.A.G.E.) a été adopté le 20 octobre 2009.

Le S.D.A.G.E. est un outil de l'aménagement du territoire qui vise à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect des milieux aquatiques tout en assurant un développement économique et humain en vue de la recherche d'un développement durable.

La commune est située sur l'unité hydrographique dénommée (« Juine Essonne Ecole »

Les enjeux majeurs du S.D.A.G.E. Seine-Normandie sont les suivants :

- gestion et protection des milieux,
- gestion qualitative de la ressource,
- gestion quantitative de la ressource, prévention et gestion des risques, les inondations et les étiages.

Le S.D.A.G.E. s'est fixé comme ambition d'obtenir en 2015 le « bon état écologique » sur 2/3 des masses d'eau. Cet objectif se décline dans un programme d'actions :

#### **- 1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants « classiques » :**

En ce qui concerne la réduction des apports de matières polluantes classiques dans les milieux naturels : les actions consistent à ajuster le niveau des rejets pour respecter les objectifs de bon état écologique. Les dispositions visent l'amélioration des réseaux d'assainissement, le traitement des boues de station d'épuration ainsi que l'amélioration du fonctionnement naturel des cours d'eau. En ce qui concerne la maîtrise des rejets par temps de pluie, le SDAGE cherche à renforcer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales par les collectivités. Il intègre les prescriptions du « zonage d'assainissement pluvial » dans les documents d'urbanisme et incite au piégeage en amont des eaux

pluviales et à leur dépollution si nécessaire avant infiltration ou réutilisation afin de réduire les volumes collectés et déversés sans traitement dans les rivières. Les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales en développant leur stockage, leur infiltration lorsque le sol le permet et leur recyclage pour d'autres usages (arrosage, lavage des rues, etc.) sont également encouragés.

- 2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques :

L'objectif essentiel fixé par le SDAGE est la généralisation des bonnes pratiques agricoles permettant de limiter l'usage des fertilisants (nitrates et phosphore). Ces bonnes pratiques sont à mettre en oeuvre de manière renforcée dans les bassins d'alimentation des captages pour l'alimentation en eau potable.

- 3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses :

La réduction des substances dangereuses dans les rejets ponctuels et diffus constitue un enjeu majeur du SDAGE. Par ailleurs le SDAGE incite à :

- réduire voire supprimer les substances dangereuses dans les rejets des industries et les rejets des villes,
- mettre en oeuvre des solutions palliatives, en cas d'impossibilité de réduction à la source, permettant de réduire voire de supprimer les flux de substances toxiques vers le milieu naturel.

- 4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux :

Pour réduire voire supprimer les risques microbiologiques, deux types d'actions sont à conduire sur les rejets :

- d'origine domestique et industrielle, en identifiant et programmant les travaux réduisant la pollution microbiologique notamment en limitant le ruissellement pluvial et en sensibilisant les usagers à la qualité des branchements de leur égout ;
- d'origine agricole, en prévenant la contamination des eaux potables et de baignade par des germes provenant des élevages par la promotion de l'élevage extensif et en limitant le ruissellement sur les parcelles d'élevage (zones tampon, haies, ...).

- 5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future :

Le SDAGE préconise de focaliser en priorité les actions sur les bassins d'alimentation de captage d'eau souterraine destinée à la consommation humaine.

- 6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides :

Pour atteindre ces objectifs, les grandes catégories d'actions listées ci-dessous sont préconisées :

- Préserver, restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et la biodiversité, afin d'aboutir à une gestion durable des milieux et des usages des espaces naturels et du littoral en réduisant l'impact négatif des aménagements et des activités. Les actions envisagées doivent considérer les rivières dans leur ensemble et déboucher sur un programme pluriannuel de restauration surtout si un SAGE, schéma local de gestion des eaux, existe.
- Assurer la continuité écologique est essentiel pour atteindre le bon état écologique et concerne la libre circulation des espèces vivantes et le transport des sédiments.
- Mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides et préserver et maintenir leur fonctionnalité.
- Réduire l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques. Les granulats alluvionnaires sont une ressource limitée et non renouvelable car les stocks ne se reconstituent pas à l'échelle de temps considérée.
- Gérer les ressources vivantes en assurant la sauvegarde des espèces au sein de leur milieu appelle le développement et la mise en oeuvre de plans de gestion piscicole et la promotion d'une gestion patrimoniale basée sur la capacité naturelle des milieux plutôt que sur la satisfaction de la pêche.

La lutte contre la faune et la flore, invasives et exotiques, facteur important de perte de biodiversité, est également abordée dans le SDAGE.

- 7. Gérer la rareté de la ressource en eau :

Même si le bassin Seine Normandie n'est pas sujet à des déficits chroniques importants certaines nappes d'eau souterraines connaissent des tensions du fait de leur surexploitation.

Sur celles-ci, il convient de :

- mettre en oeuvre une gestion collective, en créant, lorsqu'elle n'existe pas déjà, une structure de concertation réunissant l'ensemble des usagers sur le périmètre pertinent (initiative du préfet ou d'un porteur de projet SAGE ou contrat de nappe...).
- définir des volumes maximaux prélevables pour les masses d'eau ou parties de masses d'eau souterraines en surexploitation
- améliorer la gestion de crise lors des étiages (périodes de basses eaux) sévères, afin d'anticiper d'éventuelles conséquences de la sécheresse.

#### - 8. Limiter et prévenir le risque inondation :

Le SDAGE rappelle que la prévention du risque d'inondation doit être cohérente à l'échelle d'un bassin versant et intégrer l'ensemble des composantes suivantes : évaluation du risque, information préventive, réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes, préservation des zones naturelles d'expansion des crues, urbanisation raisonnée, gestion adaptée des eaux de ruissellement pluviales. La prévention du risque doit systématiquement être privilégiée à la protection qui peut aggraver la situation en amont et en aval de la zone protégée et dégrader les espaces naturels.



#### - Levier 1 - Acquérir et partager les connaissances :

Les pistes prioritaires d'amélioration de la connaissance portent sur :

- les substances dangereuses, notamment dans les domaines de la santé de l'homme, de la faune et de la flore (écotoxicité, épidémiologie), et de l'analyse de leur comportement dans le milieu naturel (rémanence, combinaison, stockage...)
- l'inventaire des milieux aquatiques humides, des zones de production des poissons migrateurs, et plus généralement sur l'impact des altérations des habitats et des rejets polluants sur les écosystèmes
- les matériaux de substitution, notamment les granulats marins
- les méthodes d'évaluation, appliquées aux politiques publiques de l'eau en général, et au SDAGE en particulier, nécessitant une mise en place de programmes de surveillance cohérents, le développement des bases de données économiques et d'indicateurs techniques, sociologiques, financiers et économiques nécessaires à l'évaluation des actions.

#### - Levier 2 - Développer la gouvernance et l'analyse économique :

Notamment le SDAGE recommande de sensibiliser, former et informer tous les publics à la gestion de l'eau, pour leur permettre d'acquérir les connaissances nécessaires à l'adaptation de leurs comportements. L'information et la sensibilisation du public à la gestion de la ressource, à la richesse des milieux aquatiques et humides, aux économies d'eau sont des éléments essentiels pour faire évoluer les pratiques et les comportements permettant de limiter les gaspillages et les pollutions à la source.

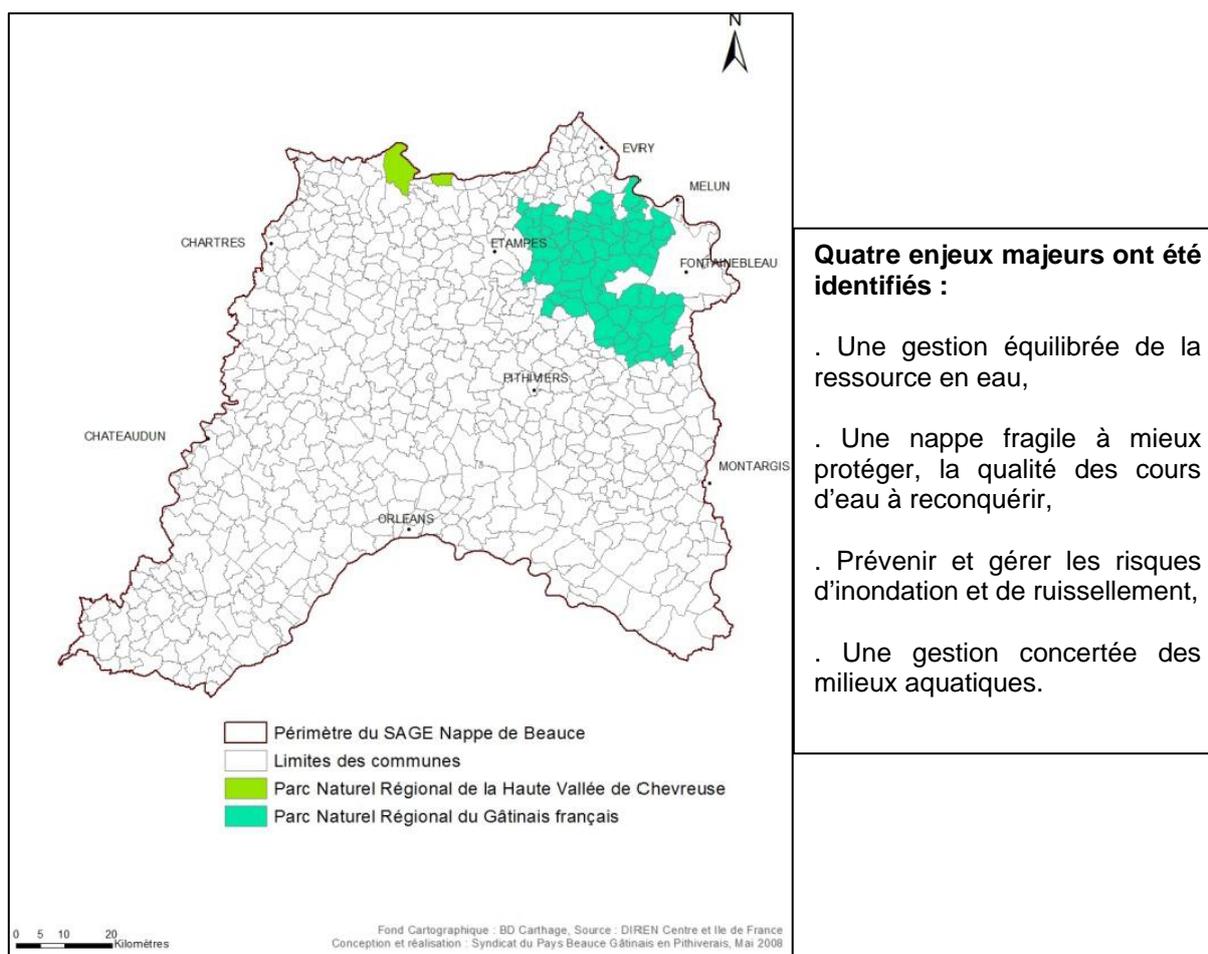
En outre le SDAGE rappelle que le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mis en place avant toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner.

## Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (S.A.G.E.)

Le SAGE Nappe de Beauce (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 11 juin 2013.

Le PLU doit être compatible avec le SAGE.

A l'échelle d'un sous-bassin versant ou d'un groupement de sous-bassins, il vise à fixer des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine, des écosystèmes aquatiques, ainsi que les objectifs de préservation des zones humides. Les contrats de bassin permettent de mettre en place des programmes pluriannuels pour faire face aux problèmes liés à l'eau des territoires concernés.



**On retiendra notamment qu'au titre de la protection des milieux naturels (objectif spécifique n°3) le plan d'Aménagement et de Gestion Durable fixe les dispositions suivantes :**

- Disposition n° 14 : inventaire-diagnostic des ouvrages hydrauliques
- Disposition n° 15 : étude pour une gestion des ouvrages hydrauliques visant à améliorer la continuité écologique
- Disposition n° 16 : rétablissement de la continuité écologique de l'Essonne aval tout en préservant les milieux annexes d'intérêt écologique
- Disposition n° 17 : inventaire-diagnostic des plans d'eau
- **Disposition n° 18 : protection et inventaire des zones humides**

## Captages/périmètres de protection

Le territoire communal est concerné en partie nord par le périmètre éloigné du captage d'eau potable « Chailly-en-Bière 1 » (arrêté préfectoral N° 08DAIDDEC03 du 14 05 2008).



### Ressource en eau potable

- Captages AEP
- Captages abandonnés ou en sommeil
- Périmètres de protection immédiate
- Périmètres de protection rapprochée
- Périmètres de protection éloignée
- Limites communales

Source : DDASS de Seine-et-Marne

NOM DU CAPTAGE	CODE BRGM	X (L)	Y (L)	Z
BOIS-LE-ROI 1	02586X0174	628227	2385306	82
CHAILLY EN BIÈRE 1	02586X0055	621266	2387136	80
CHARTRETTES 1	02586X0057	628598	2387675	82
DAMMARIÉ LES LYS 3 (LA JUSTICE)	02586X0076	620646	2389497	84
FONTAINEBLEAU 3 (48)	02586X0029	621996	2388036	87
FONTAINEBLEAU 6	02586X0054	625907	2385284	81
FONTAINEBLEAU 7	02586X0065	625927	2385164	82
FONTAINEBLEAU 8	02586X0069	625887	2385114	82
LIVRY SUR SEINE 2 (P1)	02586X0095	624837	2389648	41
LIVRY SUR SEINE 3 (P2)	02586X0114	624837	2388348	42
LIVRY SUR SEINE 4 (P3)	02586X0113	624827	2390038	41
LIVRY SUR SEINE 5 (P4)	02582X0188	624807	2390296	40
ROCHETTE (LA) 1	02586X0112	623677	2389946	85

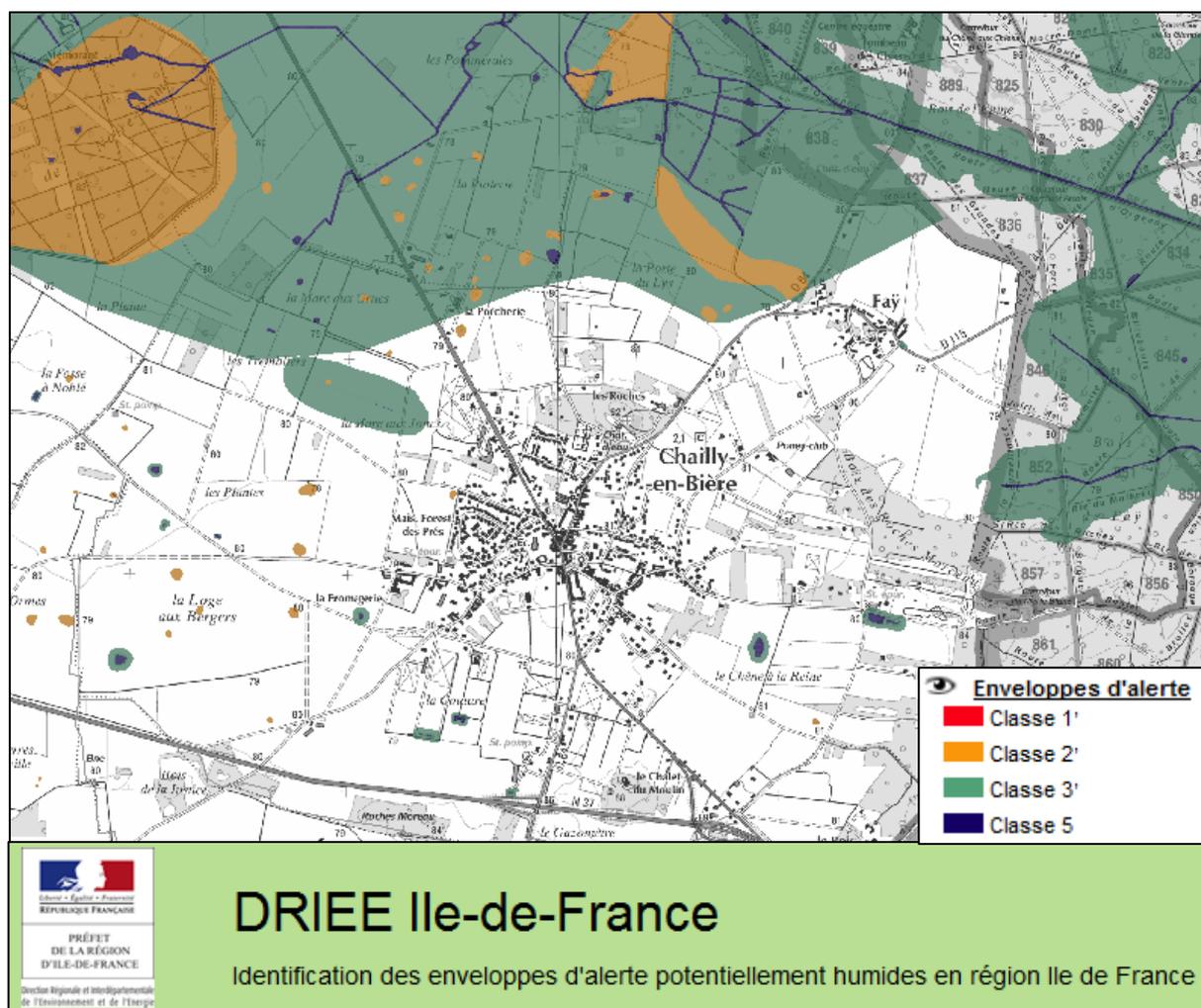


## ZRE Nappe de Beauce

La nappe de Beauce est en tension quantitative forte. C'est pourquoi elle a été classée en zone de répartition des eaux. Une attention particulière doit être apportée sur l'optimisation de l'utilisation de l'eau sur cette zone.

## Les zones humides

Il est recommandé de classer les zones humides en zone N : leur non classement peut entraîner leur dégradation voire leur disparition, ce qui va à l'encontre des dispositions du S.D.A.G.E.



En complément d'information sur les zones humides on se reportera à la présentation de la « Carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue de la région Ile de France » au chapitre de l'état initial de l'environnement (notamment « territoire couvert par l'évaluation environnementale »).

## Eaux usées et eaux pluviales

Pour répondre aux obligations de la Directive Eaux Résiduaires Urbaines et à l'objectif de bon état de la Directive cadre sur l'Eau, l'amélioration du fonctionnement de l'ensemble du système d'assainissement est nécessaire.

## ● Air et atmosphère

À l'occasion de réalisations ou de rénovations des voies urbaines (sauf autoroutes et voies rapides), des itinéraires cyclables doivent être mis au point en prenant en compte le P.L.D.

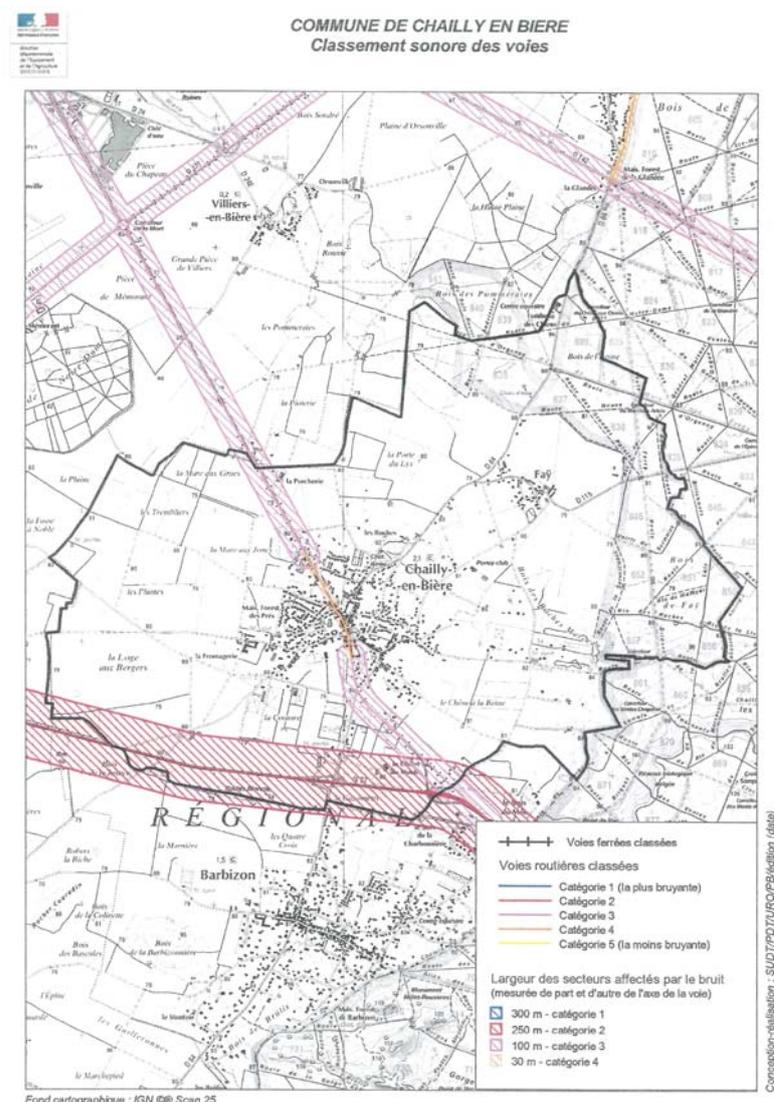
## ● Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés.

La révision du plan départemental d'élimination des déchets et assimilés (P.D.E.D.M.A.) a été approuvée le 04 février 2004. Le Plan départemental doit couvrir les déchets ménagers, ainsi que tous les déchets, quel qu'en soit le mode de collecte, qui par leur nature peuvent être traités dans les mêmes conditions que les déchets ménagers (décret 96-1008 du 18 novembre 1996, article 1).

## ● Prévention des nuisances acoustiques et visuelles

L'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 048 en date du 12 mars 1999 précise les secteurs du territoire communal affectés par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres, à savoir :

- . RD 607 ex RN7 (catégorie 2 – largeur affectée par le bruit 250 mètres).
- . RD 637 ex RN37 (catégorie 3 - largeur affectée par le bruit 100 mètres).
- . RD 607 (catégorie 4 - largeur affectée par le bruit 30 mètres).



## 14/ PRÉVENTION DES RISQUES

### Les risques naturels

- **Risques liés aux feux de forêt**

Ce risque est lié au peuplement de résineux et aux landes secondaires qui occupent les sols sableux du massif boisé de Fontainebleau.

- **Risques inondation, coulée de boue et mouvement de terrain**

La commune a fait l'objet de quatre arrêtés de catastrophe naturelle (source Prim.net).

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/04/1983	10/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondations par remontées de nappe phréatique	01/01/1988	28/02/1988	05/01/1989	14/01/1989
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations par remontées de nappe phréatique	01/09/2000	30/06/2001	03/12/2001	19/12/2001

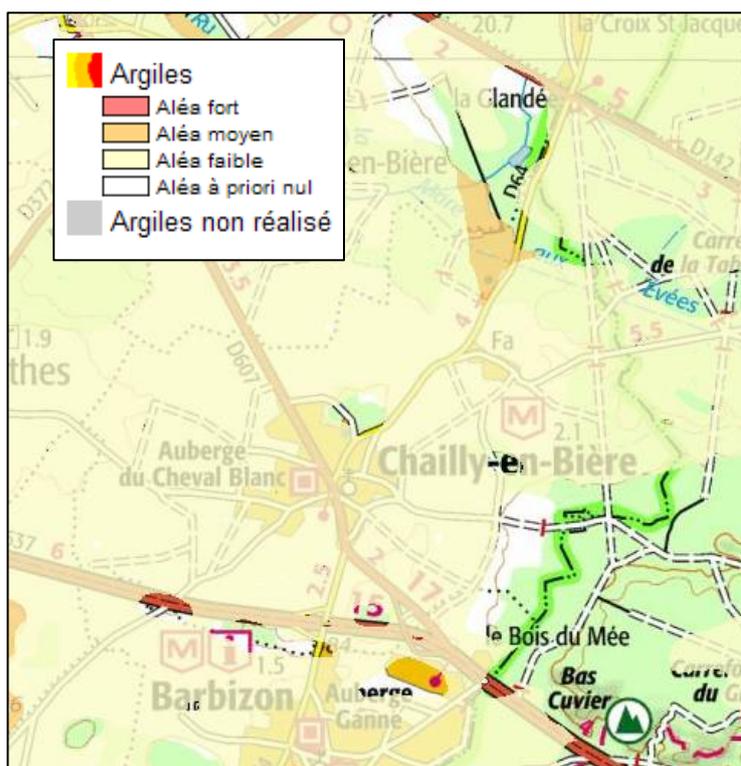
Dans le cadre de la compatibilité du P.L.U. avec le S.D.A.G.E. (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), des dispositions devront être prévues pour limiter les phénomènes de ruissellement urbain, préserver la qualité des eaux, protéger les écosystèmes et les zones humides. À cet égard, la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales issues des secteurs à urbaniser devra être intégrée à l'aménagement.

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

- **Risques retrait gonflement d'argiles**

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des argiles (mouvements de terrain lent et continu dû à des variations de la quantité d'eau 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 Fay, on relève un secteur en « Aléa moyen ».

Pour construire sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles, il convient de respecter des principes constructifs qui concernent notamment les fondations, la structure et l'environnement immédiat du projet.



- **Risques liés aux cavités souterraines**

Concernant le risque Cavités souterraines abandonnées non minières, la carte du BRGM n'indique pas d'ouvrages (cave, carrière, ouvrage civile ou militaire, puits...) sur les terrains ou dans l'environnement proche.

Cependant on rappellera la présence d'anciennes carrières de sablon faisant l'objet d'exploitation au lieu-dit « Les Fourneaux » jusqu'en 1991.

- **Risques sismique**

Chailly-en-Bière se situe en zone de sismicité 1, sismicité faible.

---

## **Les risques technologiques majeurs**

---

- **Risques liés au transport de marchandises dangereuses**

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident pouvant se produire lors du transport par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation, de matières dangereuses.

*Canalisations*

. La canalisation de gaz haute pression (voir ci-avant au paragraphe Servitude d'utilité publique « I3 ») Les incidences sont une restriction au droit d'utilisation des sols.

. La canalisation minière exploitée par la société Vermillon-Pyrénées, réglementée par le Code minier et l'arrêté préfectoral n°2008-PREF-DC13/BE0065 du 26 mai 2008 et qui justifie des restrictions en matière de développement de l'urbanisation.

- **Risques industriels**

La commune compte un établissement répertorié au titre des installations classées :

• **Pollution des sols**

**Tableau récapitulatif des sites industriels, activités et de services**

(Source : Inventaire BASIAS)<sup>4</sup>

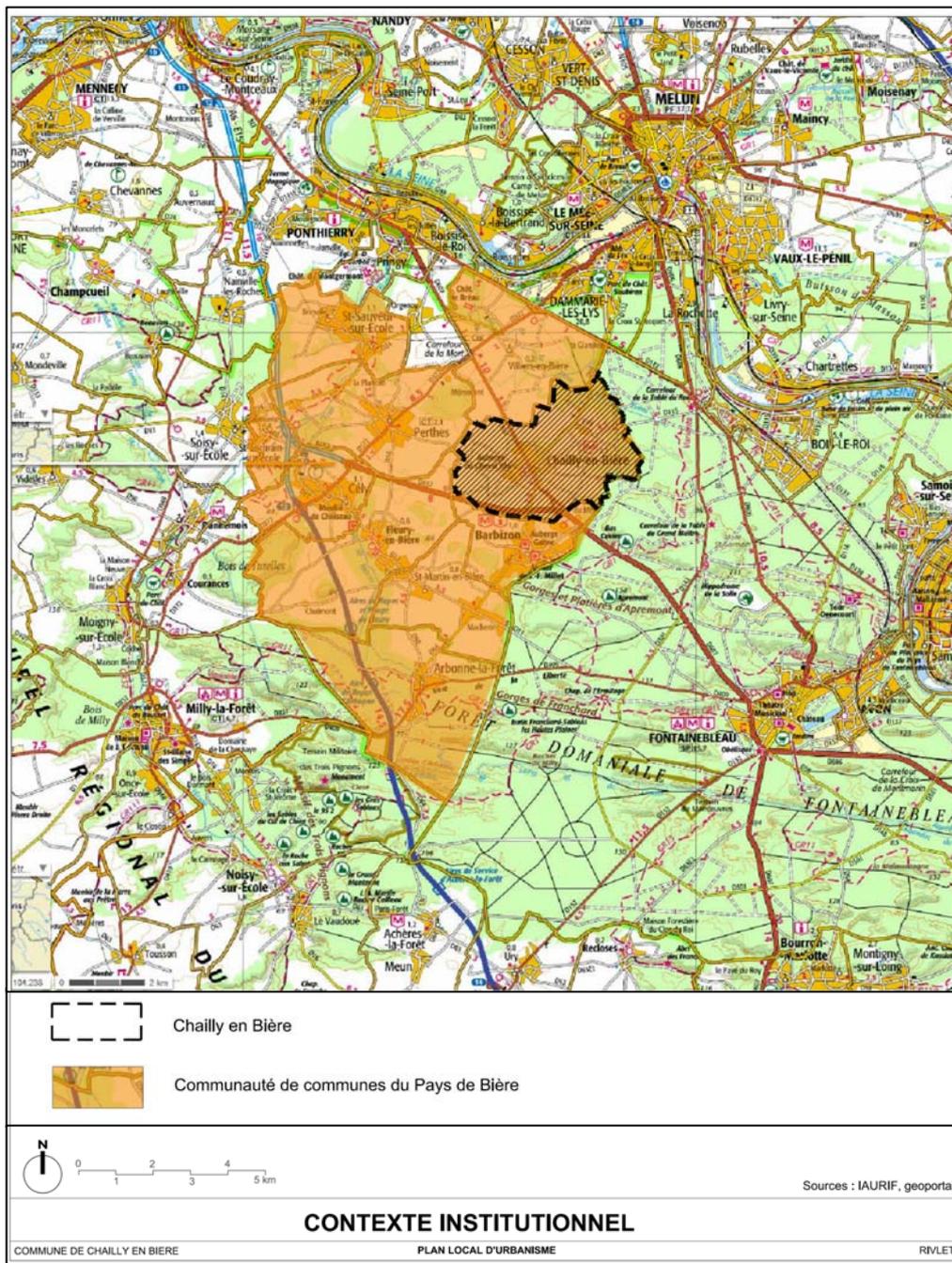
N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)	X adresse	Y adresse	Précision adresse
1	IDF7700714	Fontenal		Bertaux, rue	Rue Bertaux	CHAILLY-EN-BIERE (77069)	g47.30z, v89.03z	Ne sait pas	Inventorié					
2	IDF7703649	Compagnie d'Exploration Pétrolière (CEP)	Station-service	Derrière de Fay, lieu-dit le	Lieu dit Derrière de Fay (le)	CHAILLY-EN-BIERE (77069)	g47.30z, v89.03z	Ne sait pas	Inventorié	622027	2386556			
3	IDF7707301	Municipalité de Fontainebleau	Décharge d'ordures ménagères	Fay, hameau de	Hameau Fay (de)	CHAILLY-EN-BIERE (77069)	e38.11z	Ne sait pas	Inventorié	621390	2386219			
4	IDF7708306	BRACQUART (Entreprise)	Serrurerie - Charpente métallique	Melun, 13 rue de	13 Rue Melun (de)	CHAILLY-EN-BIERE (77069)	c25.71z, c25.1, c25.50a	Activité terminée	Inventorié	620026	2385431			
5	IDF7703691	COLAS (Société Routière)	Transporteur	Melun, route de	Route Melun (de)	CHAILLY-EN-BIERE (77069)	v89.03z	Activité terminée	Inventorié	620084	2385622			
6	IDF7708250	SOCONY VACU FRANCAISE	Dépôt d'hydrocarbures	Moulin à Vent, lieu-dit le	Lieu dit Moulin à Vent (le)	CHAILLY-EN-BIERE (77069)	v89.03z	Activité terminée	Inventorié					
7	IDF7708252	VILLECOURT Entreprise artisanale	Ferronnerie d'art	Moulin à Vent, lieu-dit le	Lieu dit Moulin à Vent (le)	CHAILLY-EN-BIERE (77069)	c25.50a, c27.40z	Activité terminée	Inventorié					
8	IDF7706066	MARTINET Philippe	Tôlerie - Serrurerie - Peinture	Nationale, 16 route	16 Route Paris (de)	CHAILLY-EN-BIERE (77069)	c25.22z, c25.61z, c25.71z, 443.3, g45.21b	Activité terminée	Inventorié	620005	2385305			
9	IDF7708307	COLLANDON (Etablissement L.R.)	Station-service	Paris, 35 route de	35 Route Paris (de)	CHAILLY-EN-BIERE (77069)	g45.21a, g47.30z, g47.30z, g47.30z, v89.03z, g45.21a, g47.30z	En activité	Inventorié	619699	2385869			
10	IDF7708253	PRECITOL Ets S.A.R.L.	Fabrication de radiateurs	Paris, 54 route de	54 Route Paris (de)	CHAILLY-EN-BIERE (77069)	c25.50a, c25.71z, g45.21b, c20.30z, c25, c28.1		Inventorié	619700	2385878			
11	IDF7701296	SOCIREC	Récupération d'aluminium	Pontmoulin, Hameau de	Hameau Pontmoulin (de)	CHAILLY-EN-BIERE (77069)	e38.31z	Ne sait pas	Inventorié	657072	2423800			
12	IDF7708654	ELF-ATOCHEM PRODUCTION	CHAILLY, PUIITS 46	puits n°46		CHAILLY-EN-BIERE (77069)	b06.10z	En activité	Traité	620000	2385300			
13	IDF7707302	HERMAND (R.)	Garage	RN 34	Route nationale N° 34	CHAILLY-EN-BIERE (77069)	g47.30z	Ne sait pas	Inventorié					
14	IDF7701706	Station service	Station-service	RN 7	Route National n°7	CHAILLY-EN-BIERE (77069)	g47.30z	Ne sait pas	Inventorié					
15	IDF7707582	FROLICH (Ets)	Décharge d'ordures ménagères	Roche Marceau, lieu-dit la	Lieu dit Roche Marceau (La)	CHAILLY-EN-BIERE (77069)	e38.11z	Activité terminée	Inventorié	621894	2385198			
16	IDF7708304	Peinture SPRAS	Dépôt de peinture	Sangliers, 4 rue des	4 Rue Sangliers (des)	CHAILLY-EN-BIERE (77069)	c20.30z	Activité terminée	Inventorié	621433	2386276			
17	IDF7702686	PEDOUX	Station-service	Trou Margot, lieu-dit le	Lieu dit Trou Margot (le)	CHAILLY-EN-BIERE (77069)	g47.30z, g45.21a	Activité terminée	Inventorié	620769	2384197			
18	IDF7707563	PANNETIER R	Serrurerie	66 Route Paris (de)		CHAILLY-EN-BIERE (77069)	c25.50a	En activité	Inventorié	619701	2385981			
19	IDF7708309	DOSNON (Entreprise artisanale)	Serrurerie - Mécanique	Route Nationale n°7		CHAILLY-EN-BIERE (77069)	c25.50a	Ne sait pas	Inventorié	619701	2385858			
20	IDF7708308	DELATTRE	Station-service	Route Nationale n°7		CHAILLY-EN-BIERE (77069)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié	619709	2385846			
21	IDF7708246	Transports DUMOULIN	Garage	Lieu dit Trou Margot (le)		CHAILLY-EN-BIERE (77069)	g45.21a, v89.03z	Activité terminée	Inventorié	620703	2384122			
22	IDF7707852	Centre Ménager Agricole de la Bretonnière	Dépôt d'hydrocarbures			CHAILLY-EN-BIERE (77069)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié	659779	2424082			
23	IDF7701721	Sté Nationale ELF Aquitaine, FOREX NEPTUNE	Dépôt d'hydrocarbures			CHAILLY-EN-BIERE (77069)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié					
24	IDF7701894	Raffinerie de la Gironde	Station-service		Route nationale N° 7	CHAILLY-EN-BIERE (77069)	g47.30z, v89.03z	Ne sait pas	Inventorié					
25	IDF7701896	station service	Station-service		Route Nationale n°7	CHAILLY-EN-BIERE (77069)	g47.30z	Ne sait pas	Inventorié					
26	IDF7707557	BP (Société française des Pétroles)	Desserte de carburants		Route Nationale n°7	CHAILLY-EN-BIERE (77069)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié					
27	IDF7708247	GENAY (Etablissement)	Station-service			CHAILLY-EN-BIERE (77069)	g47.30z, g47.30z	Ne sait pas	Inventorié					
28	IDF7709544	FROLICH (Ets)	Décharge d'ordures ménagères			CHAILLY-EN-BIERE (77069)	e38.42z, e38.42z		Inventorié					
29	IDF7709545	Hôtel du Lion d'Or	Station-service - Hôtel		Route nationale N°7	CHAILLY-EN-BIERE (77069)	v89.03z		Inventorié					
30	IDF7709546	Station Service - Garage	Station-service - Garage		Route nationale N°7 de Fontainebleau	CHAILLY-EN-BIERE (77069)	v89.03z, v89.03z		Inventorié					
31	IDF7709549	Station Service - Garage	Station-service - Garage		Route nationale 7	CHAILLY-EN-BIERE (77069)	v89.03z, v89.03z, v89.03z, v89.03z		Inventorié					

<sup>4</sup> Il est possible que les raisons sociales aient changées suite à des transferts d'entreprises intervenus après la constitution de la base de données, toutefois l'éventuel risque reste attaché au sol.

## Autres éléments à prendre en compte

- **L'intercommunalité**
  - **La Communauté de Communes du Pays de Bière**

La commune de Chailly-en-Bière fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Bière, mise en place en janvier 2002 et qui regroupe les communes suivantes : Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Cély-en-Bière, Fleury-en-Bière, Perthes-en-Gâtinais, Saint-Germain-sur-École, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-École, Villiers-en-Bière et Perthes-en-Gâtinais.



Elle est dotée des compétences suivantes :

## 1 - COMPÉTENCES OBLIGATOIRES

### a - En matière d'aménagement de l'espace :

- . Aménagement de liaisons douces (pistes cyclables),
- . Aménagement des accès aux espaces naturels,
- . Réflexion sur les aires de stationnement des gens du voyage.

### b - En matière d'actions de développement économique :

- . Mise en œuvre sur le territoire de la communauté de communes des actions résultant des études effectuées notamment dans le cadre du syndicat mixte du PNR,
- . Réalisation d'une étude globale de développement économique (analyse de la situation : activités agricoles, commerciales, artisanales, industrielles, touristiques ...)
- . Propositions de maintien et de développement des activités,
- . Recherche de création d'autres activités,
- . Étude de tous moyens propres à développer l'activité économique, tout en préservant le patrimoine naturel,
- . Développement de l'attractivité touristique des communes de la communauté.

## 2 - COMPÉTENCES OPTIONNELLES

### a - En matière de création, d'aménagement et d'entretien de la voirie :

- . Analyse du réseau de voirie et définition des actions d'amélioration des infrastructures d'intérêt communautaire,
- . Acquisition, entretien de matériel de voirie spécialisé : mise à la disposition des communes membres par voie de conventions.

### b - En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement :

- . Protection et mise en valeur du patrimoine existant, notamment avec le syndicat mixte du Parc Naturel Régional du Gâtinais français,
- . Toutes actions contribuant à la lutte contre la pollution de l'air, de l'eau et à la lutte contre le bruit et ce, dans le cadre des démarches partenariales tendant à accompagner des politiques de l'État, de la Région ou du Département dans ce domaine,
- . Sensibilisation des utilisateurs à la protection de l'environnement.

### c - En matière de construction, d'entretien et de fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement élémentaire et préélémentaire :

- . Construction, aménagement et gestion d'équipements à vocation culturelle ou sportive d'intérêt communautaire,
- . Coordination et développement des actions socio-éducatives, culturelles ou sportives.

## 3 - COMPÉTENCES FACULTATIVES

### a - En matière d'action sociale :

- . Études et actions permettant de favoriser le maintien des personnes âgées et/ou handicapées à domicile, de revaloriser les réseaux de solidarité et lutter contre l'isolement,
- . Coordination et développement des actions en faveur de la petite enfance et de l'adolescence,
- . Coordination et développement des actions en faveur des handicapés,

- . Coordination des actions sociales de proximité ; étude en collaboration avec les communes et les différents partenaires agissant dans ce domaine, d'une rationalisation et d'une optimisation des différentes actions sociales, par le regroupement des différents services, la mise en place d'un réseau social et l'optimisation de la diffusion de l'information auprès de la population,
- . Étude des problèmes de sécurité et mise en place des actions en liaison avec les services de l'État, Préfecture, Police et Gendarmerie,
- . Réflexion et actions en matière de transport de voyageurs,
- . Gestion des centres de loisirs sans hébergement.

**b - En matière d'aide à la gestion communale :**

- . Réflexion et mise en place d'un pôle intercommunal de compétences en matière d'instruction des autorisations d'occupations des sols, de contentieux, coordination d'une offre communautaire en matière de secrétariat administratif, mise à disposition de personnels techniques.

- **Les Syndicats**

La commune adhère aux syndicats suivants :

Le S.M.E.P. (Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation) de Fontainebleau,  
Le Syndicat intercommunal pour l'Aménagement du Ru de la Mare aux Evées et ses affluents (S.I.A.R.M.E.),  
Le S.I.E.S.M. 77 (Syndicat Intercommunal des énergies de Seine et Marne),  
Le S.I.C.C.P. (Syndicat Intercommunal du Collège Christine de Pisan),  
Le S.M.I.T.O.M. (Syndicat Mixte Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères)

## D/ Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes soumis à évaluation environnementale

On trouvera ci-après une synthèse des éléments permettant d'apprécier les modalités de l'articulation du PLU de Chailly en Bière avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes soumis à évaluation environnementale :

Documents	Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte
<p><b>La Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français</b></p>	<p>Les orientations de la charte du PNR se rapportant à Chailly-en-Bière peuvent se résumer comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maintien des espaces agricoles,</li> <li>- protection des espaces boisés,</li> <li>- mise en valeur des espaces urbains,</li> <li>- préservation de la plaine de l'Angélus,</li> <li>- à la protection et la rénovation de la route plantée (ex RN7).</li> </ul> <p>Quant aux perspectives d'évolution en matière de population et de logement, elles sont cadrées par un objectif majeur d'économie de l'espace. Ceci se met en œuvre par une politique de lutte contre l'étalement urbain avec pour chaque type de commune une densité résidentielle minimale à atteindre dans les nouvelles extensions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les communes rurales (dont fait partie Chailly-en-Bière) : 13 logements à l'hectare.</li> <li>• <b>Les extensions urbaines sont limitées à 2,5% de la surface urbanisée soit pour Chailly-en-Bière 4,2 ha.</b></li> </ul>
<p><b>Le Schéma de Cohérence Territorial de Fontainebleau et sa région</b></p>	<p>Les perspectives d'évolution par la SCOT se rapportant à Chailly-en-Bière (pôle secondaire) s'appuient sur les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>La valorisation du territoire</i> : patrimoine, agriculture, forêt et vallées et notamment une gestion urbaine essentiellement tournée sur le renouvellement urbain la préservation de l'agriculture, la mise en valeur et préservation des éléments de paysages emblématiques et de la trame verte et bleue,</li> <li>- <i>Une nouvelle dynamique économique, donc résidentielle,</i></li> <li>- <i>La gestion des ressources environnementales, énergétiques et la prévention des risques et nuisances.</i></li> </ul> <p>Sur la période 2013-2023, il est prévu sur la CC du Pays de Bière, la réalisation de 400 logements et les possibilités de surfaces en extension égales à 10 ha.</p>
<p><b>Le Schéma Directeur de la Région Île de France</b></p>	<p>A l'échelle de la commune, trois éléments principaux structurent la déclinaison des grandes orientations du SDRIF :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La préservation des espaces naturels et boisés (massifs forestiers, boisements isolés....) et des espaces à caractère naturel (prairies, pelouses calcicoles...)</li> <li>- La préservation des espaces agricoles,</li> <li>- L'optimisation de l'espace urbanisé pour permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et des espaces d'habitat.</li> </ul>

Documents	Principaux enjeux à prendre en compte
<b>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Ile-de-France</b>	<p>Les enjeux de préservation et de mise en valeur de la trame verte et bleue sur le territoire de Chailly sont essentiellement liés à la présence des zones humides (mares et mouillères sur la plaine et milieux humides dans le massif forestier), de corridors écologiques (s'appuyant sur le ru de la Mare aux Evées notamment) et d'un secteur de mosaïques agricoles au sud du bourg. C'est pourquoi la préservation des continuités écologiques (boisées, herbacées et humides) représente un enjeu majeur sur la commune.</p>
<b>Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Seine Normandie</b>	<p>Les enjeux liés à une meilleure économie de la ressource en eau et au respect des milieux aquatiques se rapportent notamment sur Chailly à la présence des zones humides et à l'objectif du maintien de la qualité du ru de la mare aux Evées. On retiendra tout particulièrement les objectifs qui figurent au 6° du plan d'actions (Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides) qui préconisent la préservation et la restauration de la fonctionnalité des milieux aquatiques, de la biodiversité et des continuités écologiques et l'arrêt de la disparition et de la dégradation des zones humides en préservant et en maintenant leur fonctionnalité.</p>
<b>Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (S.A.G.E.) Nappe de Beauce</b>	<p>On retiendra les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine, des écosystèmes aquatiques, ainsi que les objectifs de préservation des zones humides.</p>
<b>Le Plan de déplacements urbains d'Île de France (P.D.U.I.F.)</b>	<p>Il s'agit de renforcer les actions pour un moindre usage de la voiture, des deux-roues motorisés et des poids lourds par l'accroissement de l'usage des transports collectifs, des modes actifs – marche et vélo – et, pour les marchandises, l'usage de véhicules plus respectueux de l'environnement, de la voie d'eau et du fret ferroviaire.</p> <p>On retiendra notamment dans le contexte de Chailly, commune relativement éloignée des gares, au titre des défis qui structurent la stratégie d'action du P.D.U.I.F. la construction d'une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs et une meilleure attractivité de ceux-ci.</p>

## ***I. DIAGNOSTIC***

---

## I – 1. Évolution socio-démographique<sup>5</sup>

### Évolution de la population (Source INSEE)

	CHAILLY EN BIÈRE			CANTON <sup>6</sup>		
	1999	2006	2011	1999	2006	2011
Population Municipale <sup>7</sup>	2129	2132	1974	48196	49843	50456
Variation annuelle %	+0,0%	- 1,5%		+0,5%	+0,2%	
Solde naturel %	+0,5%	+0,3%		+0,6%	+0,6%	
Solde migratoire %	-0,5%	-1,8%		-0,2%	-0,3%	
Taux de natalité	+10,7‰	+9,8‰		+13,5‰	+13‰	
Taux de mortalité	+5,4‰	+7,2‰		+7‰	+7‰	

*Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.*

*Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.*

*Le taux de natalité est le rapport entre le nombre de naissance et la population totale*

*Le taux de mortalité est le rapport entre le nombre de décès et la population totale*

Après une augmentation importante de sa population entre 1975 et 1982 (+34%), due essentiellement à un solde migratoire positif, la croissance démographique de Chailly s'est considérablement ralentie depuis, le moteur de la croissance démographique devenant alors l'excédent naturel. Ainsi entre 1999 et 2006 puis 2011, la commune connaît un taux annuel de croissance très inférieur à celui du canton et plus encore à celui du département (+1,0% entre 2006 et 2011).

Tandis que la part du solde naturel reste stable entre 1990 et 2006 on note une forte baisse du solde migratoire négatif sur la commune alors qu'il reste stable sur le canton (de -0,2 de 1999 à 2006 à -0,3 de 2006 à 2011).

La situation de croissance explosive entre 1975 et 1982 est à mettre en relation avec la réalisation de lotissements de taille importante : 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 commencés sur la commune, soit une moyenne de 14 logements par an. Entre 1991 et 1997, 33 logements (24 individuels et 9 collectifs) ont été commencés, soit en moyenne 4 par an.

Pendant 25 ans, la croissance de Chailly-en-Bière a donc été le fait du solde migratoire très positif, conséquence de l'offre de logement. Le renouvellement de population a donc été important entre 1975 et 1982 : 41 % avec 724 entrants pour 312 « sortants », et entre 1982 et 1990 : 43%. L'effondrement du solde migratoire entre 1990 et 1999 n'a permis qu'un renouvellement de 35 % de la population.

<sup>5</sup> Enquête recensement de 2004 à 2011 : Population légale à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010 : population municipale. Le concept de population municipale correspond désormais à la notion de population utilisée usuellement en statistique. En effet, elle ne comporte pas de doubles comptes : chaque personne vivant en France est comptée une fois et une seule.

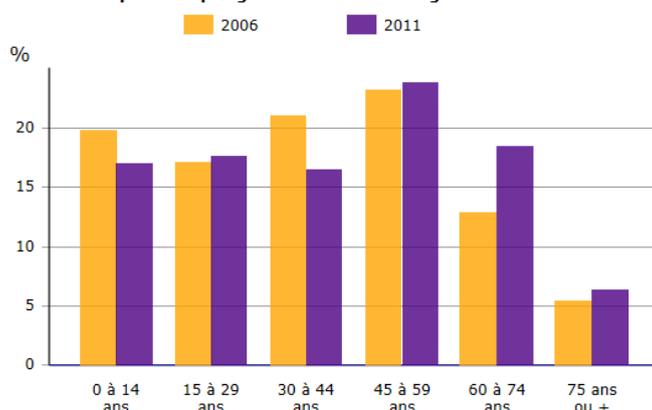
<sup>6</sup> Le canton de Perthes en Gâtinais comprend : Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Boissise-le-roi, Cély-en Bière, Chailly-en-Bière, Dammarie-les-lys, Fleury-en-Bière, Pringy, Saint-Fargeau-Ponthierry, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Villiers-en-Bière et Perthes-en- Gâtinais.

L'absence d'une nouvelle offre entre 1990 et 1999 explique en grande partie cette baisse radicale du solde migratoire, et celle, consécutive, du taux de variation annuelle. La croissance démographique a donc été exclusivement portée par le solde naturel, dont l'augmentation est liée à l'installation des ménages qui se sont installés dans les années quatre-vingt-dix. **Si le renouvellement de population ne profite pas à une population en âge d'avoir des enfants, il y a un risque important de voir le solde naturel diminuer progressivement.**

### Évolution de la population par tranches d'âge (Source INSEE)

	CHAILLY EN BIÈRE			CANTON	
	1999	2006	2011	1999	2011
0 à 14 ans	20,5 %	19,9 %	17,0 %	19,9 %	19,4 %
15 à 29 ans	18,5 %	17,2 %	17,7 %	20,5 %	18,5 %
30 à 44 ans	23,3 %	21,2 %	16,5 %	23,2 %	19,8 %
45 à 59 ans	22,9 %	23,3 %	23,9 %	21,3 %	20,9 %
60 à 74 ans	11,9 %	12,9 %	18,6 %	11,4 %	14,6 %
75 ans et +	3,2 %	5,5 %	6,3 %	3,8 %	6,8 %

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

**Parallèlement au ralentissement de l'augmentation de la population, on observe son vieillissement depuis les années 1990** avec une baisse de la proportion des tranches d'âges de 0 à 44 ans. On observe le même mouvement sur le canton alors que la structure départementale est globalement plus jeune (2011 : 0-14 ans = 21,5%, 15-29 ans = 19,6%, 30-44 ans = 21,6%).

Cette évolution est due au vieillissement de la population qui s'est installée dans les lotissements des années 80 et non à une baisse du solde naturel. Les enfants de ces ménages sont en âge d'avoir leur propre logement et quittent donc Chailly, soit par choix, soit parce qu'il n'y a pas de assez de constructions nouvelles pour leur permettre de s'installer sur place. À l'opposé, leurs parents, qui sont pour la plupart devenus propriétaires de leur logement, restent sur la commune.

**On rappellera que le vieillissement de la population conduit à terme à la régression du solde naturel.** La reprise du solde migratoire et notamment l'installation d'une population en âge de procréer serait capable de redresser le dynamisme démographique de la commune.

## Évolution de la taille des ménages<sup>8</sup> (Source INSEE)

	CHAILLY-EN-BIÈRE		CANTON	
	1999	2009	1999	2009
<b>NOMBRE DE MENAGES</b>	768	808	17 868	18 926
1 Pers.	18,2%	21,8 %	23,1 %	25,3 %
2 Pers.	28,6%	39,6 %	31,0 %	33,4 %
3 Pers.	22,9%	14,2 %	18,9 %	16,8 %
4 Pers.	18,2%	15,2 %	17,5 %	15,8 %
5 Pers.	9,9%	7,7 %	6,8 %	6,1 %
6 Pers. et +	2,1%	1,5 %	2,9 %	2,6 %
<b>TAILLE MOYENNE DES MENAGES</b>	2,8	2,5	2,7	2,5

L'évolution est marquée par la hausse des ménages de 1 et surtout de 2 personnes (+11%), et l'on observe une baisse de la taille moyenne des ménages qui résulte du phénomène de desserrement (issu de la décohabitation des jeunes quittant le domicile familial et de la séparation des couples) :

L'augmentation de la durée de la vie (personnes âgées vivant seules) et l'augmentation des familles monoparentales entraînent la diminution de la taille des ménages qui par ailleurs s'observe au niveau national.

Suivant la tendance générale le nombre de ménages en famille monoparentale est en augmentation entre 1999 et 2009 sur la commune passant de 44 à 61.

Cette baisse de la taille des ménages risque de se poursuivre si aucune opération de diversification des types de logements ne s'effectue en faveur des ménages avec enfants ou en âge d'en avoir.

## Évolution de la mobilité de la population (Source INSEE)

### - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2009

LOGEMENTS OCCUPES DEPUIS	CHAILLY-EN-BIÈRE		CANTON	
	1999	2011	1999	2011
Plus de 10 ans	58,4%	62,4%	50,2%	50,8 %
De 2 à 9 ans	29,9%	27,9%	35,8%	37,0 %
Moins de 2 ans	11,7%	9,7%	14%	12,2 %

Tant dans la commune que dans le canton on observe une moins grande mobilité des ménages en 2011 avec une baisse de la proportion des logements occupés depuis plus de 10 ans. Les périodes de rotation les plus courtes concernent les petits logements.

<sup>8</sup> De manière générale, **un ménage**, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

## Évolution de la population active (Source INSEE)

	CHAILLY EN BIÈRE		CANTON	
	1999	2011	1999	2011
<b>POPULATION 15-64 ans</b>	1 466	1 198	32 679	33 066
<b>POPULATION ACTIVE</b>	1023	947	23 692	24 366
<b>taux d'activité</b>	69,8%	72,9%	72,5%	73,7%
<b>DONT</b>	Nbre %	Nbre %	Nbre %	Nbre %
<b>actifs ayant un emploi</b>	922	866	21 110	21 793
<b>taux d'emploi</b>	63,6%	66,7%	64,6%	65,9%
<b>chômeurs</b>	86	81	2 506	2 573
<b>taux de chômage</b>	8,4%	8,5%	10,6%	10,6%
<b>travaillant dans la commune</b>	211	202	4 505	4 336
	22,5%	22,7%	21,3%	19,7%
<b>travaillant dans le même département</b>	401	419	7 963	8 051
	42,8%	47,1%	37,6%	36,6%
<b>travaillant dans un autre département</b>	310	261	8 497	9 329
	33,1%	29,4%	40,1%	42,4%

**Population active** : regroupe les actifs ayant un emploi et les chômeurs. Ne font pas partie de la population active les personnes qui, bien que s'étant déclarées au chômage, précisent qu'elles ne recherchent pas d'emploi.

**Taux d'emploi** : rapport entre le nombre d'individus ayant un emploi et le nombre total d'individus de la même classe d'âge (ici population des 15-64 ans).

**Taux d'activité** : rapport entre le nombre d'actifs et la population totale correspondante.

**Taux de chômage** : rapport entre le nombre de chômeurs et le nombre d'actifs.

**Après une baisse observée à partir de 1990, la part de population active augmente entre 1999 et 2011 mais reste légèrement inférieure à celle du canton.** Cette tendance s'explique par l'apport de population essentiellement dû au solde naturel (enfants non en âge de travailler et donc non comptabilisés dans la population active).

**Le taux de chômage quoique en légère progression reste inférieur à celui du canton.**

**On note la stabilité de la proportion des actifs travaillant au lieu de résidence** et désormais près de 80% des actifs Chaillotins vont travailler en dehors de la commune.

Cette baisse des actifs travaillant dans leur commune tient pour une part à des phénomènes de société comme l'allongement de l'espérance de vie ou la dissociation de plus en plus fréquente entre lieu d'habitat et lieu d'emploi, ou à des éléments contextuels comme la proximité de grands pôles d'emplois comme Melun ou Fontainebleau.

Mais elle est aussi la conséquence d'une dissociation entre la structure des actifs et celle des emplois, notamment pour les actifs les plus qualifiés.

## Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus selon le sexe en 2011 sur Chailly-en-Bière (Source INSEE)

	Ensemble	Hommes	Femmes
<b>Population non scolarisée de 15 ans ou plus</b>	<b>1 467</b>	<b>730</b>	<b>737</b>
<i>Part des titulaires en %</i>			
d'aucun diplôme	17,0%	17,8%	16,2%
du certificat d'études primaires	9,0%	8,5%	9,5%
du BEPC, brevet des collèges	5,7%	4,8%	6,6%
d'un CAP ou d'un BEP	25,9%	28,6%	23,2%
d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel	17,4%	16,6%	18,1%
d'un diplôme de niveau bac + 2	12,9%	9,5%	16,4%
d'un diplôme de niveau supérieur	12,1%	14,3%	10,0%

Comme à l'échelle du département et du canton, le niveau de qualification est moyen avec 17,4% de la population correspondante titulaire d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel et 25,1% d'un diplôme de l'enseignement supérieur tandis que 17,0 % des 15 ans ou plus sont sans aucun diplôme pour 19,6% à l'échelle du canton et 17,4% à l'échelle du département.

## Répartition des actifs selon la catégorie socioprofessionnelle (Source INSEE)

CSP	1999	2009
<i>Agriculteurs</i>	36 (3,64%)	29 (2,73%)
<i>Artisans - commerçants</i>	88 (8,94%)	66 (6,20%)
<i>Cadres - prof. intel.</i>	176 (17,81%)	201 (18,90%)
<i>Professions intermédiaires</i>	288 (29,15%)	308 (28,97%)
<i>Employés</i>	196 (19,84%)	217 (20,41%)
<i>Ouvriers</i>	204 (20,65%)	242 (22,77%)
<b>Total</b>	<b>988</b>	<b>1063</b>

L'évolution se caractérise par une progression des actifs qualifiés avec :

- une baisse des Artisans – commerçants (-2,7%), plus modérée des Agriculteurs (-1%),
- une augmentation de la part des Ouvriers (+2%) et Cadres - Professions intellectuelles (+1%)

Les actifs des Professions intermédiaires sont toujours les plus nombreux et représentent près d'un tiers du total des actifs.

## Navette domicile-travail et moyens de transport utilisés (Source INSEE)

	CHAILLY-EN-BIÈRE		CANTON	
	1999	2011	1999	2011
<i>Pas de transport</i>	5,1%	5,9%	3,5%	3,5%
<i>Marche à pied</i>	4,5%	4,6%	5,6%	5,3%
<i>Deux roues</i>	3,8%	4,1%	2,1%	2,1%
<i>Voiture particulière</i>	72%	75,7%	67,3%	71,2%
<i>Transport en commun</i>	4%	9,7%	12,7%	17,9%
<i>Plusieurs modes de transport</i>	10,6%	nd	12,7%	nd

A l'échelle de la commune comme à celle du canton on observe :

- une augmentation de l'emploi de la voiture particulière (+3,7% et +3,9%), qui représente de loin le mode de transport le plus utilisé
- une augmentation de l'emploi du transport en commun (+5,7% et +5,2%) mais qui reste très faible sur la commune (9,7%).

Cette évolution est à corrélérer à celle de la part des actifs travaillant sur la commune qui stable entre 1999 et 2011 et la dissociation entre la structure de qualification des actifs (et dont le niveau est en hausse) et celles des emplois locaux (en majorité peu qualifiés).

## I - 2. Évolution du parc de logement

### Évolution du parc de logement (Source INSEE)

	CHAILLY EN BIÈRE			CANTON <sup>9</sup>	
	1999	2006	2011	1999	2011
<b>Nombre total</b>	841	888	892	20045	21937
<b>Résidences principales</b>	767 91,2%	793 89,3%	788 88,3%	17869 89,1%	19852 90,5%
<b>Résidences secondaires + Logements occasionnels</b>	47 5,6%	50 5,6%	39 4,4%	895 4,4%	677 3,1%
<b>Logements vacants</b>	27 3,2%	46 5,1%	65 7,3%	1281 6,4%	1408 6,4%
<b>Maisons</b>	800 95,1%	778 87,6%	790 88,6%	12275 61,2%	13231 60,3%
<b>Appartements</b>	41 4,9%	96 10,8%	99 11,1%	7770 38,8%	8561 39%
<b>Résidences principales HLM louées</b>	1 0,1%	1 0,1%	0 0,0%	4121 23,1%	3964 20%

**Logement occasionnel** : un logement occasionnel est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille).

**Logement vacant** : un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Engagé depuis 1990, le ralentissement de la dynamique de construction et de transformation de résidences secondaires en résidences principales sur Chailly s'est amplifié depuis 1999. La légère baisse des résidences principales entre 2006 et 2011, la part croissante des logements vacants et la quasi stabilité du nombre de résidences secondaires corroborent cette tendance.

### Statut des occupants sur la commune (Source INSEE)

	1999	2011
<b>Part des propriétaires</b>	77,7 %	78,3 %
<b>Part des locataires</b>	16,9 %	19,4 %
<b>Logé gratuitement</b>	5,3 %	2,3 %
<b>Part des locataires en HLM</b>	0,1 %	0,0 %

La part des maisons reste très largement majoritaire (88,6% du parc) et c'est ce qui explique que près de 80% des Chaillotins soient propriétaire de leur logement. La division de constructions en plusieurs appartements engendre une augmentation de la part de ces derniers (de 4,9% en 1999 à 11,1% en 2011) mais qui reste toujours très inférieure à celle du canton (39%) et du département (38%).

Quant à la part du logement locatif social elle est en augmentation significative avec 16 logements sociaux en 2014.

<sup>9</sup> CANTON de référence pour l'ensemble des tableaux : canton de Perthes

Source COMMUNE

année	Nombre de logements autorisés					
	individuels purs	individuels groupés	collectifs	en résidence	Gites	total
1999	2	0	0	0		2
2000	2	1	0	0		3
2001	0	0	0	0		0
2002	4	0	9	0		13
2003	2	0	7	0		9
2004	2	0	0	0		2
2005	3	0	0	0		3
2006	2	0	0	0		2
2007	4	0	0	0		4
2008	1	0	0	0		1
2009	3	0	0	0		3
2010	1	0	16	0		17
2011	2					2
2012	2	2	3	3		10
2013	4	2				6
2014	1	0	4		4	9
<b>Total</b>	35	5	39	3	4	86

**Sur les 15 dernières années la commune ne satisfait qu'à environ 5 demandes de permis de construire par an, ce qui ne permet pas de répondre aux besoins de desserrement des ménages et d'accueillir de nouveaux ménages, donc de lutter contre le vieillissement de la population.**

## Evolution du nombre de pièces des résidences principales (Source INSEE)

Nombre de pièces résidence principale	CHAILLY-EN-BIÈRE		CANTON	
	1999	2011	1999	2011
1 pièce	2,2 %	3,0%	4,2%	5,9%
2 pièces	6,9 %	5,4 %	9,3%	10,2%
3 pièces	16,2 %	15,4 %	23,1%	19,2%
4 pièces et +	74,7 %	76,3 %	63,5%	64,8%

Il résulte de la prédominance des maisons individuelles, une part très importante de grands logements et qui s'accroît avec plus de 76% de logements de 4 pièces et plus (+ 1,6% entre 1999 et 2011) alors que près de 61% des ménages sont constitués de 1 à 2 personnes (2009) et que la taille des ménages est passée de 2,8 en 1999 à 2,5 en 2011. Le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 4,8 en 2011 (4,2 pour le canton).

Le nombre de petits logements en location reste insuffisant pour répondre aux besoins liés à l'augmentation du nombre de personnes vivant seules ou à deux même si ce type d'offre s'est un peu développé ces dernières années grâce à la division en appartements de grandes maisons dans le bourg.

L'intérêt de tels logements en location est aussi de permettre les parcours résidentiels à l'intérieur ou à l'extérieur de la commune et donc de permettre un renouvellement de la population.

Chailly a tout intérêt à voir des ménages avec enfants ou en âge d'en avoir s'installer et demeurer sur la commune même si pour une période assez courte (quelques années), que ce soit pour le maintien des services et des équipements publics comme les écoles ou pour limiter le vieillissement.

Une part d'opérations neuves en accession est également intéressante pour les jeunes ménages, notamment issus du village, qui souhaiteraient s'installer plus durablement.

## Résidences principales en 2008 selon la période d'achèvement en % (Source INSEE)

	CHAILLY-EN-BIÈRE		CANTON	
	1999	2011	1999	2011
AVANT 1949	30,9 %	26,9% (1)	18,2%	15,4 % (1)
1949-1974	25,4 %	63,9% (2)	43,3%	65,4 % (2)
1975-1989	35,5 %		27,2%	
1999-2005	8,2%	9,3% (3)	11,3%	19,2 % (3)

(1) Avant 1946

(2) De 1946 à 1990

(3) De 1991 à 2008

Si en 2011, le parc de logements construits avant 1946 représente encore près de 27% des logements, le niveau de confort est élevé puisque près de 97% des résidences principales disposent d'une baignoire et d'une douche. Cependant les besoins en terme de réhabilitation peuvent se révéler importants pour répondre à la nécessité des économies d'énergie et en terme d'accessibilité pour les personnes âgées et à mobilité réduite.

## *Perspectives d'évolution : population et logements*

### **Les enjeux**

- . Limiter le vieillissement de la population et retrouver un solde naturel positif : favoriser l'installation de population 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 de logements
- . Besoin de plus de logements locatifs et en accession pour répondre aux besoins liés à la décohabitation et au vieillissement de la population

### **Bilan de la consommation des zones urbanisables**

Le P.O.S. de 1984 avait inscrit deux zones NA à vocation d'habitat dans le village pour une capacité d'accueil théorique de 95 logements. Seule la zone NAa (Clos Matagon) a été réalisée avec la production de 70 logements.

**Sur la période 1999/2014, la moyenne des permis délivrés s'établit à 5,4 logements/an.**

### **Les possibilités de constructions dans le village et le hameau**

Des possibilités de constructions résident en 2014 sur des terrains non bâtis<sup>10</sup>. Prenant en compte la rétention foncière normale (50% environ) et d'éventuels problèmes difficiles à appréhender par le seul examen des plans cadastraux et des réglementations en place, on peut évaluer ces possibilités à 74 constructions de logements environ (11,4 ha X 13 logts/ha = 148 : 2 = 74).

Il faut tenir compte également de la réflexion sur la reconversion des fermes dans le village dont les capacités peuvent être évaluées à une quarantaine de logements environ.

Soit une capacité résiduelle du tissu évaluée à 114 constructions de logements environ.

---

<sup>10</sup> Sont comptabilisées les emprises foncières libres, ou divisibles, "dents creuses" en tissu urbain constitué et cœurs d'îlot non protégés sous réserve qu'aucune servitude ou contrainte d'inconstructibilité ne s'y oppose (risque naturel, zone non aedificandi, emplacement réservé, espace boisé classé...).



## **Les données de cadrage par les politiques d'aménagement supra-communales**

Elles sont définies :

- **par les orientations du SCoT de « Fontainebleau et sa région »**

qui fixe notamment pour la CC du Pays de Bière sur la période 2013-2023, **la réalisation de 400 logements et les possibilités de surfaces en extension à 10 ha.**

**Concernant les pôles secondaires (cas de Chailly en Bière), pour l'atteinte de ces objectifs sont à prendre en compte les données d'une répartition des logements suivantes :**

- 50% à réaliser en tissu existant, 50% en extension,
- pour les logements destinés à être réalisés en extension : 40% en logement individuel (20 logt / ha), 60% en logement collectif (35 logt / ha).

- **par les orientations de la charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français.**

La nouvelle charte met en place pour chaque type de commune :

. une **densité résidentielle minimale** à atteindre dans les nouvelles extensions : pour Chailly-en-bière, commune rurale : **13 logements à l'hectare.**

. des possibilités **d'urbanisation en extension du tissu existant** limitées à 2,5% de la surface urbanisée soit pour Chailly en Bière **4,2 ha.**

- **par les orientations du SDRIF**

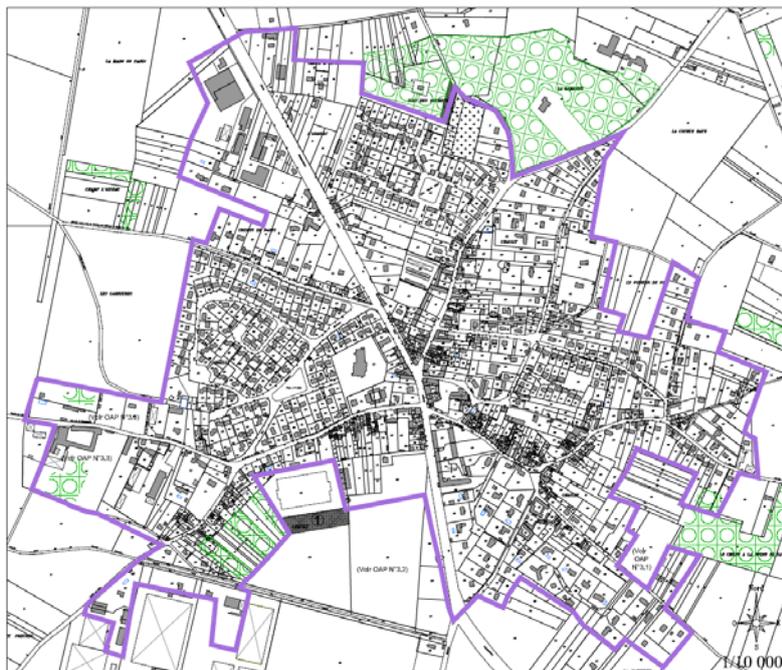
qui fixe notamment des objectifs à atteindre en 2030 :

- en matière de densité humaine (pour Chailly en Bière estimée à près de 20 habitants/ha de surface urbanisée),

- et de densité des espaces d'habitat (pour Chailly estimée à 980 logements au total en 2030 soit 88 logements à construire si l'on se réfère au nombre de logements du dernier recensement - 892 en 2011).

## SDRIF : calcul de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

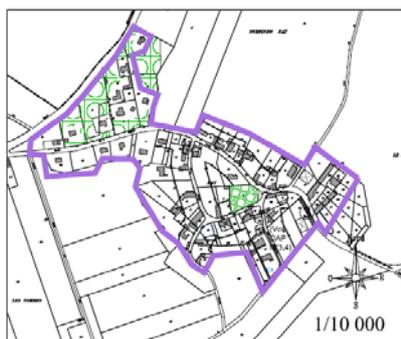
### Les objectifs du SDRIF en matière de densité humaine rapportés à Chailly en Bière



Superficies des espaces urbanisés : 136.3 ha

Population (Insee 2011) : 1974

Nombre d'emploi (Insee 2011) : 445



Densité humaine actuelle :  $(1974 + 445) / 136,3$  soit : 17,74

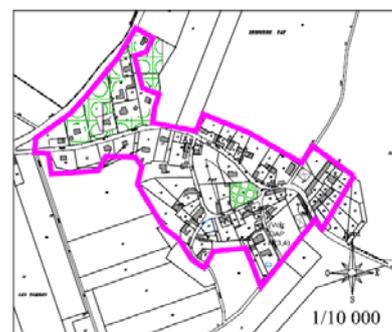
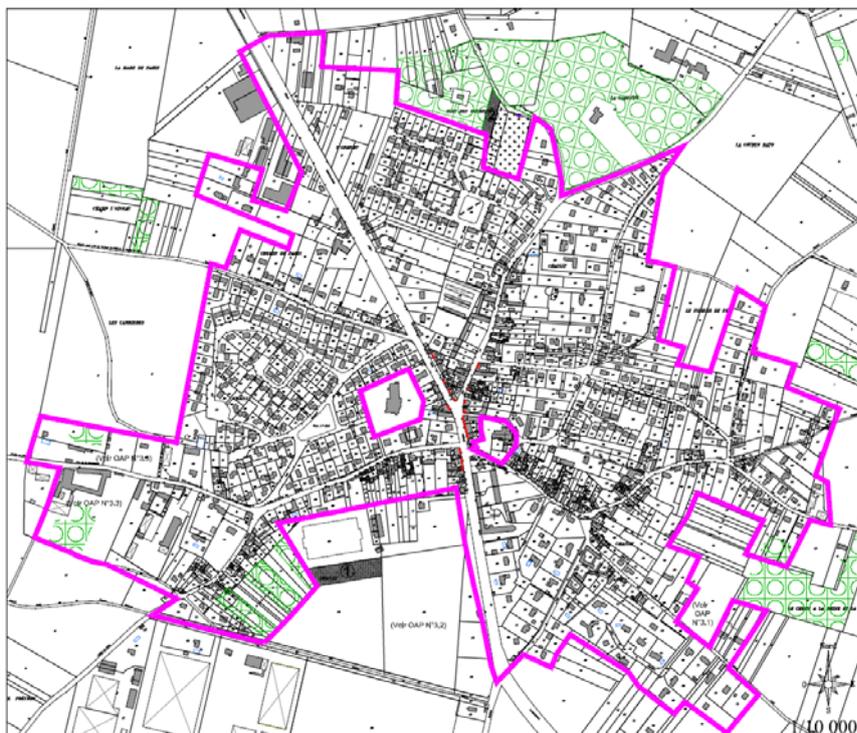
Densité humaine à permettre en 2030 :  $17,74 + 10\%$  soit : 19,52

A surface égale il faudrait que la somme de la population actuelle et du nombre d'emploi soit de :  $136,3 \times 19,52$

soit : 2 660

Soit un accroissement de 241 unités

**Les objectifs du SDRIF en matière de densité des espaces d'habitat rapportés à Chailly en Bière**



Superficie des espaces d'habitat :	100,8 ha
Nombre de logements (Insee 2011) :	892
Densité des espaces d'habitat : $892 / 100,8 =$	8,85 logements à l'ha
Densité des espaces d'habitat à permettre en 2030 : $8,85 + 10\%$	9,73 logements à l'ha
A surface égale il faudrait que le nombre de logements soit en 2030	980 logements
Soit un accroissement de	88 logements

## Le nombre de logements permettant de maintenir la stabilité démographique

### Calcul du Point Mort

Un logement répond à quatre types de besoins :

- remplacer les logements détruits ou désaffecté, c'est le **renouvellement**,
- compenser l'accroissement du parc de résidences secondaires (RS) et de logements vacants (LV),
- compenser la réduction du nombre moyen d'habitant par résidence principale. Ce **desserrement** est notamment le résultat d'un phénomène de décohabitation des jeunes et de vieillissement de la population,
- répondre à la croissance démographique.

**Le point mort** est égal à la somme des trois premiers types de besoins cités ci-dessus. Il correspond au nombre de logements à réaliser dans **l'hypothèse d'une stabilité démographique**.

<b>Renouvellement</b>	(nbre de logements construits 99-11) <b>+60</b> – (variation du parc 99-11) <b>+51</b>	<b>-9</b>
<b>Desserrement</b>	(pop. ménages 99 : taille ménages 09) <b>859</b> – (nbre. ménages 99) <b>768</b>	<b>91</b>
<b>Variation RS et LV :</b>	(résidences secondaires 11 - résidences secondaires 99) - <b>8</b> + (logements vacants 11 – logements vacants 99) <b>+38</b>	<b>30</b>
<b>Total</b>		<b>112</b>

Ainsi entre 1999 et 2011, la réalisation de 112 logements a permis de maintenir la population communale au niveau de 1999.

## Éléments pour l'évolution à l'horizon des 15 prochaines années

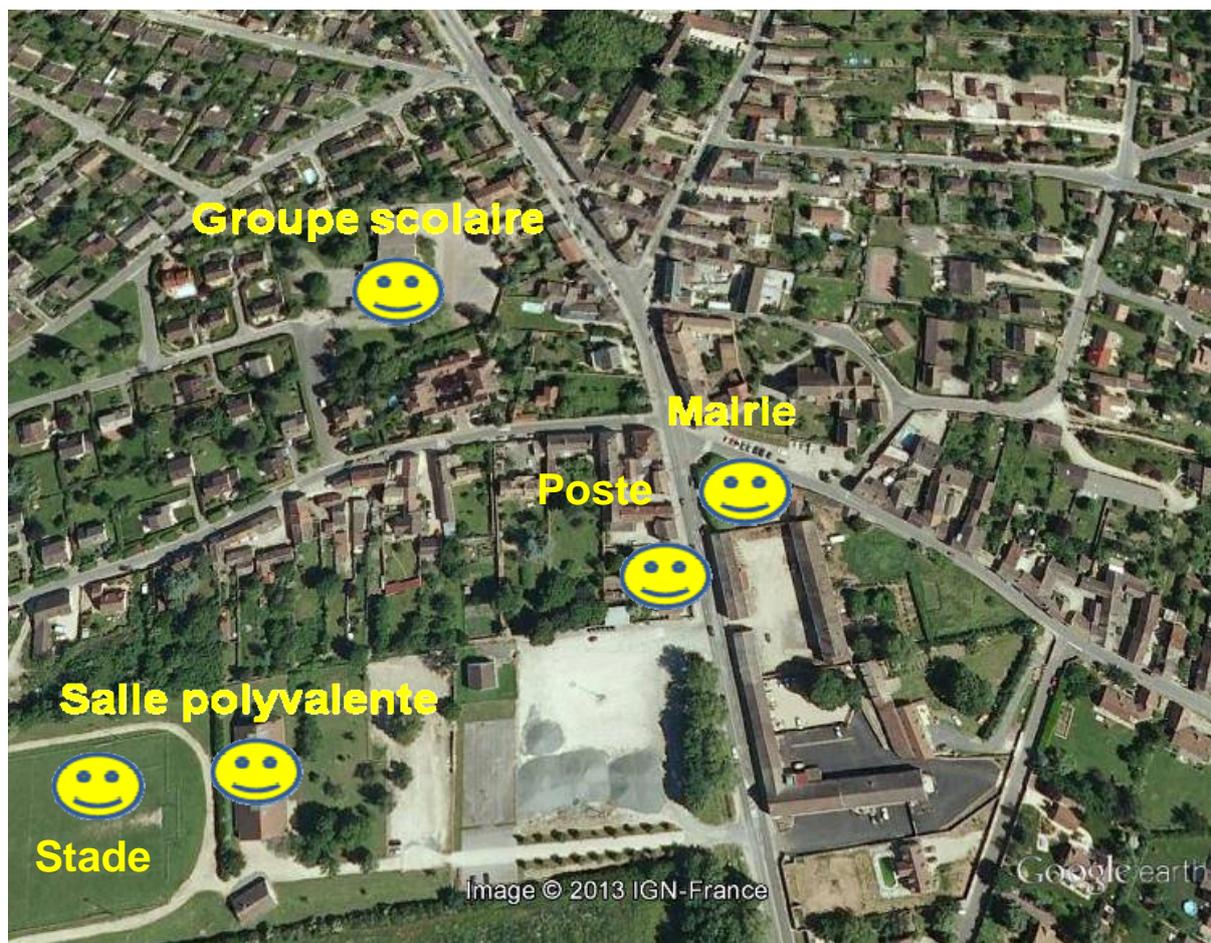
Dans l'hypothèse d'une reprise d'un point mort identique à celui de la période 1999-2011 mais calculé sur 15 ans, 129 logements sont nécessaires pour le maintien de la stabilité démographique.

Le nombre de logements ayant un effet démographique peut être donc considéré comme nul puisque le nombre nécessaire à la stabilité démographique (129) est plus élevé que les capacités résiduelles de constructions dans le tissu existant (74 logements en zones U + 40 logements en réhabilitation des corps de ferme soit 114 logements au total).

## I – 3. Équipements

### *Situation actuelle*

Les équipements publics se concentrent dans la partie centrale du village.



Situés à proximité immédiate du centre du village, ils comprennent :

- . L'école maternelle comprenant 2 classes. L'effectif à la rentrée de 2014/2015 est de 66 élèves,
- . L'école primaire comprenant 5 classes. L'effectif à la rentrée 2014/2015 est de 103 élèves.

	Effectifs 2012-2013	Effectifs 2013-2014	Effectifs 2014-2015	Capacités résiduelles(1)
<b>Maternelle</b>				15
<i>Petite section</i>	23	22	23	
<i>Moyenne section</i>	23	25	20	
<i>Grande section</i>	15	16	23	
<b>Primaire</b>				47
<i>CP</i>	20	15	19	
<i>CE1</i>	22	21	20	
<i>CE2</i>	21	24	20	
<i>CM1</i>	17	21	22	
<i>CM2</i>	27	17	22	

(1) Les capacités résiduelles peuvent être exprimées suivant l'hypothèse d'une moyenne de 30 enfants par classe primaire et 27 en maternelle.

Un restaurant scolaire municipal accueille les élèves demi-pensionnaires de l'élémentaire et de la maternelle.

L'accueil pré et post scolaire accueille les enfants jusqu'au CM2.

Le centre de loisirs, géré par la C.C. du Pays de Bière, ouvert le mercredi et pendant les vacances scolaires, est situé à Cély-en-Bière.

Les élèves de Chailly-en-Bière fréquentent :

- Le collège Christine de Pisan à Perthes-en-Gâtinais,
- Le lycée Joliot Curie situé à Dammarie-Lès-Lys, les lycées François 1<sup>er</sup>, François Couperin à Fontainebleau
- Le lycée professionnel Benjamin Franklin à La Rochette.
- L'université en région parisienne.
- Les établissements scolaires privés, susceptibles d'être fréquentés par les élèves de la commune, sont situés à:
  - . Dammarie-Lès-Lys (École Sainte Marie – maternelle et primaire),
  - . Melun (École Sainte Marie – maternelle et primaire)
  - . Melun (Collège et lycée Saint Aspais)
  - . Fontainebleau (collège et lycée Jeanne d'Arc-Saint-Aspais et lycée Blanche de Castille).

## ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

---

La mairie est située au centre du village de Chailly-en-Bière et constitue le seul équipement administratif situé sur la commune.

Le bureau de poste est situé près de la Mairie.  
Le centre des finances publiques est situé à Saint-Fargeau-Ponthierry.  
La trésorerie est située à Saint-Fargeau-Ponthierry.



## ÉQUIPEMENTS DE SECURITE

---

La gendarmerie est située à Cély-en-Bière.

Le service de lutte contre l'incendie est situé à Dammarie-Lès-Lys.

## ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

---

La commune dispose d'une salle polyvalente pour le sport scolaire et les manifestations et d'un terrain de sport avec vestiaires et d'une annexe.

Chailly compte également au titre des équipements sportifs privés un poney club et deux écuries.

## ÉQUIPEMENTS CULTURELS

---

Un bâtiment annexe de la mairie abrite :

- Une petite bibliothèque,
- Deux salles à disposition des associations ou pour la tenue de réunion.

La salle polyvalente accueille les scolaires et différentes activités comme l'Académie des Arts, le C.S.C.C.B. et de nombreuses manifestations sportives et culturelles (concerts, expositions de peinture, salon du livre, Saint Nicolas...).

Les théâtres, cinémas, lieux d'exposition et les possibilités de pratique d'activités artistiques se trouvent à Dammarie-Lès-Lys (la Cartonnerie), Fontainebleau et Melun.

## ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

---

Les centres hospitaliers les plus proches sont à Fontainebleau et Melun.

La clinique la plus proche est à Dammarie-Lès-Lys puis Melun.

Les maisons de retraite les plus proches sont à Dammarie-Lès-Lys, Boissise-le-Roi, Arbonne-La-Forêt et Bois-Le-Roi.

Plusieurs professions médicales exercent sur la commune : 1 médecin (médecine générale), masseurs-kinésithérapeutes, 1 podologue, 2 infirmières, 1 clinique vétérinaire.

Mais le maintien d'un service de médecine générale constitue une préoccupation forte pour la commune.

Le Pam77 (service de transport adapté sur l'ensemble de la région Ile-de-France mis en place par le conseil général de Seine-et-Marne) assure un service de transport collectif de porte à porte destiné aux personnes handicapées.

La C.C. du Pays de Bière subventionne des études et actions pour la mise en place d'équipements liés à la petite enfance (relais d'assistantes maternelles) et d'association intercommunale de maintien à domicile.

## ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES

---

La commune offre les attraits d'un patrimoine historique représenté par l'église Saint Paul et l'auberge du Cheval Blanc (inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques).

Dans le cimetière repose les peintres Jean-François Millet et Théodore Rousseau.

Mais ce sont plus largement les paysages caractéristiques de la plaine de la Bière qui ont inspiré les peintres de l'école de Barbizon.

Pour l'accueil touristique, la commune dispose des équipements suivants :

- . 3 restaurants dans le centre du village,
- . 3 établissements disposent de salle de réception.

## ÉQUIPEMENTS CULTUELS

---

L'église Saint Paul : la messe y est célébrée les 1<sup>er</sup>, 3<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> dimanches du mois.

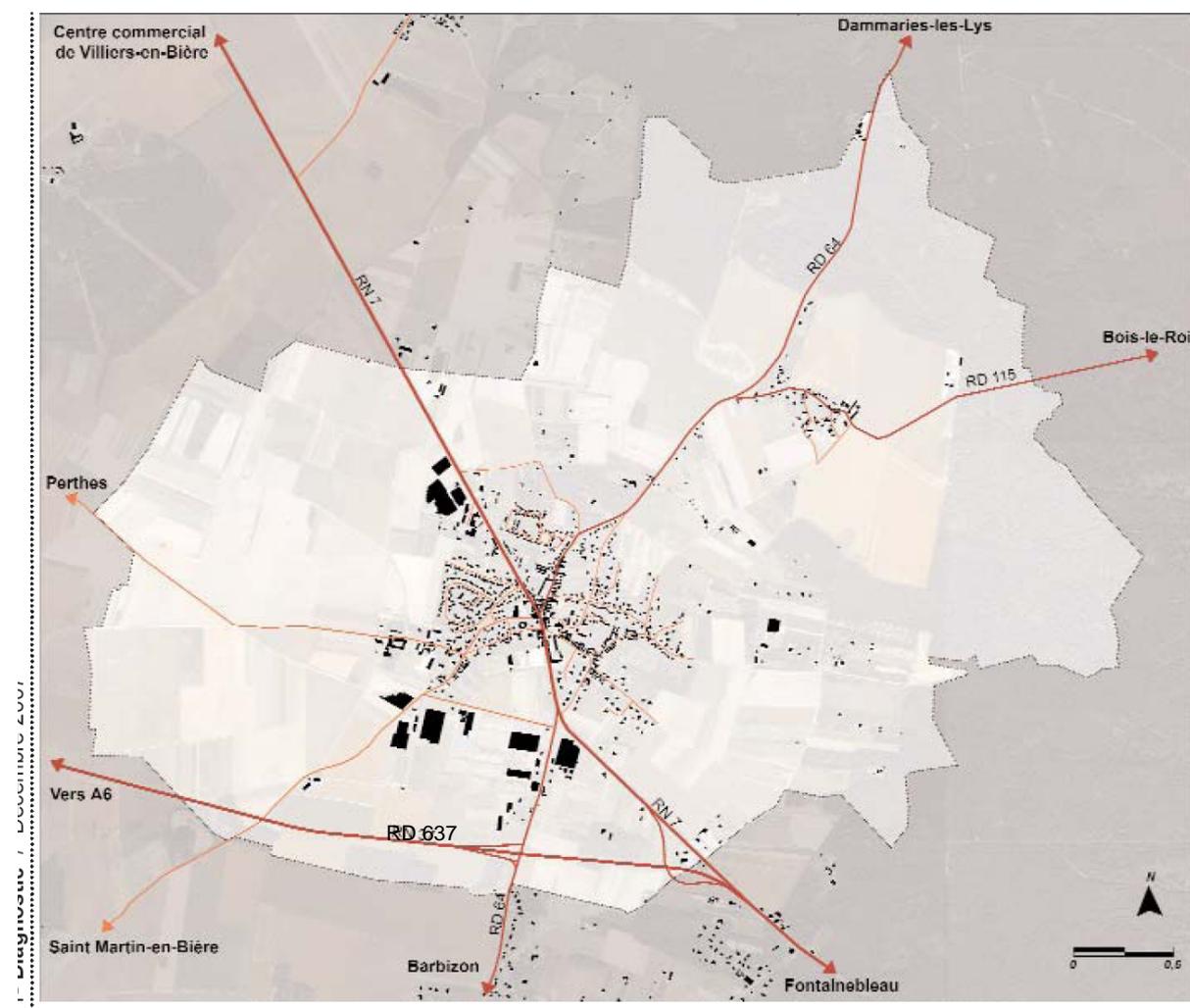
Le cimetière est situé au nord du village.



Chailly-en-Bière est traversée par deux axes à forte circulation : la RD 64 (Melun) et la RD 607 (Ex RN7) vers Lyon et Paris.

À l'extrémité Sud, la commune est desservie par la RD 637 qui permet d'accéder à l'autoroute A6.

Le réseau viaire présente une organisation en étoile. L'axe principal nord-sud constitué par la RD 607 (Ex RN7) et la RD 64 supporte un trafic assez important avec des problèmes de sécurité liés à la vitesse excessive des voitures et des nuisances. La RD 607, voie de transit d'échelle supra-communale, dessert les principaux pôles d'emplois et de services alentours et notamment la zone commerciale de Villiers-en-Bière qui génère une hausse de trafic le week-end. Les conditions de circulation sur la RD 607 changent en effet subitement en passant d'une voie dégagée « en rase campagne » à un axe urbain de village avec une chaussée qui se réduit.



Les RD 637 et RD 607 sont classées voie à grande circulation, l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'y applique<sup>11</sup>.

**11 Article L 111-1-4 du code de l'urbanisme (extrait) :**

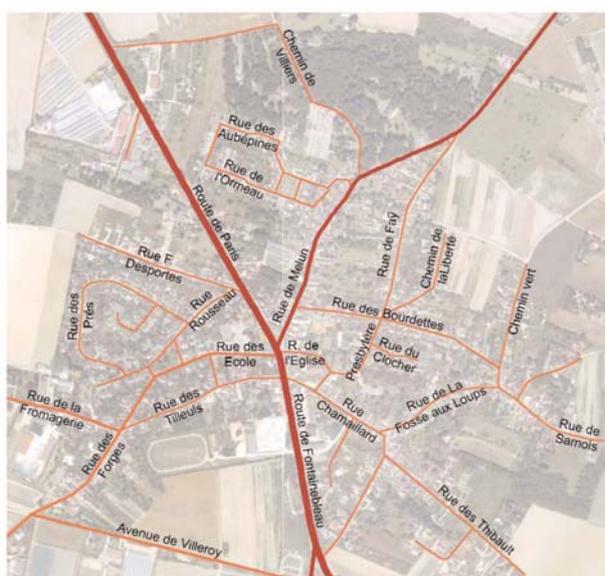
En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation...

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles 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...

Bien que le trafic soit soutenu en traversée du bourg, la commune ne recense pas de problème majeur dans le centre-bourg. Cependant la qualité de vie et l'animation en sont nettement amoindries par l'importance des flux automobiles.



En entrée et sortie d'agglomération, les conducteurs peuvent être incités à accélérer : la RD 607 présente ainsi un profil rectiligne et une bonne visibilité.



Le réseau secondaire Est-Ouest est essentiellement composé de petites rues et de chemins, avec des réseaux internes aux lotissements avec souvent un accès unique qui les coupe un peu du reste du réseau public. Le passage des camions de livraisons et des engins agricoles occasionne ponctuellement des ralentissements et des nuisances pour les riverains.

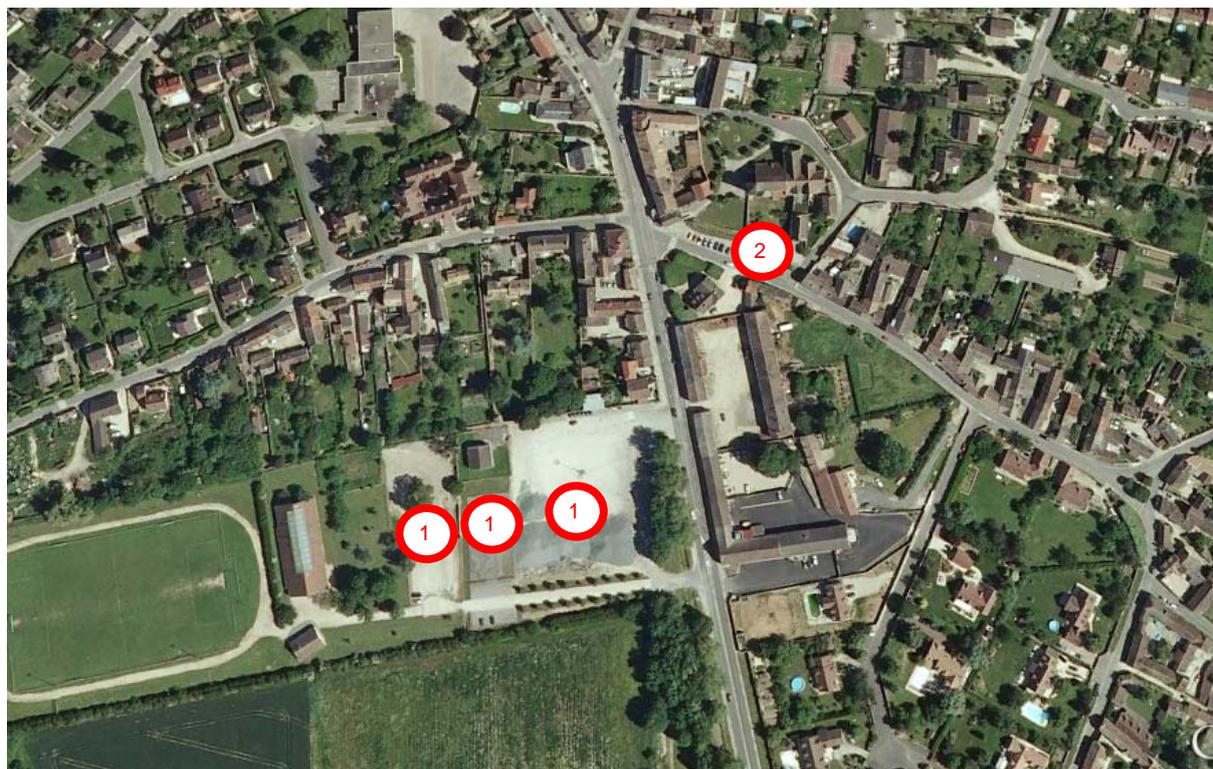
## Le stationnement

Dans le village, le stationnement résidentiel ne pose pas de réels problèmes, en dehors du stationnement de midi qui s'effectue parfois sur le domaine public.

Deux aires de stationnement ont été aménagées.

1 La première en entrée sud de la commune (parking dit de « la poste », scindé en trois grandes unités), et dont la principale, le long de la RD 607, constitue un « point noir paysager » en entrée de ville. Dans ce secteur, seule l'allée qui mène au stade a fait l'objet d'un aménagement en partenariat avec le Parc Naturel Régional. Il constitue le réservoir principal et dessert notamment les équipements publics (salle polyvalente et stade). Sa capacité est évaluée à 400 places.

2 Le second parking est aménagé au pied de l'église. Il assure le stationnement des usagers de la mairie, mais reste limité pour celui des commerces et des services du centre-bourg. Son paysagement (bande engazonnée, fleurissement) met en valeur l'église et compose un bel espace public en centre-bourg. Il dispose d'une borne de recharge pour véhicule électrique.



Hors le parking dit « de la poste », on recense au total 183 places de stationnement dans le tissu du bourg dont 2 GIG/GIC et 13 en zone bleue.

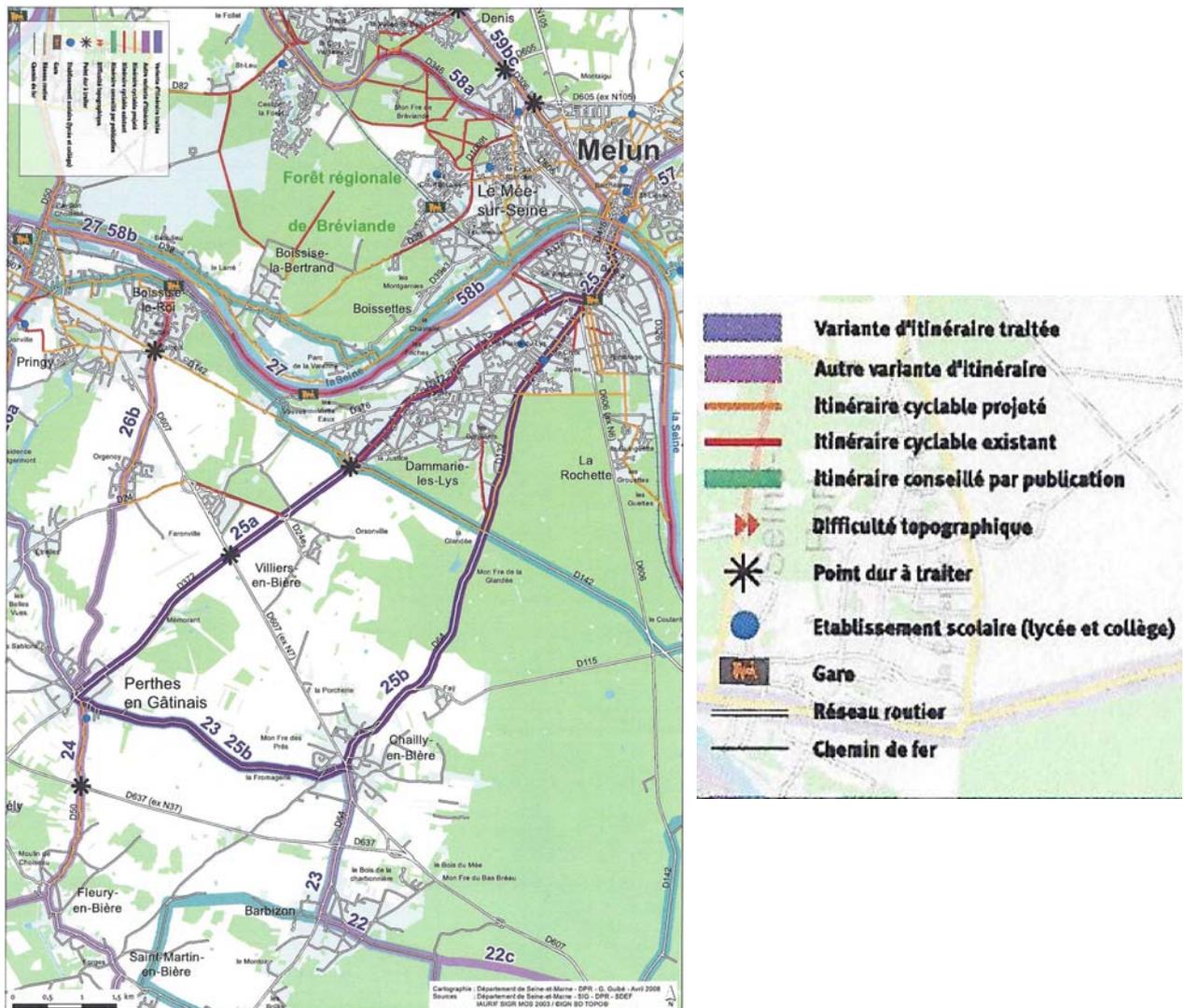
On recense un parking vélo public sur le site du groupe scolaire.

Au hameau de Faÿ, le stationnement s'effectue majoritairement sur la voie. Malgré l'étroitesse des rues, les conflits d'usage sont peu nombreux car les rues ont un niveau de desserte interne au hameau.

## LE RÉSEAU DES CHEMINS DE PROMENADE

Un réseau maillé de chemins permet de découvrir les paysages de la plaine agricole mais il n'existe pas de réseau de pistes ou d'itinéraires cyclables structuré et continu à l'échelle de la commune.

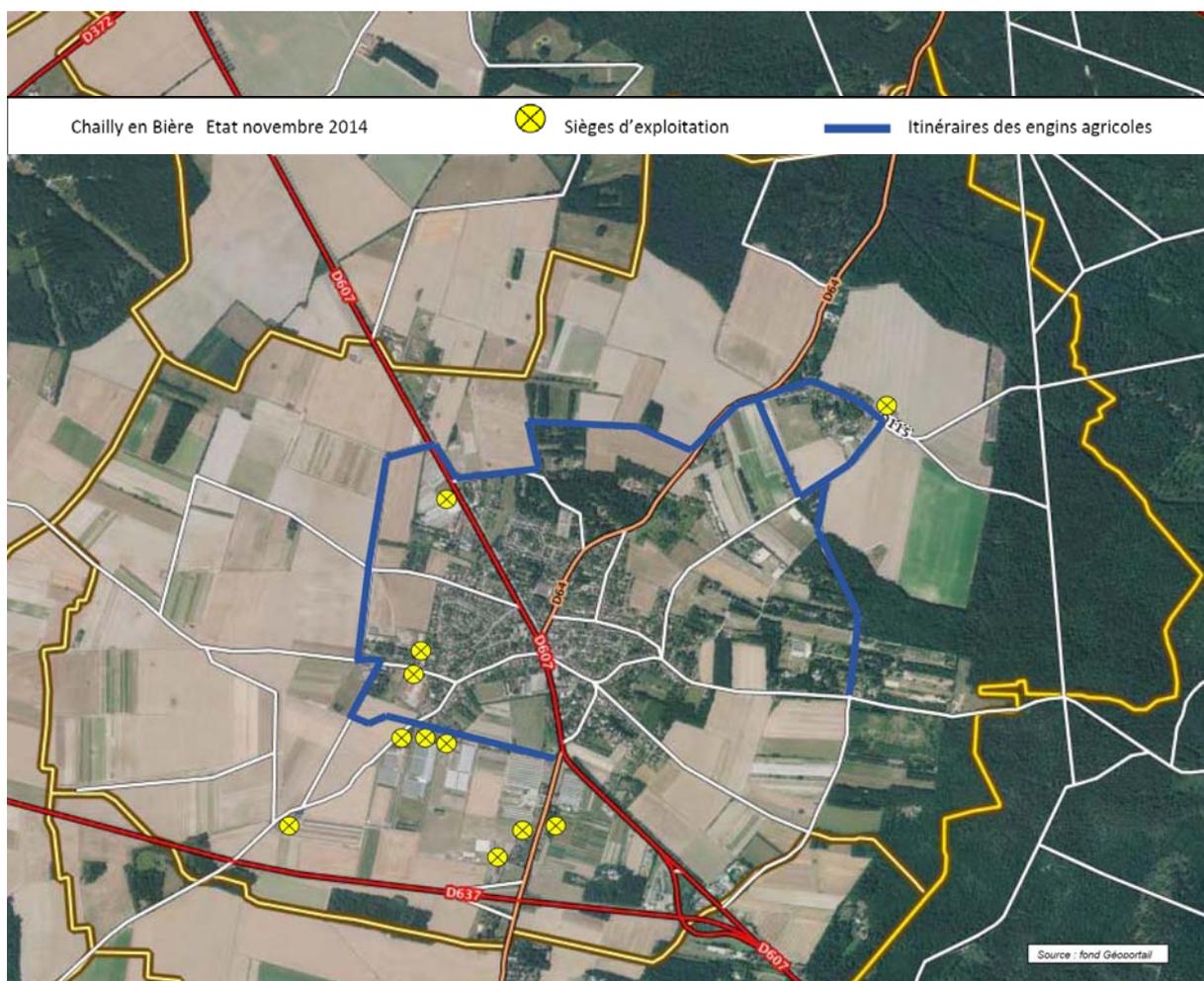
Par ailleurs la commune est intéressée par le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables adopté en 2008.



## LE RÉSEAU DES CHEMINS D'EXPLOITATION ET D'ACCÈS AUX ESPACES AGRICOLES

L'entretien et la conservation des chemins ruraux d'exploitation est importante, tant pour la circulation du matériel agricole que pour la flexibilité des parcelles ou pour la promenade et l'attractivité touristique.

Les engins agricoles empruntent les chemins et quelques voies du réseau secondaire en périphérie du village et du hameau. On note toutefois la traversée et une courte circulation sur la RD 607 au nord en entrée du village.



Il faut ajouter à ces flux, la circulation des véhicules de transport des marchandises qui acheminent les produits maraichers vers Rungis pour 80% de la production. Les flux se déploient sur le réseau secondaire au sud du village (secteur sur lequel se concentrent les exploitations).

### **Le train**

Les gares de voyageurs à proximité sont : Melun, Fontainebleau et Bois-Le-Roi.

La gare la plus proche est la station « Melun » du RER D, située au terminus de la ligne, à 10 km de Chailly-en-Bière. Les voyageurs peuvent bénéficier du dispositif du « Pass navigo » et les étudiants de la carte « Imagine R ».

### **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 Melun ainsi que

Barbizon.

Le collège de Perthes-en-Gâtinais est desservi par une ligne spécifique.

#### Veolia Ponthierry / VEOLIA PONTIERRY



#### **Ligne 09**

Direction GARE DE MELUN, Melun | Direction Cornebiche, Arbonne-la-Forêt



#### **Ligne 109**

Direction COLLEGE DE PERTHES, Perthes | Direction Forêt, Fleury-en-Bière



#### **Ligne 21**

Direction Lycée Uruguay, Avon | Direction Puits Beau, Saint-Fargeau-Ponthierry



#### **Ligne SHOP'BUS**

Direction Les Chênes, Avon | Direction Centre Commercial Carrefour, Villiers-en-Bière



#### **Ligne 22A**

Direction Collège International, Fontainebleau | Direction BATICOP, Saint-Fargeau-Ponthierry



#### **Ligne 22B**

Direction Collège International, Fontainebleau | Direction Valbois, Boissise-le-Roi

### • L'assainissement

L'ensemble du système d'assainissement collectif (réseaux + station d'épuration) est affermé à VEOLIA.

L'assainissement de la commune de CHAILLY-EN-BIÈRE est mixte :

- . collectif pour le bourg et le hameau de FAY,
- . non collectif pour les habitations situées à la frange de la zone urbanisée

Cinq habitations de la commune limitrophe de Villiers-en-Bière sont raccordées au système d'assainissement collectif de Chailly-en-Bière via un poste de pompage.

La commune dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales adopté en 2006 qui détermine :

#### Pour les eaux usées

Deux stations d'épuration traitent les eaux usées.

. La station située rue de la Fromagerie (dite Chailly I) a une capacité de 1000 équivalents-habitant pour un volume journalier de 150 m<sup>3</sup>/jour ; les rejets sont effectués dans le ru de la « Mare aux Evées ».

. La capacité de traitement de la station située rue de Samois (dite Chailly II) est de 2500 équivalents-habitant pour un volume journalier de 300 m<sup>3</sup>/j ; les rejets s'effectuent dans des lagunes d'infiltration. En fait la capacité a été redéfinie à 1 675 EH pour respecter les normes de rejet actuelles. Une mise aux normes a été réalisé courant 2012/2013.

Près de 75 habitations et immeubles, situés à la frange ou à l'écart des zones urbanisées du bourg et du hameau de Faÿ, ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif.

La commune a délégué son Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC) à VEOLIA.

#### Pour les eaux pluviales

La quasi-totalité du bourg est desservie par un système de collecte des eaux pluviales. Il est à préciser que ce réseau collecte principalement les eaux de voirie.

On relève une insuffisance de capacité des collecteurs rue des Tilleuls, rue de la Fosse aux Loups et rue de Melun pour faire transiter les débits générés par une pluie décennale. Des désordres hydrauliques tels des problèmes de submersion de chaussée sont régulièrement rencontrés.

Les eaux pluviales de voirie dans le centre du village et les eaux en provenance des toitures des constructions en bordure de rue sont stockées dans 4 citernes dont une au hameau de Faÿ.

L'ensemble des eaux pluviales des quatre citernes de la commune est évacué à l'aide de pompes dans les affluents du ru de la mare aux Evées.

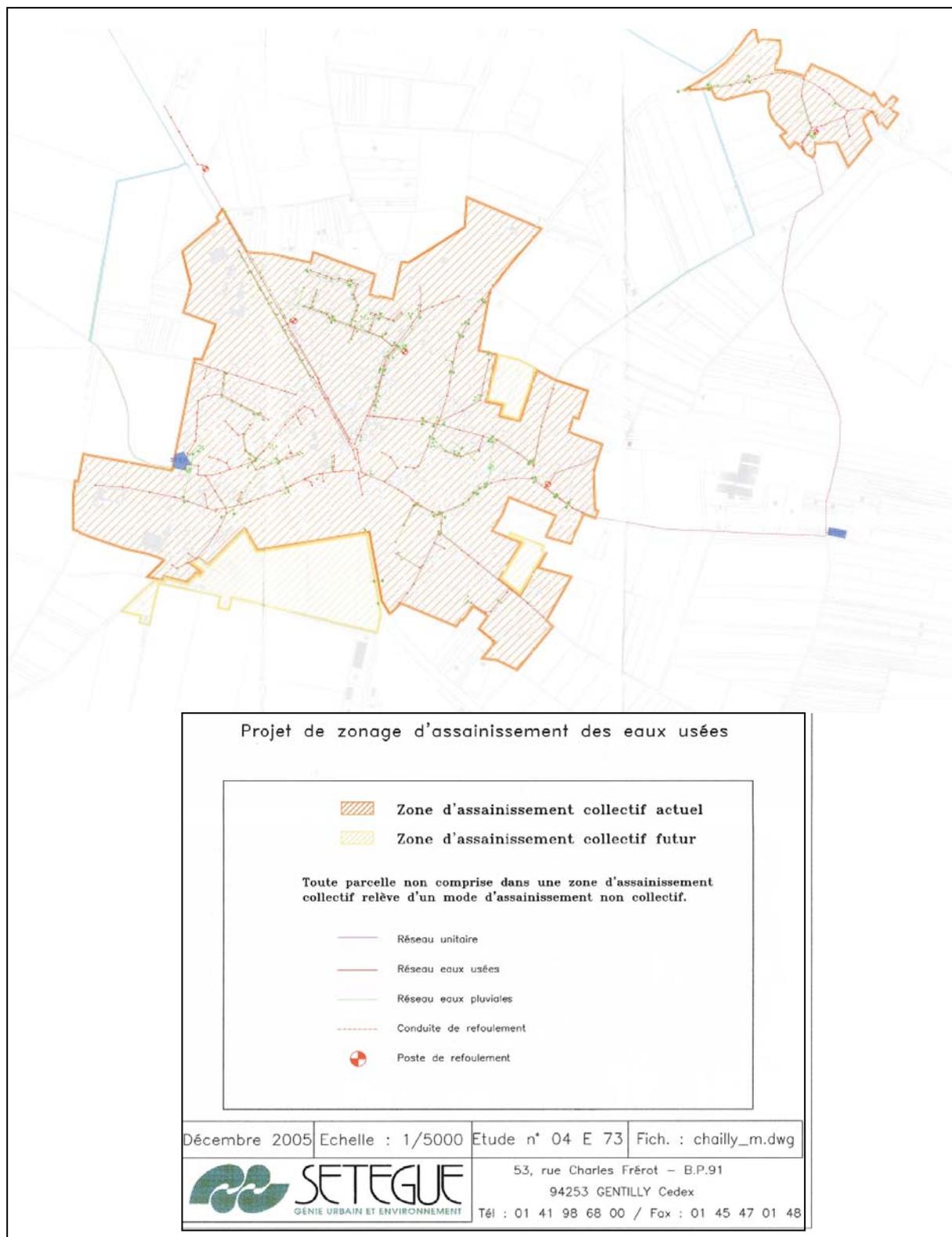
Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit, de l'écoulement et de la qualité des eaux pluviales et de ruissellement devront être mis en place préalablement à toute urbanisation nouvelle ou en tout état de cause l'accompagner.

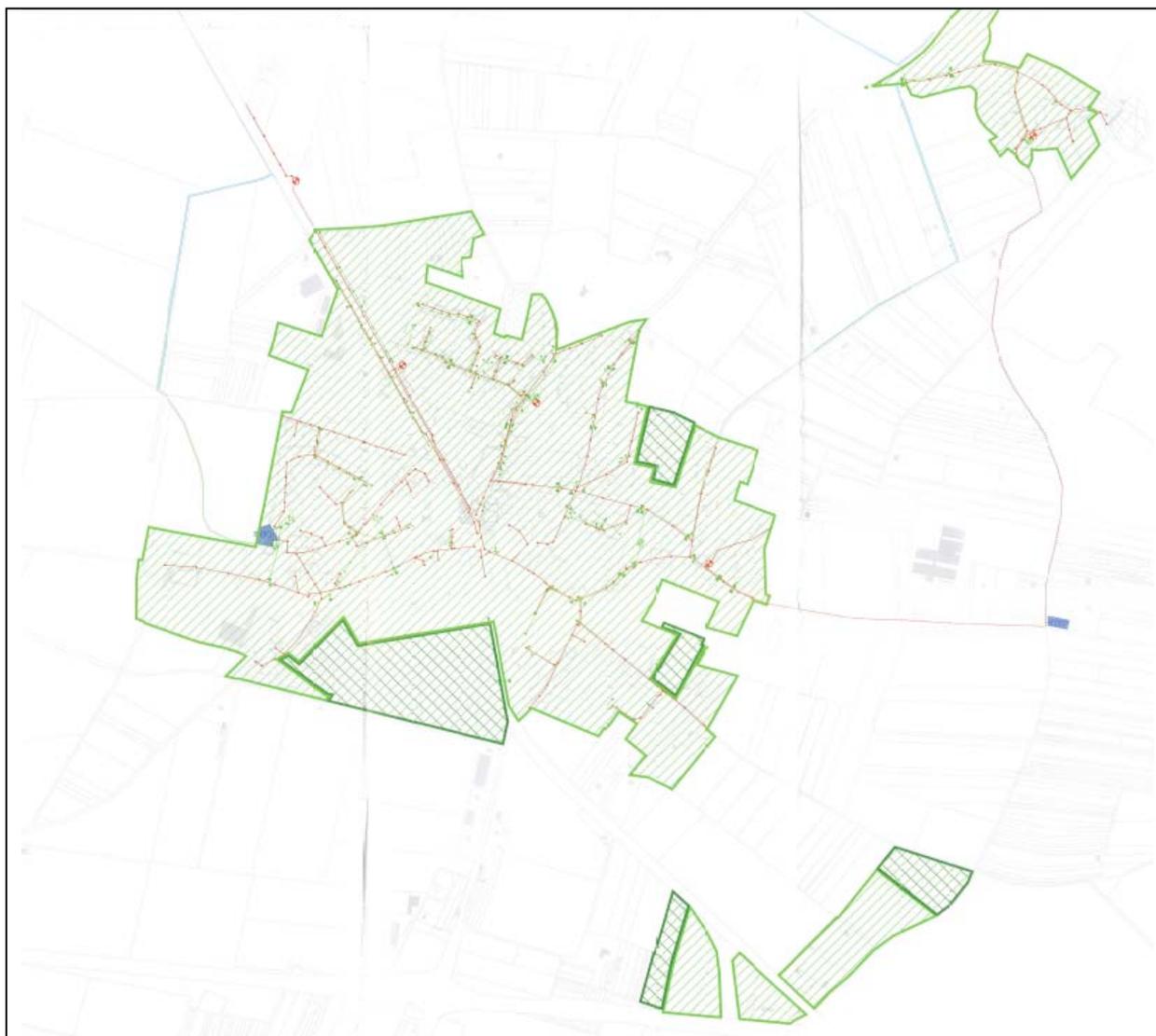
Ainsi, le zonage d'assainissement eaux pluviales adopté, après enquête publique, en 2006 a fixé l'obligation, pour toute demande d'urbanisme ayant pour conséquence d'augmenter le taux d'imperméabilisation d'une parcelle et à tous les pétitionnaires quelque soit la zone considérée, de réaliser des aménagements visant à limiter le ruissellement pluvial à la source en limitant le débit de ruissellement généré :

- . rétention totale des ruissellements sur la parcelle
- ou
- . rétention avec restitution à un débit limité à 2 l/s/ha urbanisé.

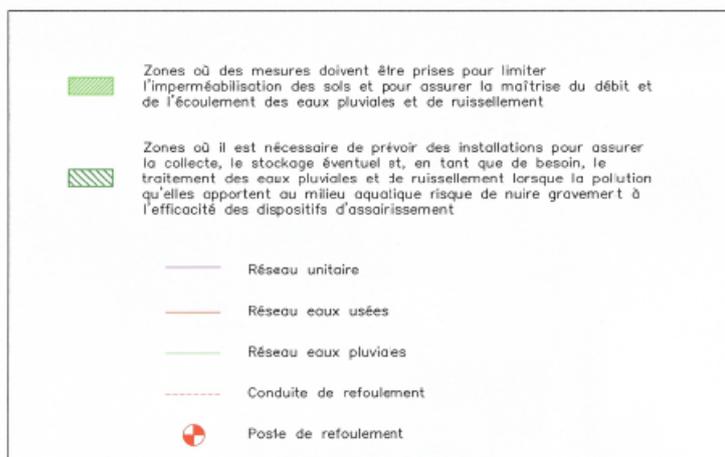
Les conditions de mise en œuvre de ces mesures ont été explicitées dans le dossier de mise à l'enquête publique du zonage d'assainissement.

Pour répondre aux obligations de la Directive Eaux Résiduaires Urbaines et à l'objectif de bon état de la Directive cadre sur l'Eau, l'amélioration du fonctionnement de l'ensemble du système d'assainissement est nécessaire.





### Projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales



Décembre 2005	Echelle : 1/5000	Etude n°04E73	Fich. : chailly_m.dwg
 <b>SETEGUE</b> <small>GÉNIE URBAIN ET ENVIRONNEMENT</small>		53, rue Charles Frérot – B.P.91 94253 GENTILLY Cedex Tél : 01 41 98 68 00 / Fax : 01 45 47 01 48	

## ÉQUIPEMENTS DE COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES

---

La compétence de la gestion des déchets ménagers et assimilés est assurée par la C.C. du Pays de Bière.

La gestion de la collecte est assurée par l'intercommunalité et leur traitement par le SMITOM.

Le ramassage des ordures ménagères a lieu une fois par semaine, le jeudi. Celui du tri sélectif a lieu le mardi. Une collecte des encombrants est organisée depuis 2004, courant février. Trois dépôts pour les verres et les journaux sont répartis sur la commune.

La Communauté de Communes du Pays de Bière, avec le concours des pharmacies de Barbizon, Chailly-en-Bière et Perthes-en-Gâtinais, participant à l'opération pour la distribution gratuite de boîtes à aiguilles aux particuliers en auto-traitement, a mis en place une borne automatisée de collecte sur le parking de la Poste.

Enfin un point de collecte de vêtements est installé sur le parking de la Poste.

La déchetterie la plus proche est située à ORGENOY (commune de Boissise-le-Roi) à environ 5 km de la commune.

On rappellera que le conseil régional a approuvé le 26 novembre 2009 les 3 plans d'élimination des déchets de la région dont le plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés.

## ÉQUIPEMENTS D'ALIMENTATION EN EAU

---

### **Les ressources :**

Un captage d'alimentation en eau potable est situé dans le massif forestier de Fontainebleau à proximité de la RD 64.

Il fait l'objet d'une servitude d'utilité publique AS1 Protection des eaux potables et minérales instituée par arrêté préfectoral.

### **La distribution :**

La distribution de l'eau est assurée par l'Agence de Melun de la Générale des Eaux (VEOLIA Eau).

La totalité des constructions de la commune est desservie par le réseau d'eau potable.

### **La consommation :**

Les capacités sont suffisantes pour l'alimentation en eau des constructions existantes.

La consommation annuelle d'eau potable de la commune s'est établie en 2014 à 100 000 m<sup>3</sup> soit 5.5 h de fonctionnement quotidien de la station de pompage.

Pour ce qui concerne la défense incendie, la quasi-totalité des hydrants en place sont conformes (débit/pression).

### **La qualité :**

Les dernières mesures de la qualité de l'eau donnent une qualité conforme à la réglementation en vigueur.

## ÉQUIPEMENTS D'ALIMENTATION ÉNERGIE

---

### **• Gaz**

Une grande partie du bourg est desservie par le réseau de gaz.

### **• Électricité**

Toutes les habitations sont desservies par le réseau d'électricité.

## ÉQUIPEMENTS EN RÉSEAUX DE COMMUNICATION

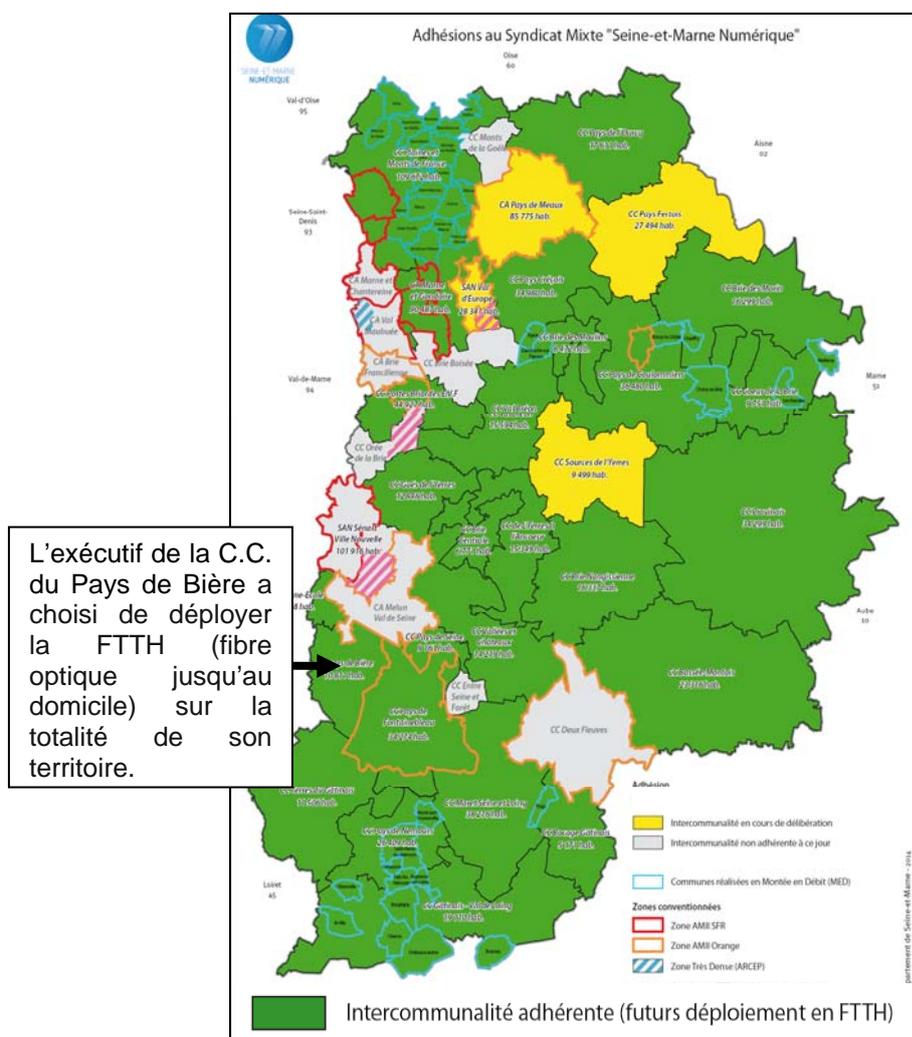
### • Téléphone – Communications numériques

Le territoire de la commune est desservi par un central situé à proximité du bureau de poste.

Le secteur est couvert par les opérateurs de téléphonie mobile.

Le secteur est desservi par des lignes téléphoniques dégroupées permettant l'accès à l'Internet haut débit.

On rappellera que le Syndicat mixte Seine-et-Marne Numérique, créé à l'initiative du Département de Seine-et-Marne le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et qui rassemble le Département de Seine-et-Marne, la Région Ile-de-France et 26 EPCI seine-et-marnais – dont la Communauté de Communes du Pays de Bière -, porte le projet stratégique pour le territoire qui est d'apporter le Très Haut Débit (THD) à tous les Seine-et-Marnais par la fibre optique jusqu'à l'abonné (FTTH/FTTE), en stricte complémentarité de l'initiative privée. L'objectif de cette nouvelle infrastructure publique est d'irriguer le territoire départemental d'ici 2029 en couvrant 50 % des usagers d'ici 2019, puis 75 % d'ici 2024.



### ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

---

#### - Le scolaire :

On relève 15 places supplémentaires pour les classes maternelles et 47 pour les primaires. De plus, pour répondre à une hausse des effectifs, les possibilités de réaménagement des locaux existants pour les maternelles et les primaires sont suffisantes. Par ailleurs l'intercommunalité a mis en place un nouveau programme pour pallier le problème de garderie des enfants en bas âge sur l'ensemble du territoire. Le Relais d'Assistance Maternelle, doit faciliter l'emploi des femmes, aider à la création de nouvelles pratiques, et venir en aide aux parents.

#### - La santé :

Le maintien d'un service de médecine générale constitue une préoccupation forte pour la commune. Concernant les personnes âgées, depuis la fermeture de la résidence des Roches, l'offre en matière de maison de retraite est à reconstituer sur la commune.

#### - L'administratif :

Les capacités d'accueil et les conditions fonctionnelles des locaux sont actuellement satisfaisantes. La présence de la Poste constitue un atout important pour la commune.

#### - Le culturel :

Le développement des activités culturelles s'appuiera, comme hier et aujourd'hui, sur les associations locales. La ville est très active au niveau associatif. Elle abrite 28 associations diverses allant de l'association sportive, à l'écologie. La ville organise de nombreuses manifestations aussi bien artistiques que sportives.

#### - Les équipements sportifs :

Le principe de fonctionnement actuel notamment dans le cadre d'une offre intercommunale permet de répondre aux besoins. La commune abrite :

- deux centres équestres
- un plateau sportif qui regroupe un terrain de football, une salle polyvalente sportive.

La mise en place de surfaces en emplacement réservé pour d'éventuelles extensions du plateau sportif en continuité de l'existant doit permettre d'optimiser l'offre dans les domaines d'activités existantes et répondre à de nouveaux besoins.

Cette offre est susceptible d'être élargie avec :

- un projet de gymnase d'intérêt communautaire en cours d'étude
- la création d'équipements de loisirs récréatifs de plein air (type city stade) en cours d'étude

#### - Les transports collectifs :

L'offre de transports est divisée en deux parties : une ligne de bus régulière et une ligne de bus à la demande « Shop'bus ». Chailly-en-Bière est concernée par 6 lignes de bus de l'intercommunalité. La communauté de communes a aussi mis en place un nouveau service pour permettre de faire des achats, la desserte concerne les marchés et centres commerciaux des communes de l'intercommunalité.

Sachant que près de 80% des actifs travaillent en dehors de la commune, la prise en considération d'une situation marquée par le fort taux de mobilité de la population active communale donne la mesure des enjeux inhérents aux transports collectifs et plus largement aux modes de déplacements économes en CO2 (déplacements piétonniers et cyclables, co-voiturage).

Les orientations pour un développement des modes de transport alternatifs à la voiture particulière concernent :

- l'optimisation du réseau de transport collectif interurbain,
- à l'échelle communale le renforcement du réseau des liaisons douces dans l'aménagement des espaces publics et vers les nœuds d'intermodalité (ex : Perthes).

## ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

---

### - Le réseau viaire

#### *Desserte piétonne et cyclable*

Comme évoqué précédemment, il s'agit de favoriser le développement du réseau de circulations piétonnières et cyclables des parcours de promenade et d'optimiser les relations inter îlots dans les entités construites.

À l'échelle du territoire du pays de Bière, les circulations piétons/cycles sont appelées à se développer dans le cadre du schéma départemental des itinéraires cyclables et la commune s'y intègre dans le passage de la liaison avec Perthes et Melun.

La commune va engager une réflexion pour le développement des liaisons douces prenant en compte notamment les trajets touristiques.

#### *Desserte automobile*

Les entités existantes sont correctement desservies et il n'est pas fait mention par les services de problème particulier de saturation du réseau.

#### *Stationnement*

Les améliorations doivent porter sur le centre-bourg notamment en direction de la desserte du tissu commercial.

#### *Sécurité*

On ne relève pas de « points noirs » sur le plan des accidents automobiles sur le réseau communal.

### - L'assainissement

#### Les eaux pluviales

Une modélisation hydraulique du réseau pluvial, conduite dans le cadre de l'établissement du schéma directeur d'assainissement, a montré une insuffisance de capacité des collecteurs rue des Tilleuls et rue de la Fosse aux Loups pour faire transiter les débits générés par une pluie décennale. Des désordres hydrauliques tels des problèmes de submersion de chaussée sont régulièrement rencontrés. Le programme de travaux préconisé par le schéma directeur d'assainissement inclut les travaux visant à augmenter la capacité des ouvrages de collecte des EP sur ces deux secteurs.

#### Les eaux usées

Suivant les préconisations du schéma directeur d'assainissement et prenant en compte les perspectives d'évolution de la commune, un programme de travaux de réhabilitation du système d'assainissement collectif sera engagé :

- . Réhabilitation de collecteurs séparatifs EU visant à améliorer leur étanchéité et supprimer de ce fait les infiltrations d'eaux claires de temps sec dans les réseaux EU.
- . Déconnexion de 5 avaloirs raccordés à tort sur les réseaux EU.
- . Mise en conformité des branchements EU et EP des riverains.
- . Mise en place d'un dispositif anti H2S (hydrogène sulfuré) au niveau du poste de refoulement des EU du hameau de Faÿ.
- . Réaménagement global de la station d'épuration CHAILLY II (chemin des Saints Pères) pour une capacité nominale de 2 500 EH.

## I – 4. Activités et emplois

### Situation actuelle

#### Statistique annuelle de l'emploi salarié de l'Unédic<sup>12</sup> (Source Unistatis)

Activités économiques	2009 (provisoire)	
	Etablissements	Effectifs
<i>Agriculture, sylviculture et pêche</i>	1	1
<i>Fab. aliments, boiss. &amp; prdts base tabac</i>	1	1
<i>Travail bois, ind. Papier et imprimerie</i>	2	7
<i>Construction</i>	8	32
<i>Commerce</i>	11	36
<i>Transports et entreposage</i>	2	43
<i>Hébergement et restauration</i>	5	11
<i>Information et communication</i>	1	1
<i>Activités financières et d'assurance</i>	1	1
<i>Activités immobilières</i>	2	5
<i>Act. Juridique, comptabilité, gestion, arch., ingé.</i>		3
<i>Ac. spé., sci. &amp; tec.,</i>	1	1
<i>Act. de services administratifs et soutien</i>		8
<i>Activité pour la santé humaine</i>	2	38
<i>Arts, spectacles et activités récréatives</i>	2	6
<i>Autres activités de services</i>	1	2
<b>Total</b>	<b>42</b>	<b>196</b>

On note une stabilité du nombre d'établissements et de salariés du secteur privé industriel et commercial entre 1999 (45 établissements pour 190 salariés) et 2009.

De même durant cette période, les secteurs les plus pourvoyeurs d'emploi restent les travaux de construction, les commerces, les transports. Depuis la fermeture de la résidence des Roches le secteur des activités pour la santé humaine est certainement en baisse.

#### Emploi et activité (Source Insee)

	2011	2006
<b>Nombre d'emplois dans la zone</b>	445	425

Légèrement en hausse entre 2006 et 2011, le nombre d'emplois représente près de 15% du nombre d'emplois à l'échelle de la Communauté de Communes (3119 en 2011).

#### <sup>12</sup> Champ Unédic:

Champ d'observation de l'emploi salarié qui comprend les salariés de tous les établissements du secteur privé industriel et commercial employant au moins une personne sous contrat de travail. **Sont exclus de ce champ** : les salariés de l'État et des collectivités locales, les salariés des établissements publics à caractère administratif, le personnel des ambassades, consulats étrangers et organismes internationaux, les salariés des secteurs agricoles et para-agricoles (champ CCMSA), les employés de maison, le personnel des entreprises publiques à caractère industriel et commercial, des régies départementales ou communales, de certaines sociétés d'économie mixte, et les intermittents du spectacle.

## L'agriculture

### Inventaire (Source : recensement agricole 2010 : Données principales commune)

	2010	2000	1988
Siège social situé sur la commune	9	13	23
Travail dans les exploitations agricoles <i>(en unité de travail annuel)</i>	82	145	148
Superficie agricole utilisée	725 ha	918 ha	968 ha
Cheptel <i>(en unité de gros bétail)</i>	0	0	27
Orientation technico-économique de la commune	Polyculture et maraîchage	Polyculture et maraîchage	Polyculture et maraîchage
Superficie en terres labourables	718	487	620
Superficie en cultures permanentes	0	0	s
Superficie toujours en herbe	0	0	s

**Unité de travail annuel** : mesure en équivalent temps complet du volume de travail fourni par les chefs d'exploitations et coexploitants, les personnes de la famille, les salariés permanents, les salariés saisonniers et par les entreprises de travaux agricoles intervenant sur l'exploitation. Cette notion est une estimation du volume de travail utilisé comme moyen de production et non une mesure de l'emploi sur les exploitations agricoles.

**Superficie en cultures permanentes** : superficie en vignes, vergers, pépinières ornementales, fruitières et forestières, cultures de miscanthus, jonc, mûrier, osier, arbre truffier, à laquelle s'ajoute la superficie en arbres de Noël en 2010.

**Superficie toujours en herbe** : prairies naturelles ou semées depuis six ans ou plus.

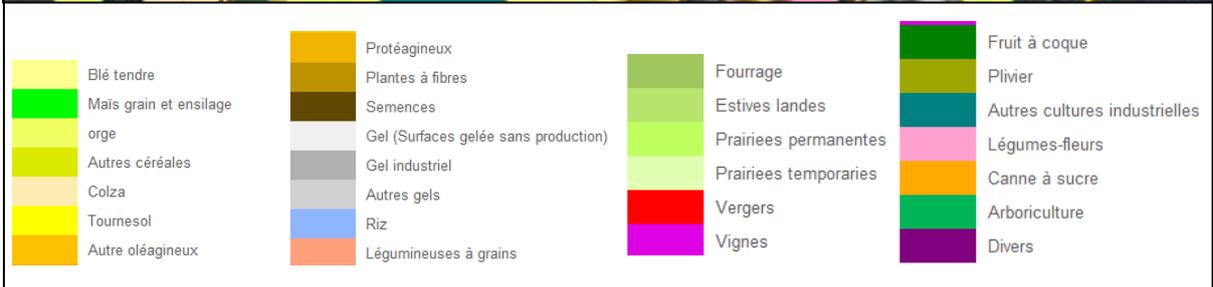
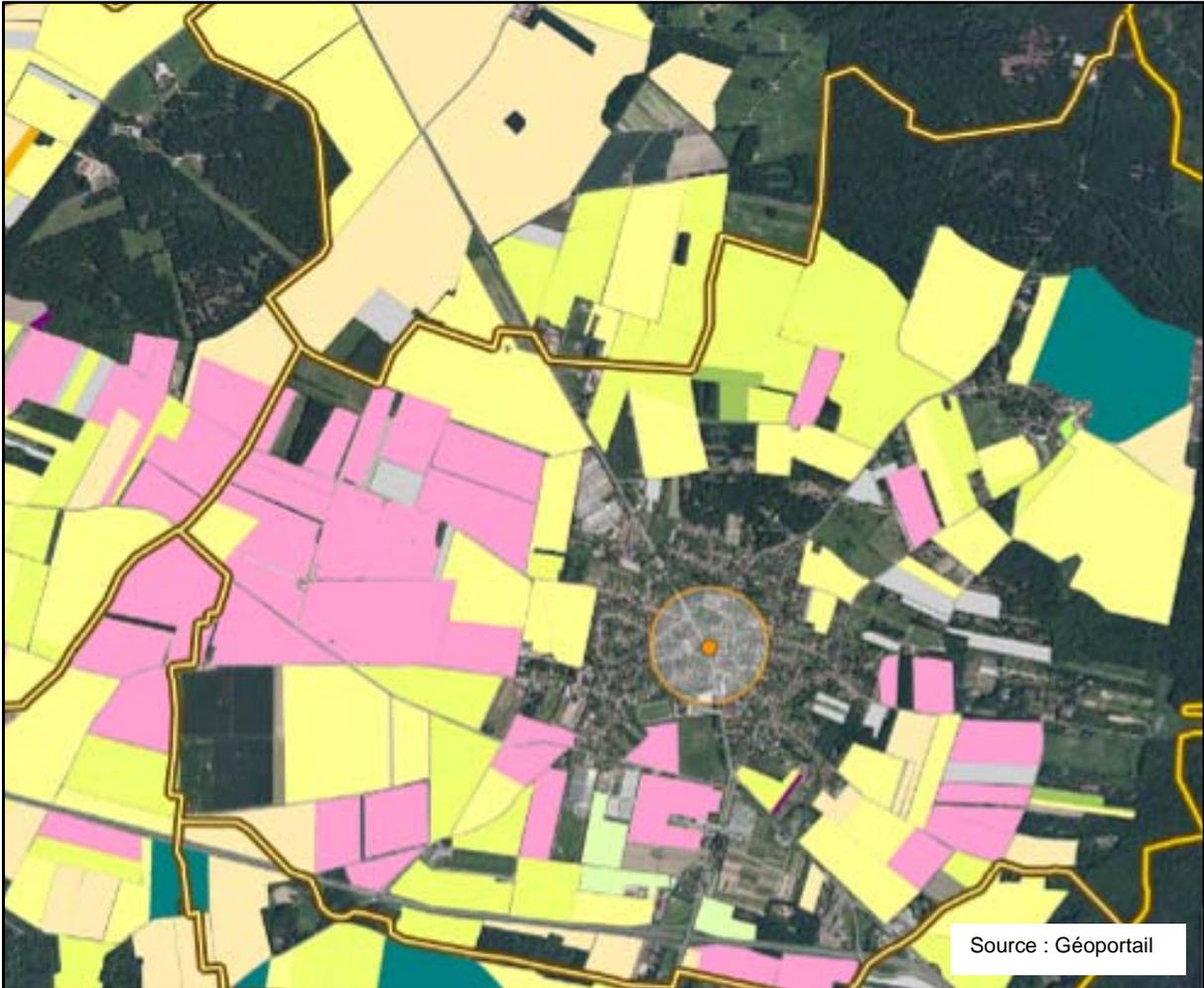
**S** : données soumises au secret statistique

Le sable de Fontainebleau est favorable à la production légumière : l'agriculture (maraîchage, céréaliculture et dans une moindre mesure l'horticulture) est le secteur d'activité rappelant l'identité originelle de ce bourg rural. Il est aujourd'hui encore bien représenté : c'est dans cette partie de la région parisienne, et particulièrement sur Chailly-en-Bière, Fleury et Barbizon, qu'ont été « envoyés » les maraîchers chassés de la première couronne. La qualité des terres, l'accessibilité de la plaine constituent autant d'atouts incitant la continuité de l'activité agricole.

La production maraîchère est composée à 80% par celle des salades (50 000 caquettes en période de pointe), le reste se répartissant entre les épinards, les choux, les poireaux et les carottes. L'essentiel de la production est livré à Rungis.

Si l'activité est prospère sur la commune, les agriculteurs exploitants sont de moins en moins nombreux (9 exploitations sur la commune -7 maraîchers et 2 horticulteurs - en 2010 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.





**ZONES DE CULTURES DECLAREES PAR LES EXPLOITANTS EN 2010**

Commune de Chailly en Bière

Plan Local d'Urbanisme

RivLet

## Les activités industrielles et artisanales

### L'artisanat :

L'activité se stabilise autour d'un petit nombre d'établissements situés dans le bourg et dans la zone d'activités au sud de la commune.

### Source COMMUNE

TYPOLOGIE	NOMBRE	
	2004	2014
<i>Maçon</i>	2	3
<i>Plombier</i>		2
<i>Transporteur</i>		1
<i>Menuisier</i>		2
<i>Chauffagiste</i>	2	2
<i>Electricien</i>	1	1
<i>Entreprises de BTP</i>		2
<i>Peintre</i>	2	2
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>13</b>

Entre 2004 et 2014 le tissu artisanal se développe et se diversifie.

### L'industrie :

Elle est aujourd'hui inexistante sur la commune.

Mais il faut considérer aujourd'hui cette problématique dans un cadre intercommunal avec les potentialités d'accueil d'activités sur l'ensemble du bassin d'emploi avec à proximité les pôles régionaux de Melun et Fontainebleau.



Source COMMUNE

TYPOLOGIE (hors supermarché)	NOMBRE		
	2004	2014	
Commerces de bouche dont :	Boulangerie	1	0
	Epicerie générale	1	1
	Produit du terroir - traiteur	1	2
		<b>3</b>	<b>3</b>
Commerces d'équipement dont :	Tapisserie	1	1
		<b>1</b>	<b>1</b>
Services à la personne dont :	Coiffeur	1	1
	Onglerie	1	0
		<b>2</b>	<b>1</b>
Hôtels, restaurants, cafés		<b>5</b>	<b>6</b>
Autres services dont	Agence immobilière	1	1
	Cabinet para-médical	1	1
	Pharmacie	1	1
	Compagnie d'ambulances	1	0
	Banque postale	1	1
	Taxi	1	2
		<b>6</b>	<b>6</b>
<b>TOTAL</b>		<b>17</b>	<b>16</b>

Les Centres Commerciaux de Villiers-en-Bière (3km) et de Damarie-Lès-Lys, les pôles urbains proches (Melun, Fontainebleau) disposent d'un tissu commercial qui exerce une forte concurrence et complète l'offre à la population de Chailly.

Le commerce local est désormais centré sur les produits de consommation courante (pharmacie, épicerie). Pour les achats de produits secondaires (habillement, mobilier etc.) les Chaillois préfèrent se rendre à Fontainebleau ou à Melun par exemple.

Les cafés et les restaurants résistent à l'appel de la grande distribution ; le PUB implanté à l'entrée Nord du bourg, le long de la RN607, est réputé jusqu'à Melun.

Les agences bancaires sont situées à Dammarie-Lès-Lys, Fontainebleau et Melun. Le bureau de poste fait également « banque postale ».



Les commerces sont concentrés dans le centre-bourg

## Le tourisme

Chailly s'inscrit à l'échelle du Parc Naturel du Gâtinais dans un secteur d'intérêt paysager prioritaire. Le patrimoine lié à la peinture, le développement des centres équestres .... confèrent à Chailly des atouts. La proximité de la forêt de Fontainebleau constitue un atout majeur : escalade, équitation, ou tout simplement promenade sont des activités de loisirs qui attirent de nombreux franciliens. Cependant, le tourisme reste encore un secteur peu développé à Chailly.

## ***Perspectives d'évolution : activités et emplois***

### *L'agriculture*

L'objectif est de conforter la vocation agricole à l'échelle communale comme également à l'échelle du territoire national par le maintien de bonnes conditions d'exploitation. L'agriculture est un des facteurs déterminant de préservation des paysages et de la qualité des milieux naturels et il s'agit de le prendre en compte dans la gestion de cette activité économique.

Pour assurer la pérennité des bâtiments agricoles patrimoniaux, leur possibilité de reconversion doit être envisagée. La réflexion se positionnera par rapport au contexte (desserte, paysage, configuration des bâtiments...).

La préservation des paysages et de la qualité des milieux naturels passe notamment par les pratiques de mise en œuvre des cultures pour la préservation de la qualité du sol et des eaux.

### *L'activité artisanale*

Les perspectives d'évolution résident dans le confortement du tissu artisanal existant à l'intérieur du tissu bâti. Le petit artisanat peut trouver sa place dans le tissu du bourg et du hameau dans la mesure où la tranquillité et l'environnement sont préservés.

### *L'activité industrielle*

La dynamique du tissu industriel doit être resituée à l'échelle intercommunale dans le cadre du développement des pôles à proximité des services et des transports collectifs. Perthes-en-Gâtinais est définie à l'échelle locale (C.C. du Pays de Bière) comme pôle d'activité principal.

### *Le commerce et les services*

Compte tenu du poids de population et de son évolution modérée et de la concurrence des pôles régionaux, on fera l'hypothèse du maintien du tissu commercial communal existant. Le maintien de commerces et de services à la population à proximité du lieu de résidence est une donnée prise en compte pour évaluer la qualité de vie des Chaillotins (facilité d'approvisionnement, réduction des trajets en voiture particulière pour plus de sécurité et moins de pollution notamment).

Le développement des services commerciaux avec celui de l'agriculture de proximité (circuits courts type AMAP, produits de la ferme) doit être encouragé en synergie avec la politique de développement menée par le PNR du Gâtinais Français pour la production locale.

### *Le tourisme*

Le milieu lui-même et la proximité de sites remarquables d'intérêt national représentent un potentiel attractif qui pourrait s'avérer profitable au développement de structures d'accueil et d'hébergement à l'échelle de la commune dans le cadre du développement du tourisme vert qui représente une réelle opportunité à l'échelle locale.

## II. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT<sup>13</sup>

---

---

<sup>13</sup> Sources : en partie avec les apports de :  
· Atlas communal – PNR du Gâtinais Français- Extra Muros – Ecogée  
· Rapport de présentation du PLU 2004 – Agence Rousseau.  
· Evaluation environnementale : volet biodiversité et milieux naturels - Agede  
· Evaluation environnementale : volet eau - Test ingénierie

## Introduction : le territoire couvert par l'évaluation environnementale

L'ensemble du territoire de la commune de Chailly-en-Bière est compris dans l'évaluation environnementale, toutefois certains secteurs feront l'objet d'un diagnostic plus approfondi. Il s'agit notamment des zones d'intérêts écologiques situées sur et hors du territoire de la commune et de l'ensemble des zones définies comme « urbanisables » dans le PADD.

Les zones d'intérêts écologiques, à forts enjeux environnementaux, sont déterminées à partir des zonages officiels d'inventaires et de protections des milieux naturels.

Les recherches menées sur les sites Internet de la DRIEE Ile de France, et du Muséum National d'Histoire Naturel, ont permis d'identifier plusieurs zones d'intérêts écologiques potentiellement impactées par le projet.

---

### Inventaires du patrimoine naturel

---

#### ➤ **Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

Les deux types de ZNIEFF ont été relevés sur la zone concernée par le projet.

##### ✓ ZNIEFF de Type 1 :

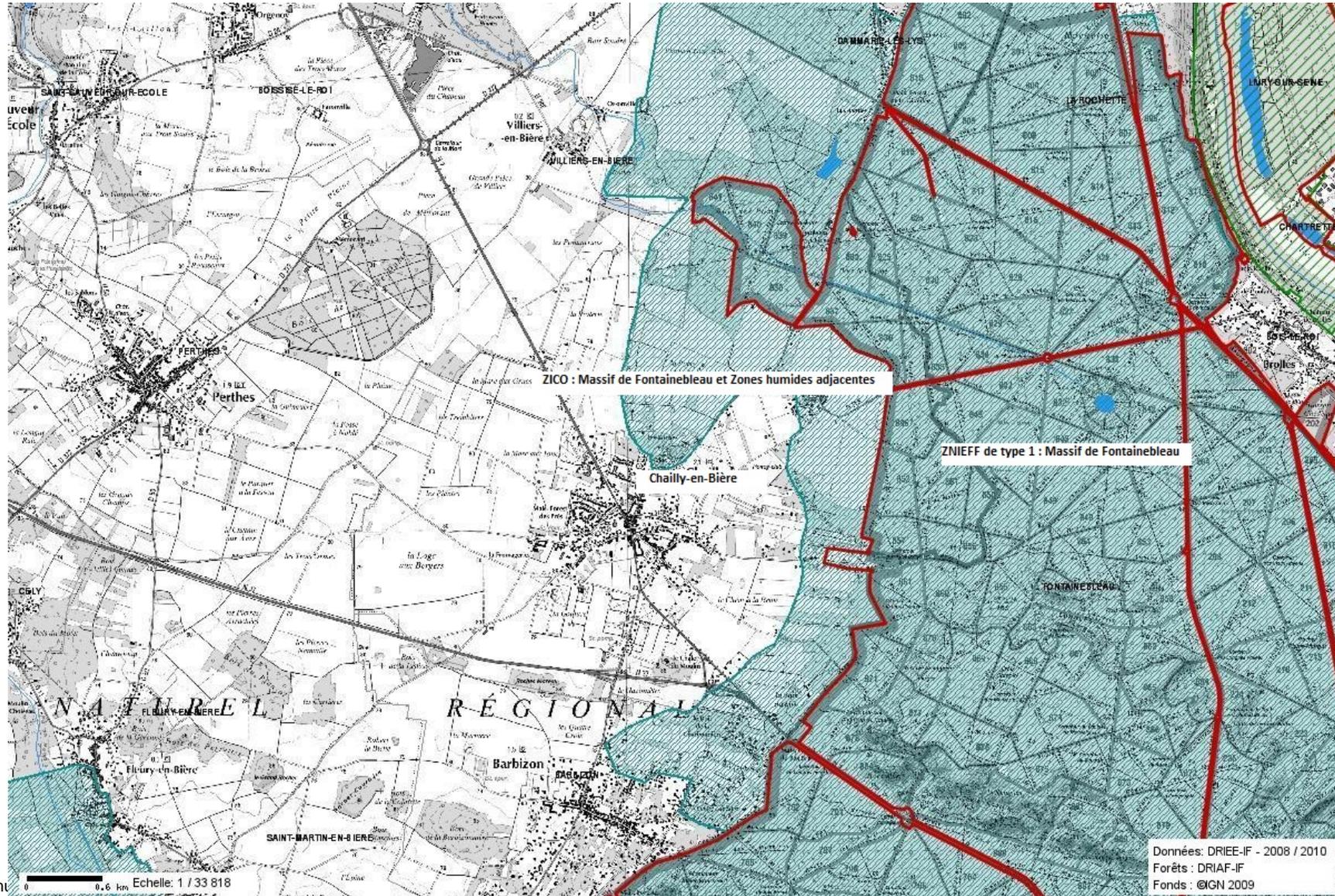
*Ces secteurs d'une superficie en général limitée, sont caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux, rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations, même limités.*

**1 ZNIEFF de type 1 a été identifiée sur la zone d'étude. Elle est présente sur une petite partie Est de la commune de Chailly-en-Bière :**

- ZNIEFF n°110001222 – **Massif de Fontainebleau** (Chailly-en-Bière, ...) – 17 190 ha: Le massif de Fontainebleau est, à juste titre, mondialement connu. Les alignements de buttes gréseuses alternent avec les vallées sèches. Les conditions de sol, d'humidité et d'exposition sont très variées. Le massif est célèbre pour les platières gréseuses, les chaos de grès, les landes, les pelouses calcaires et sablo-calcaires, les chênaies pubescentes, les hêtraies, qui composent une mosaïque de milieux favorable à de nombreuses espèces. Cette forêt est ainsi réputée pour son exceptionnelle biodiversité animale et végétale. Elle abrite en effet la faune d'arthropodes la plus riche d'Europe (3.300 espèces de coléoptères, 1.200 de lépidoptères) ainsi qu'une soixantaine d'espèces végétales protégées. Beaucoup d'espèces sont rares dans la plaine française et en limite d'aire.

Ce territoire représente un corridor écologique indispensable à la survie et à l'enrichissement génétique de nombreuses populations animales et végétales souvent protégées ou rares. L'enjeu sur ce site sera donc de préserver cette fonction et d'éviter tout morcellement.

Carte 1 : Inventaire du patrimoine naturel de la commune de Chailly-en-Bière



### ➤ **Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)**

Le territoire d'étude comprend une ZICO, localisée sur la carte 1 et partiellement présente sur la commune de Chailly-en-Bière.

**Massif de Fontainebleau et zones humides adjacentes** (Chailly-en-Bière, ...) – 36 309 ha:

Les principales espèces de l'annexe I de la directive Oiseaux observées sur le site et qui ont motivé sa désignation en ZICO sont : Alouette lulu (*Lullula arborea*), Bihoreau gris (*Nycticorax nycticorax*), Blongios nain (*Ixobrychus minutus*), Bondrée apivore (*Pernis apivorus*), Busard des roseaux (*Circus aeruginosus*), Butor étoilé (*Butaurus stellaris*), Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*), Fauvette pitchou (*Sylvia undata*), Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*), Pic cendré (*Picus canus*), Pic mar (*Dendrocopus medius*), Pic noir (*Dryocopus martius*), Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*), Sterne pierre-garin (*Sterna hirundo*).

La présence de ces espèces est liée à la préservation des milieux présents et notamment de la forêt de Fontainebleau.

### ➤ **Trame Verte et Bleue**

La carte 1B ci-dessous, extraite du Schéma Régionale de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France, présente les composantes majeures de la trame verte et bleue sur le territoire communal étudié.

La commune de Chailly-en-Bière comprend à l'Est un Réservoir de biodiversité majeur correspondant à une partie de la Forêt de Fontainebleau.

Ce réservoir comprend au Nord un réseau de corridors de la sous-trame arborée représenté par le boisement en lui-même et un corridor de la sous-trame bleue correspondant au ruisseau de la mare aux Evées.

Plusieurs petits rus sont également identifiés à l'Est de la commune.

La carte 1B met également en évidence la présence d'un corridor fonctionnel des prairies et friches qui longe la commune à l'ouest dans un axe Sud/Nord. Ce corridor se dédouble vers le Nord-Ouest. Il s'agit principalement des espaces verts de la commune et des zones herbeuses des bords de routes qui ont toutefois une fonctionnalité réduite du fait de leur présence sporadique et de la pression anthropique liée à l'entretien des bords de routes.

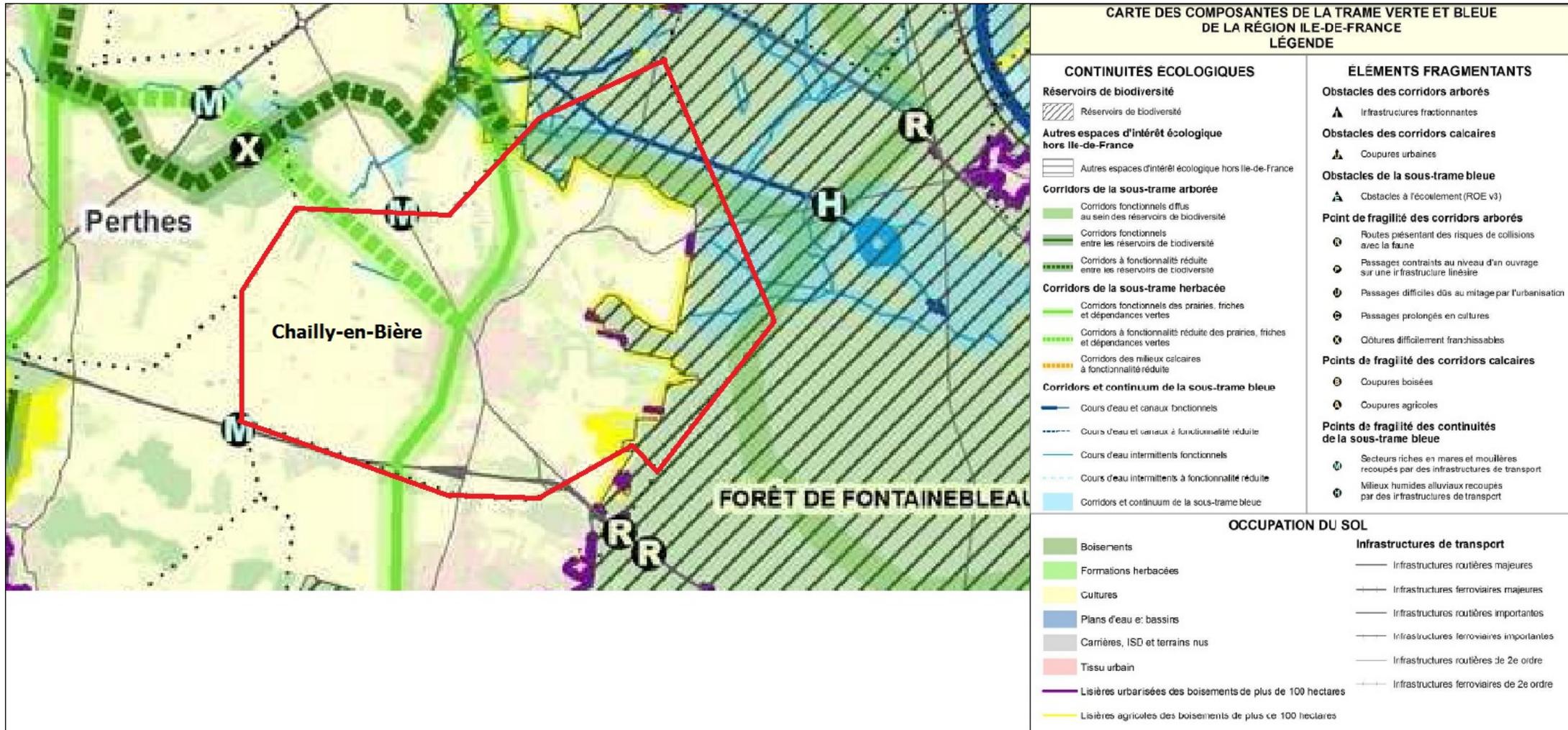
La carte 1C présente les objectifs identifiés dans le SRCE sur la commune.

Comme pour la carte 1B, la forêt de Fontainebleau reste un enjeu majeur à préserver du fait de la présence de nombreux corridors arboré et humides, particulièrement favorables aux espèces.

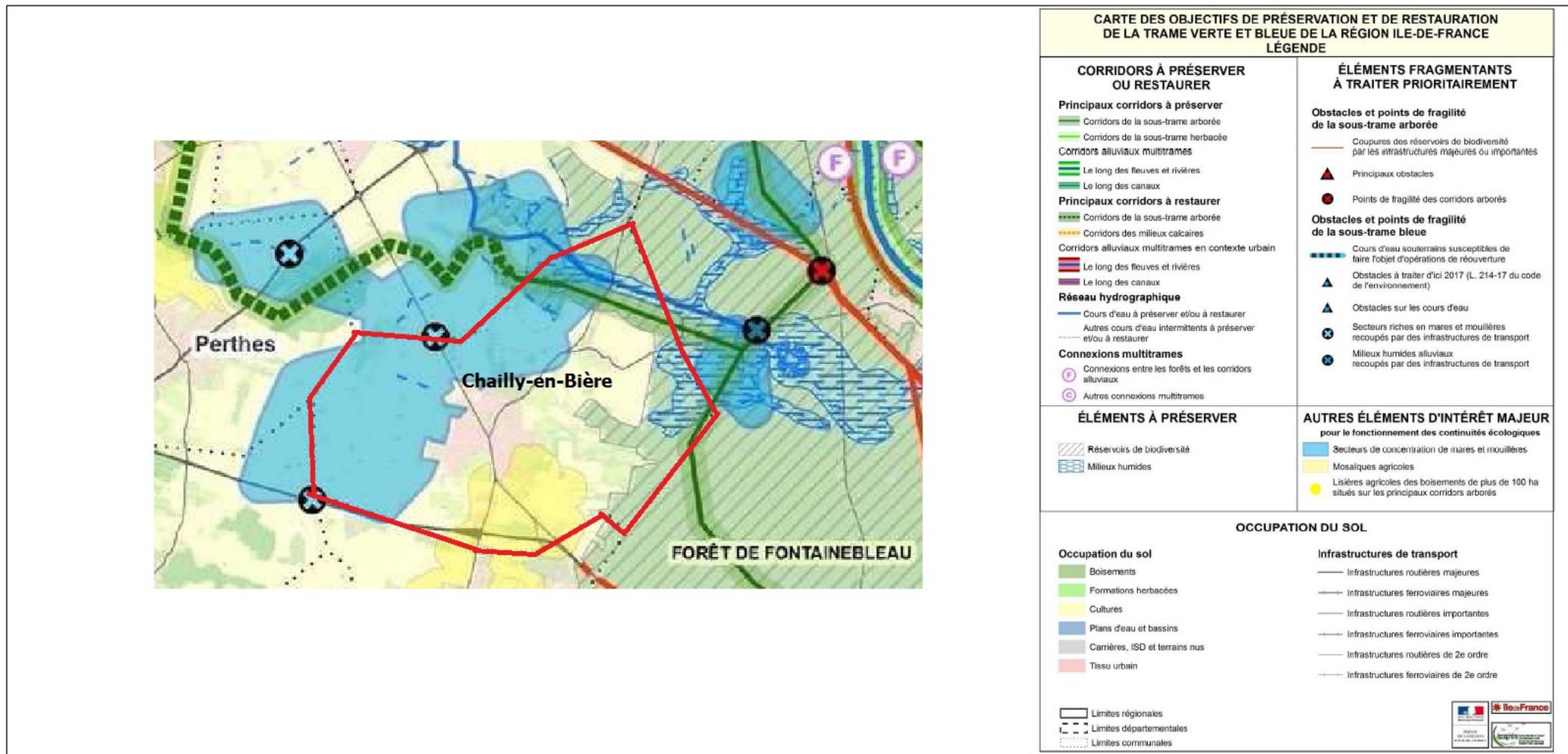
Cette carte met toutefois en évidence deux autres intérêts majeurs à préserver que sont d'une part les milieux humides correspondant aux mares et mouillères identifiées dans les zones agricoles à l'Ouest de la commune d'une part et les mosaïques agricoles, au Sud de la commune d'autre part.

La préservation des continuités écologiques (boisées, herbacées et humides) représente donc un enjeu majeur sur la commune.

Carte 1B : Composantes de la trame verte et bleue sur la commune de Chailly-en-Bière



Carte 1C : Objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sur la commune de Chailly-en-Bière



## Protection des Paysages

---

### ➤ **Site Inscrit 5018 « Abords de la Forêt de Fontainebleau »**

Aussi appelés « les Villages des peintres de Barbizon », la protection de ce site a été décidée en application de la loi du 2 mai 1930 pour son caractère pittoresque.

Cette plaine agricole (carte 2) affermit la lisière rurale nord-ouest de la forêt de Fontainebleau, dont elle apparaît comme le complément paysager.

Connue du monde entier grâce à L'Angélus de Jean-François Millet, l'église Saint-Paul de Chailly-en-Bière offre trois travées et un collatéral du XIIe siècle.

Le cimetière accueille les sépultures des peintres de la forêt de Fontainebleau comme Karl Bodmer, Gaston Lafenestre, Georges Gassies, Léon Delambre, François Desportes ainsi que celles de Théodore Rousseau et de Jean-François Millet, sans oublier l'aubergiste Ganne. Ils reposent sous de majestueuses pierres tombales de grès quelque peu chahutées par le sol meuble.

### ➤ **Site Classé 5013 « Forêt Domaniale de Fontainebleau »**

La protection du site a été décidée en application de la loi du 2 mai 1930 pour son caractère pittoresque. On lit dans le dossier d'archives :

“Une protection vraiment efficace doit s'appliquer non seulement à la forêt domaniale mais à l'ensemble du massif forestier dont elle forme le noyau. Les prolongements naturels de la forêt présentent les mêmes caractères géologiques, climatiques et biologiques, ainsi qu'une valeur esthétique de même ordre. La périphérie est livrée aux spéculations immobilières avec implantation de nouvelles constructions et grignotage vers l'intérieur de la forêt.”

Il est impératif de préserver la rareté biologique de cette forêt, en faisant respecter non seulement son aspect pittoresque, mais également toute sa valeur artistique, historique, scientifique et légendaire.

### ➤ **Zone de Protection du Patrimoine Architecturale, Urbain et Paysager (ZPPAUP)**

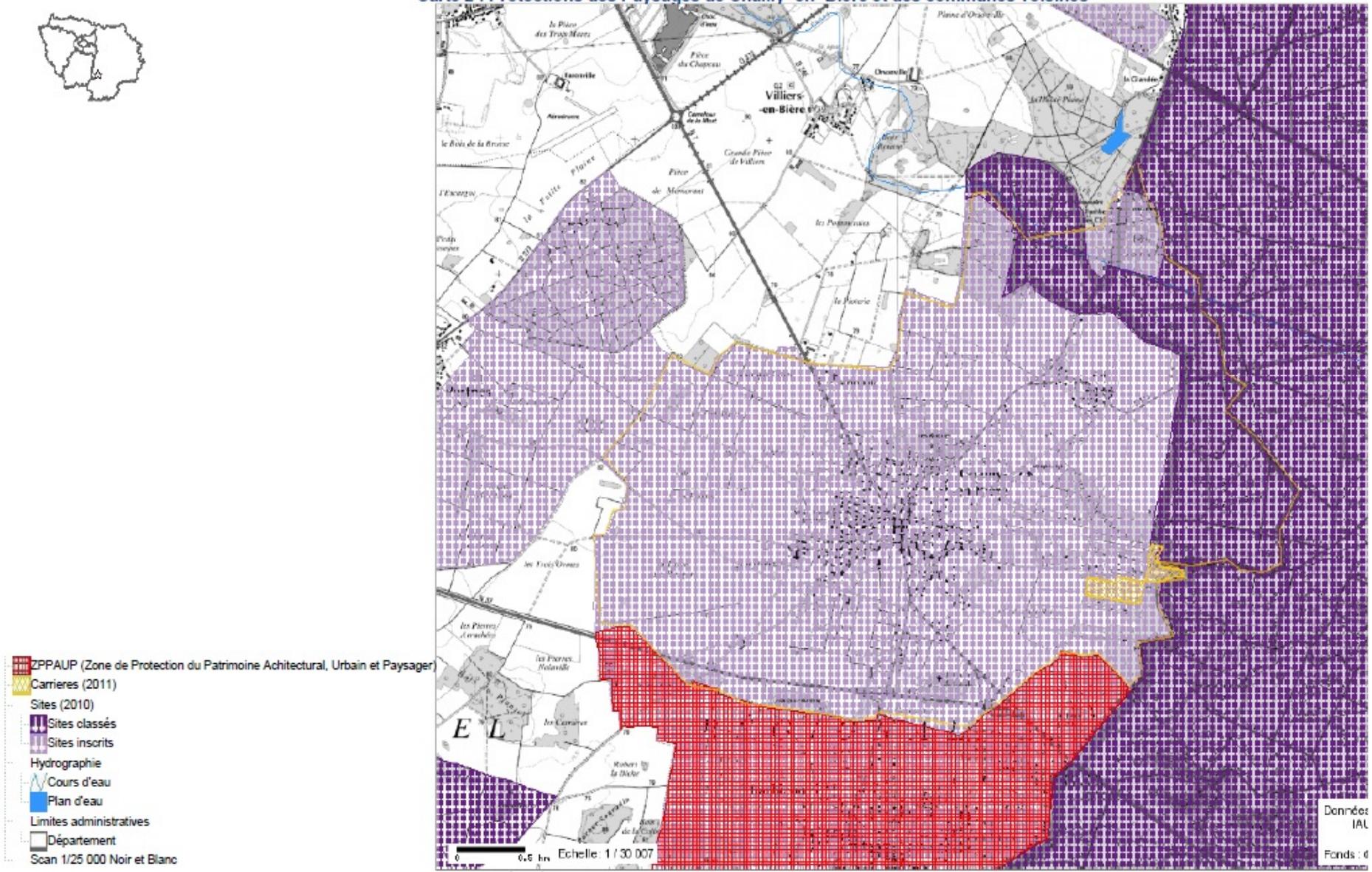
Cette zone ne concerne pas le territoire communal de Chailly-en-Bière mais est située en limite sud, sur la commune de Barbizon.

Elle est prise en compte dans le territoire d'étude puisqu'elle se confond avec le site classé inscrit dont elle reprend partiellement la description.

La commune de Chailly-en-Bière détient un patrimoine paysager très diversifié, qui se décline de la lisière forestière à la grande plaine maraîchère ouverte.

Il semble important de conserver les entités de paysage qui constitue l'identité paysagère de la commune : la plaine dégagée maraîchère, la plaine cloisonnée rayonnant autour du bourg et la lisière nette et dégagée.

Carte 2 : Protections des Paysages de Chailly-en-Bière et des communes voisines



## Réserve de Biosphère « Pays de Fontainebleau » (FR 6300010)

---

Lancé en 1971, le programme "Man and Biosphere" de l'UNESCO est basé sur la recherche interdisciplinaire. Il repose sur un réseau mondial de territoires représentant les principaux écosystèmes de la planète appelés Réserves de Biosphère. Il vise à tester des formes de développement économique et social compatibles avec la conservation des ressources naturelles.

Les trois objectifs des Réserves de Biosphère :

- *Contribuer à la conservation des écosystèmes, des paysages et de la diversité biologique*
- *Promouvoir un développement économique, social et culturel basé sur la valorisation des ressources locales et la participation citoyenne*
- *Soutenir des actions et projets : démonstration, éducation à l'environnement, recherche, formation, suivi.*

Reconnue en 1998 par l'UNESCO, la Réserve de Biosphère « Pays de Fontainebleau » est la 10<sup>ème</sup> Réserve de Biosphère française.

Le périmètre extérieur de la Réserve de biosphère s'appuie sur des limites communales et biogéographiques (Cf. Carte 3). La surface délimitée par le périmètre 2009 concerne 126 Communes accueillant 267 665 habitants (2006, IAU Ile de France) sur les départements de l'Essonne et de la Seine et Marne, soit 150 544 ha.

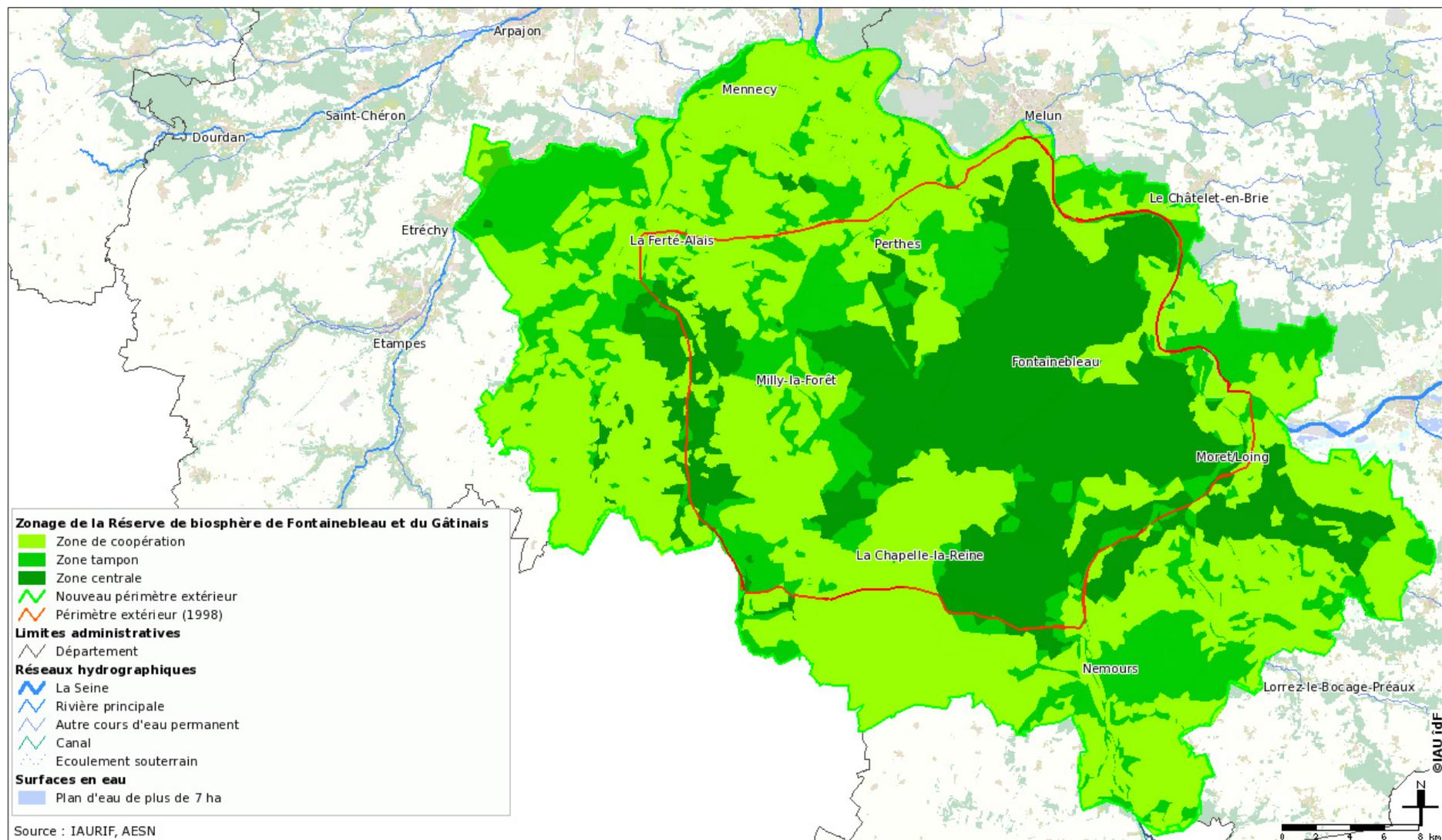
La Réserve est composée de 3 zones en interactions :

- ✓ Une zone centrale (34 197 ha) : elle comprend les aires protégées par des statuts forts (Natura 2000, forêt de protection, sites classés, RNN, RNR, espaces naturels sensibles, arrêté préfectoral de protection biotope, espaces boisés classés). Quatre grands ensembles sont retenus : le massif forestier de Fontainebleau, la vallée de l'Essonne, les pelouses calcaires du Gâtinais et la vallée de l'Orvanne.
- ✓ une zone tampon (23 122 ha) : elle renforce les fonctionnalités écologiques de la zone centrale. Elle inclut les sites inscrits, les Zone de protection du patrimoine de l'architecture, urbain et paysager et, de manière générale, les zones forestières et hydrographiques non protégées. Le maillage serré qui en résulte assure la connectivité des territoires.
- ✓ une zone de coopération (93 225 ha) : elle est constituée par les zones urbaines avec leurs réseaux viaires et les espaces agricoles.

Comme le montre la carte 3, la commune de Chailly-en-Bière est située en zone de centrale à l'extrême Est et en zone tampon à l'Ouest, sur la majeure partie de son territoire.

L'étude prendra en compte la présence de cette Réserve de Biosphère sur le territoire communal lors de l'évaluation environnementale de la biodiversité et des milieux.

Carte 3 : Zonage de la Réserve de Biosphère de Fontainebleau et du Gâtinais

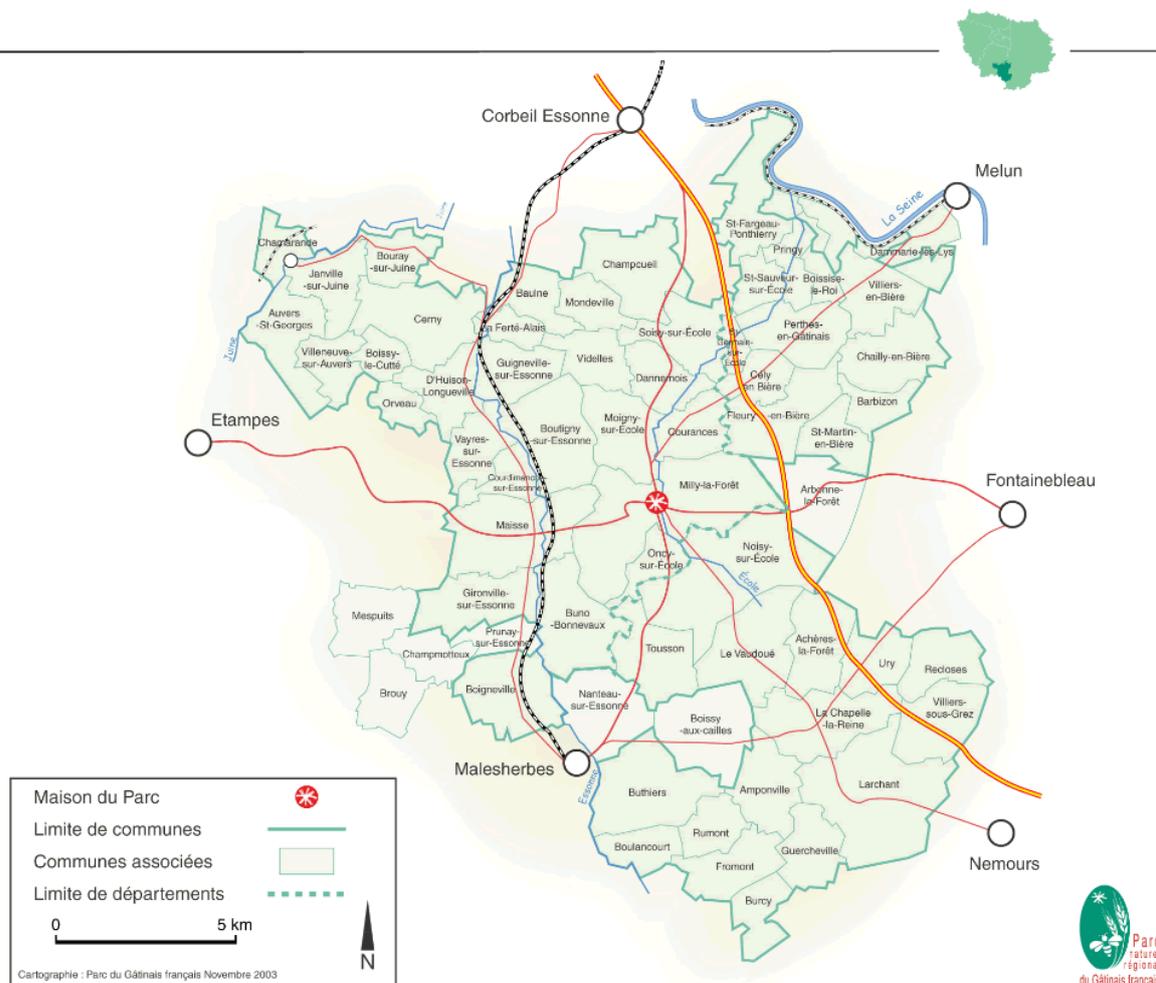


Source : <http://www.biosphere-fontainebleau-gatinais.fr>

## Parc Naturel Régional du Gâtinais (FR8000038)

Le Parc Naturel Régional du Gâtinais français correspond à un territoire, s'étendant sur 63.560 hectares, couvrant 57 communes (29 en Essonne et 28 en Seine-et-Marne) et représentant 63.567 habitants, qui est aujourd'hui au cœur des préoccupations en matière de préservation de l'environnement et du patrimoine naturel et culturel.

Carte 4A : Limites du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français



Source : <http://www.parcs-naturels-regionaux.fr>

Le Gâtinais français puise son originalité dans ses paysages contrastés et insolites : clairières et forêts se côtoient, le sable alterne avec les vallées sèches et le grès rend l'horizon chaotique en affleurant aux endroits les plus inattendus.

Les paysages sont caractérisés par l'imbrication étroite des espaces cultivés et naturels. Une série d'alignements parallèles de sables et grès orientés du nord-ouest au sud-est constituent un réseau de crêtes et de buttes rocheuses et boisées.

Le réseau hydrographique, affluent de la Seine, s'écoule du sud vers le nord en recoupant ces alignements. Il comprend trois rivières principales : l'Essonne, la Juine et l'Escole, mais le chevelu hydrographique est peu développé.

L'occupation des sols est répartie entre 55 % de terres agricoles, 33 % de bois et forêts, 8% d'urbanisation, 3 % de milieux naturels ouverts (platières gréseuses, pelouses calcicoles, landes, marais et tourbières) et 1 % de parcs et jardins. La forêt publique représente 20 % de la superficie boisée totale.

Limitrophe du massif de Fontainebleau considéré comme l'une des forêts de plaine les plus riches d'Europe, le Parc naturel régional du Gâtinais français est l'un des territoires les plus diversifiés et les plus riches en biodiversité de la Région Ile de France.

#### Les orientations de la charte du PNR sur la commune de Chailly-en-Bière veillent :

- au maintien des espaces agricoles (agriculture traditionnelle et maraîchage) qui ceignent la commune ;
- à la protection des espaces boisés en limite est du territoire communal (bois des Roches, lisières boisées du domaine de Fontainebleau), boisements ponctuant la plaine de Bière ;
- à la mise en valeur des espaces urbains existants : centre bourg et hameau de Fay (respect du caractère des lieux, protection et réhabilitation du bâti ancien, en vue de valoriser le patrimoine et de dynamiser la vie locale) ;
- à la préservation de la plaine de l'Angélus autour de Chailly-en-Bière, Barbizon et Perthes identifiée en tant que secteur d'intérêt paysager ;
- à la protection et la rénovation de la route plantée (ex RN7) qui traverse le territoire communal du sud-est au nord-ouest et à la projection de nouvelles plantations d'arbres le long de la RN37.

Ces orientations sont synthétisées dans la carte 4B de la Charte 2011-2023 adoptée début 2011.

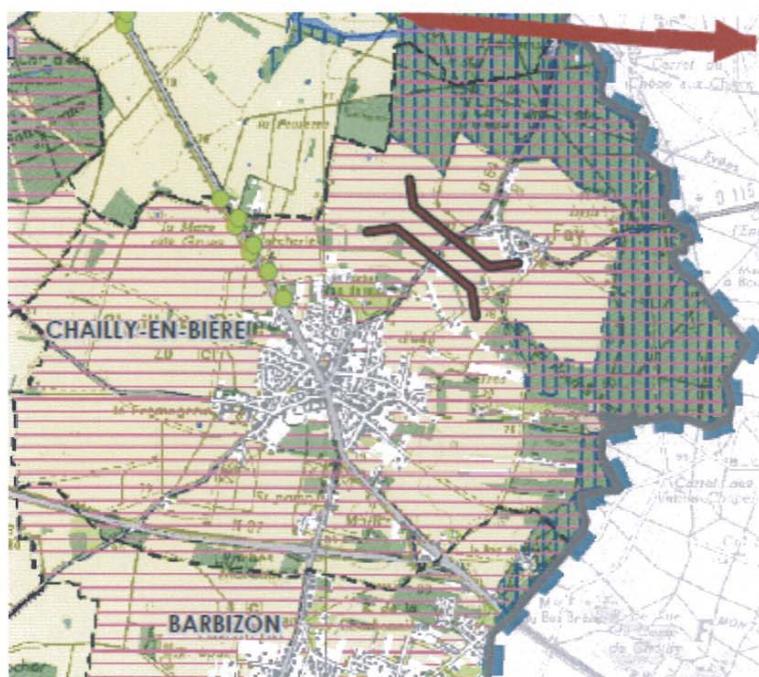
Le Parc Naturel Régional du Gâtinais français a également lancé des études pour l'élaboration de chartes paysagères, correspondant aux principaux bassins-versants du territoire. De ces chartes paysagères découlent des atlas communaux.

L'atlas de la commune de Chailly-en-Bière, a été réalisé par les bureaux d'étude EXTRA-MUROS et ECOGEE en 2007.

Les objectifs des atlas communaux sont :

- traduire sur le plan local les objectifs de la Charte du Parc et permettre au Parc de définir ses priorités en terme d'aides aux projets communaux et privés (lorsqu'ils sont soutenus par les communes) ;
- fournir aux élus un guide pour accompagner le développement de la commune dans un souci de respect de l'environnement et de l'identité des paysages ;
- favoriser la mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec la Charte du Parc, de préparer une révision éventuelle du POS de la commune par une démarche préalable de reconnaissance du territoire communal ;
- sensibiliser les communes, en tant que gestionnaires de l'espace et ensuite le public, à la qualité des paysages, de l'architecture du Gâtinais français, à l'intérêt et à la fragilité des milieux naturels et mener des actions de sensibilisation pour les préserver et les mettre en valeur ;
- aider les communes dans leurs actions et leurs projets de valorisation

L'Atlas communal de Chailly-en-Bière comprend un diagnostic du territoire communal, des recommandations et des propositions d'actions.



**PROTÉGER, GÉRER ET VALORISER LES PATRIMOINES**

- P** Continuités écologiques prioritaires à restaurer et à préserver
    - Intérêt national
    - Intérêt interregional
    - Intérêt régional
  - P** Secteurs d'intérêt écologique prioritaires à préserver
  - P** Site d'intérêt régional pour l'hibernation des chiroptères à préserver
  - P** Site des mares et mouillères de la Plaine de Bière à préserver
  - P** Secteurs à enjeux paysagers prioritaires à préserver (éléments structurants):
    - Éléments d'ensemble
    - Motifs paysagers ou punctuations remarquables
      - Seuil
      - Grands domaines et murs d'enceinte
      - Silhouettes de villages
      - Corps de fermes remarquables
      - Codes végétaux remarquables
    - Alignements d'arbres
    - Bosquets, arbres isolés et mais
  - P** Patrimoine culturel à protéger en priorité
- CONTRIBUER À L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**
- P** Espaces urbanisés à optimiser
  - R** Ruptures d'urbanisation à maintenir
  - P** Pôles urbains aux franges du Parc structurants au coeur du Parc
- CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL**
- R** Carrieres industrielles exploitées ou autorisées, à insérer dans le paysage
  - R** Parcs, jardins et équipements de loisirs à maintenir
  - R** Espaces agricoles à maintenir
  - R** Espaces forestiers à valoriser

## Protection des Boisements

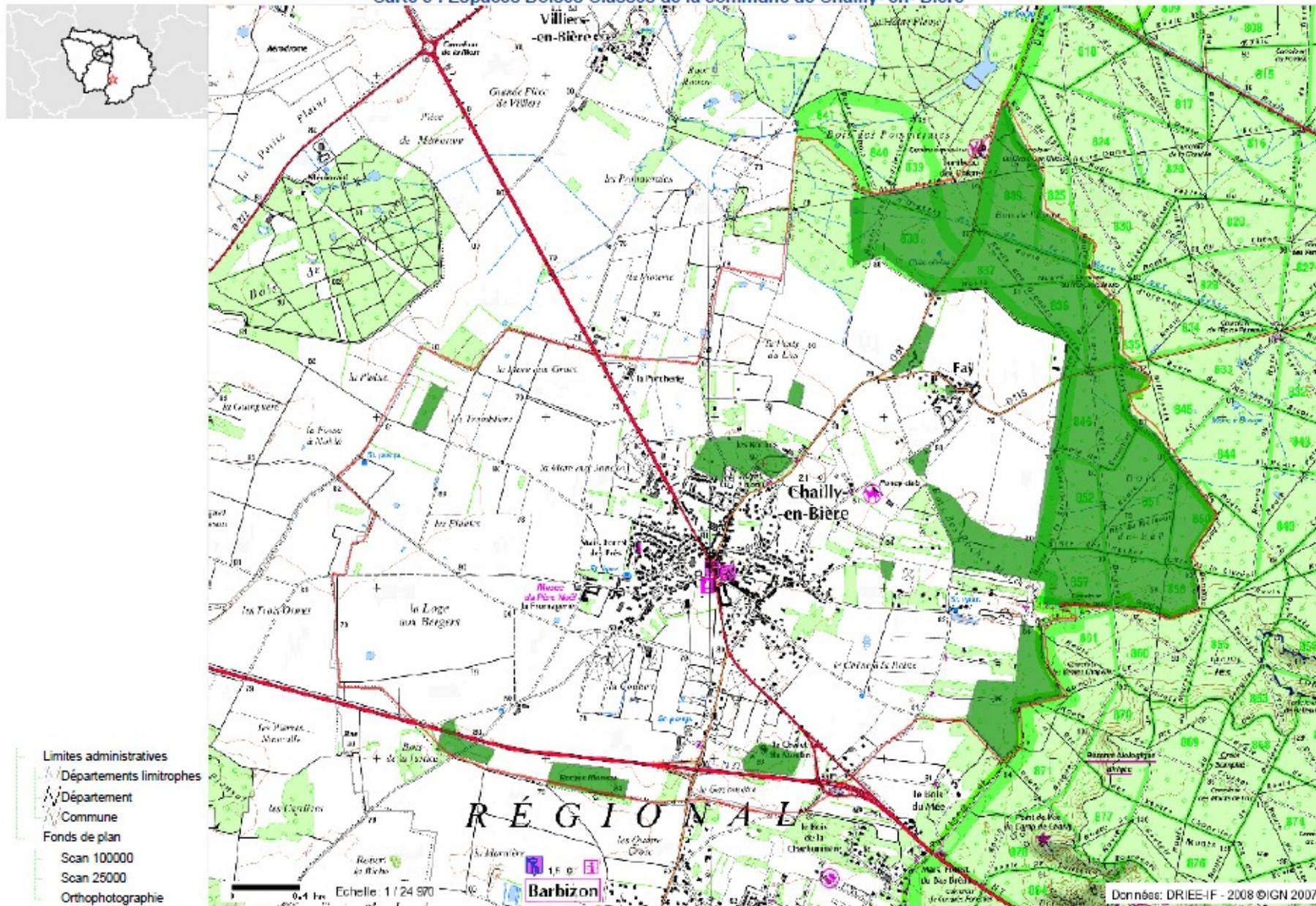
### ➤ Espaces Boisés Classés

La plupart des boisements présents sur le territoire communal sont classés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) ou en Forêt de Protection (pour les boisements situés à l'Est de la commune et constituant une partie du massif de Fontainebleau). Ils sont localisés sur la carte 5, ci-dessous.

Sur ces terrains, est interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Toute coupe ou tout abattage est donc soumis à autorisation.

Ces zones de boisements sont riches en espèces animales et végétales. Comme les cours d'eau, les massifs boisés assurent également un rôle de continuité écologique pour de nombreuses espèces. Il est donc nécessaire de prendre en compte la préservation de ces milieux.

Carte 5 : Espaces Boisés Classés de la commune de Chailly-en-Bière



➤ **Forêt de Protection de Fontainebleau**

Une partie de la commune de Chailly-en-Bière est concernée par la Forêt de Protection de Fontainebleau (carte 6).

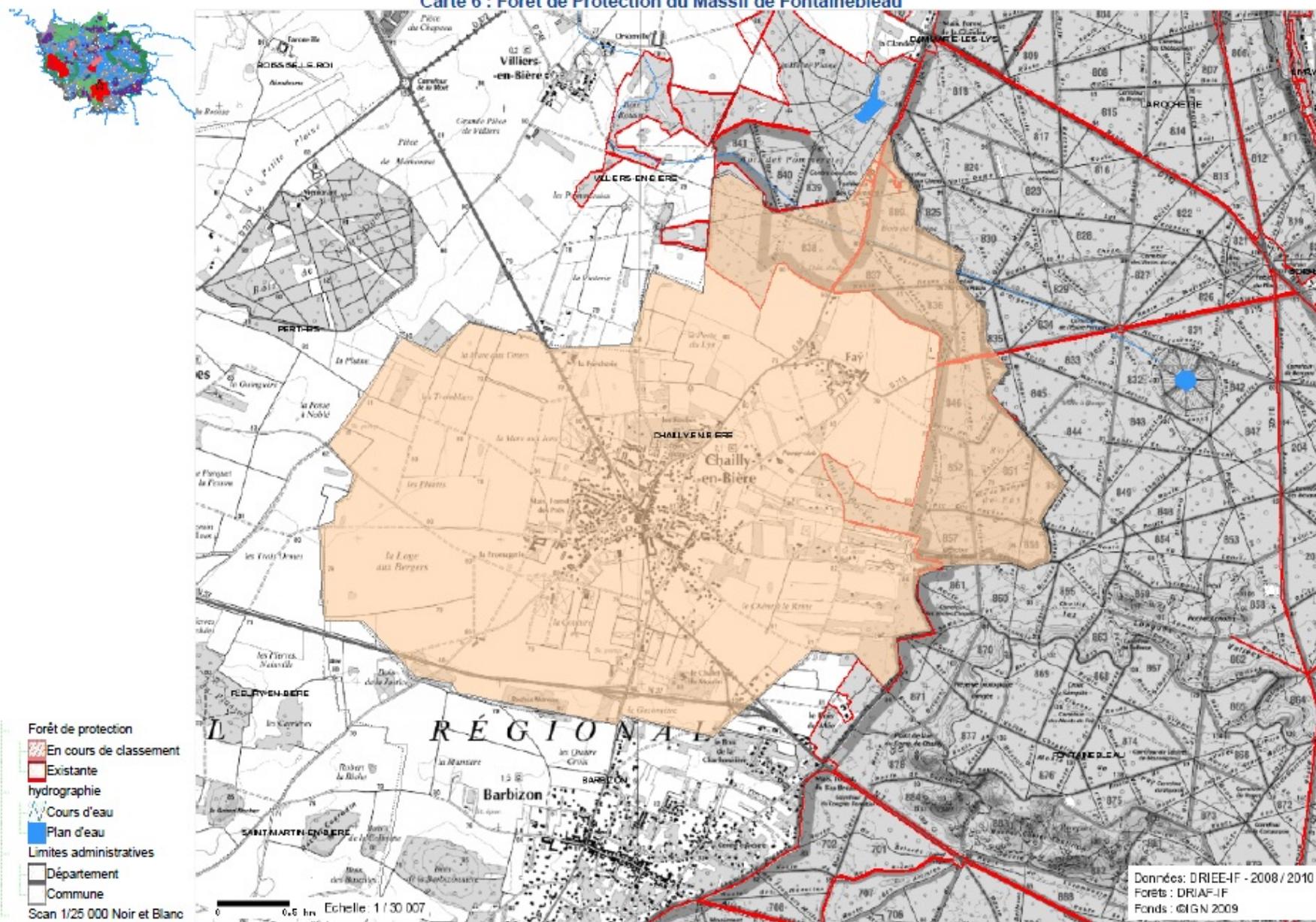
Classée par décret en Conseil d'Etat du 19 avril 2002, la Forêt de Protection de Fontainebleau, issue en partie de la forêt Royale essentiellement organisée à l'époque pour les chasses, s'étend sur environ 30000 ha, 31 communes sur les départements de Seine et Marne et de l'Essonne.

Composée de 22000 ha de forêts domaniales et 8000 ha de forêts privées, appartenant à plus de 7000 propriétaires, elle constitue un patrimoine historique et écologique mondialement connu.

Plus de 5700 espèces végétales comprenant 1400 espèces à fleurs (dont 73 protégées), plus de 250 espèces d'arbres et d'arbustes et 10000 espèces animales sont présentes dans cet extraordinaire massif forestier.

Dans la Forêt de protection, toutes les coupes et travaux doivent faire l'objet d'une attention particulière et sont réglementées.

Carte 6 : Forêt de Protection du Massif de Fontainebleau



Tous droits réservés.

Document imprimé le 12 Septembre 2011, serveur Carmen v1.6, <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr>, Service: Service Ile- de France.

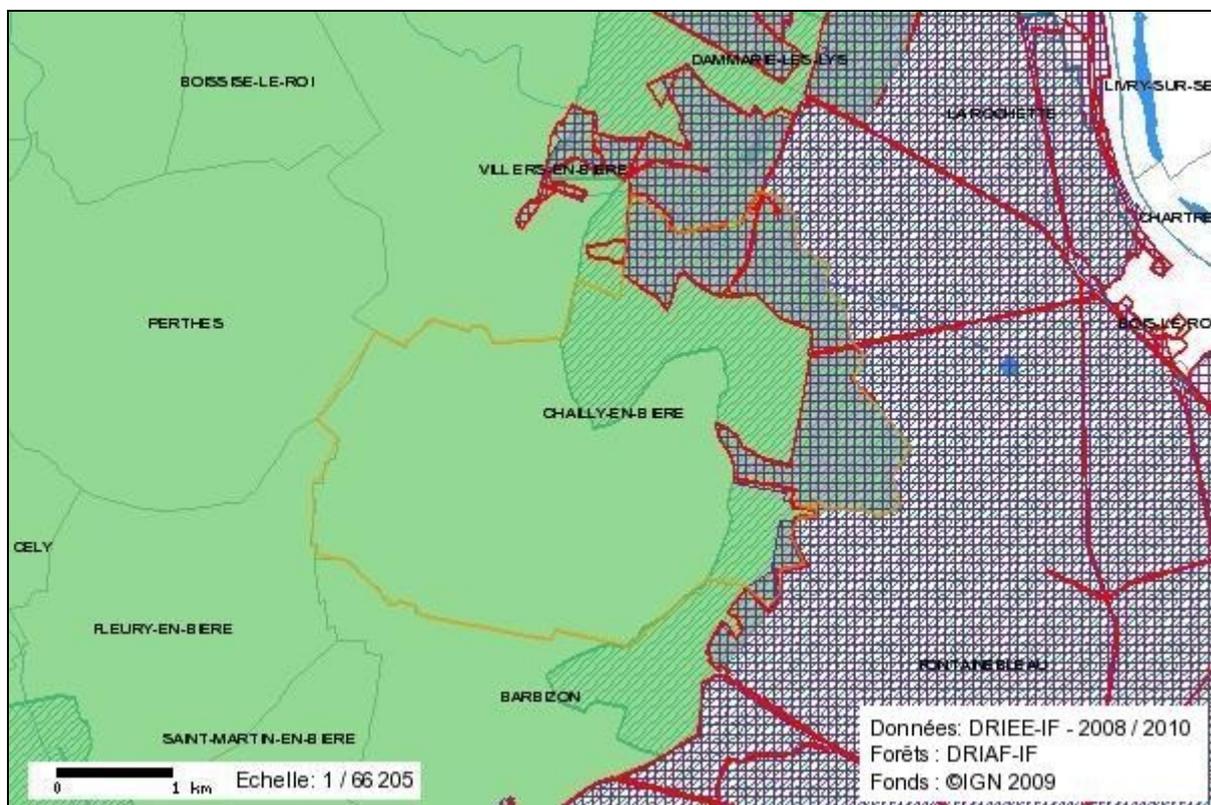
## Sites Natura 2000

Site n°FR1100795 et FR1110795 « **Massif de Fontainebleau** » (28 063 ha) : Le massif de Fontainebleau est, à juste titre, mondialement connu. Il constitue le plus ancien exemple français de protection de la nature. Les alignements de buttes gréseuses alternent avec les vallées sèches. Les conditions de sols, d'humidité et d'expositions sont très variées. La forêt de Fontainebleau est réputée pour sa remarquable biodiversité animale et végétale. Ainsi, elle abrite la faune d'arthropodes la plus riche d'Europe (3.300 espèces de coléoptères, 1.200 de lépidoptères) ainsi qu'une soixantaine d'espèces végétales protégées.

L'intérêt paysager, géomorphologique et écologique du site repose essentiellement sur les platières et les chaos gréseux ainsi que sur la diversité des substrats géologiques (plateaux calcaires, colluvions sablo-calcaires, sables, grès...).

**Le territoire d'étude comprend le territoire communal, auquel sont associés les zones d'inventaires et les protections listées ci-dessus (cf. carte 7).**

Carte 7 : Synthèse des inventaires et protections compris dans le territoire d'étude



## II – 1. Caractère général du milieu physique

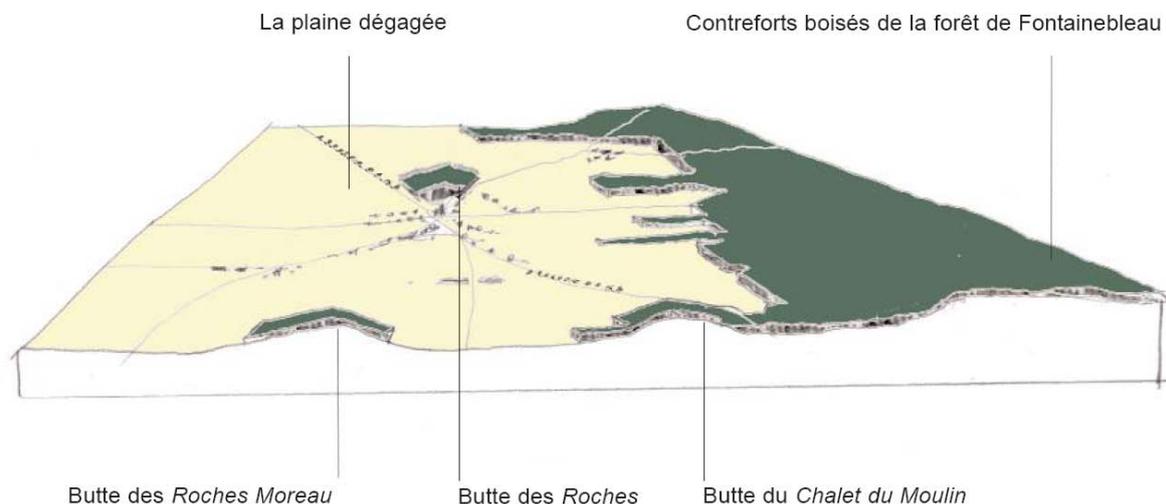
### II – 1.1. Le relief

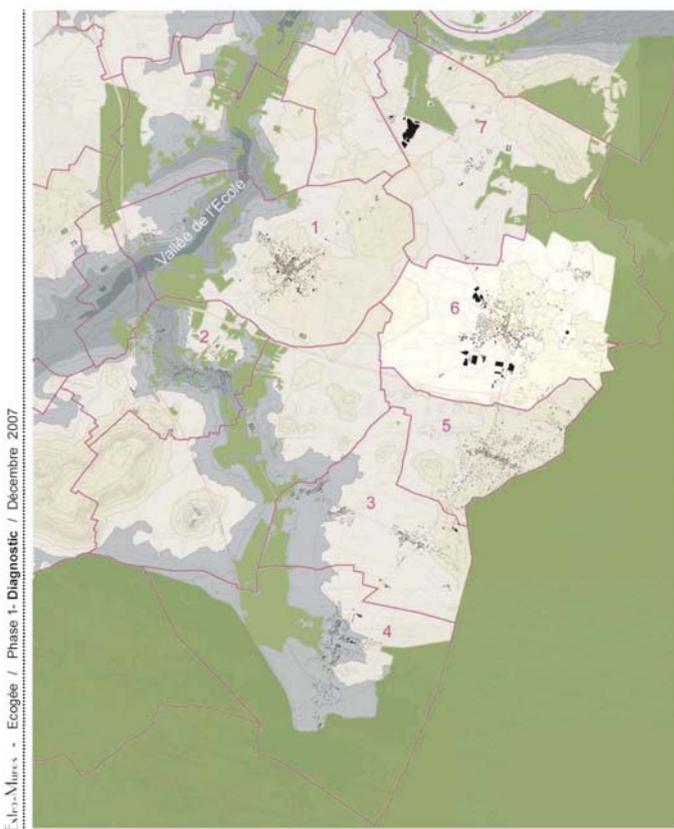
La commune s'étend sur la plaine de Bière et s'adosse aux contreforts topographiques de la forêt de Fontainebleau. L'altitude varie autour de la cote 80 mètres NGF dans la plaine.

Cependant quelques buttes témoins s'avancent sur la plaine dégagée et constituent des repères géomorphologiques dans le paysage. La butte des « *Roches Maisons* » (cote 92 mètres NGF) marque la limite nord du bourg. La butte du *Chalet du Moulin* (cote 88 mètres NGF), au sud de la commune, est un repère visuel entre la RN 37, la RD607 et la RD 64. Enfin, la butte des *Roches Moreau* (cote 84 mètres NGF), située sur la commune de Chailly-en-Bière mais au sud de la RD637, est davantage affiliée à l'organisation du territoire et au paysage de Barbizon.

Le centre-bourg, à l'abri de la butte témoin des « *Roches* », occupe les parties du territoire les plus basses (altitude moyenne 80 mètres). Seule l'église est bâtie sur un petit promontoire (tumulus) qui surplombe le cœur de bourg (85 mètres) ; cette situation accentue son caractère imposant.

Le hameau de Faÿ occupe également un point bas du territoire. Les constructions sont implantées dans une cuvette topographique (76 mètres d'altitude).





La plaine de Bière, dans laquelle se situe la commune de Chailly-en-Bière, présente une entité géologique et géographique constituée d'une plaine dégagée définie par des limites géomorphologiques tangibles : au Nord et à l'Ouest les coteaux boisés des vallées de l'École et de la Seine, au Sud et à l'Est les lisières boisées de la forêt de Fontainebleau. Les communes de la plaine de Bière ont chacune une situation singulière dans cette géomorphologie. La commune de Chailly-en-Bière se situe au cœur de la plaine, adossée à la forêt de Fontainebleau. Elle se singularise par sa plaine maraîchère dont une partie est constituée de la plaine de l'Angélus (site inscrit).

6. Chailly en Bière : en cœur de plaine et adossée à la forêt



## II – 1.2. Contexte géologique

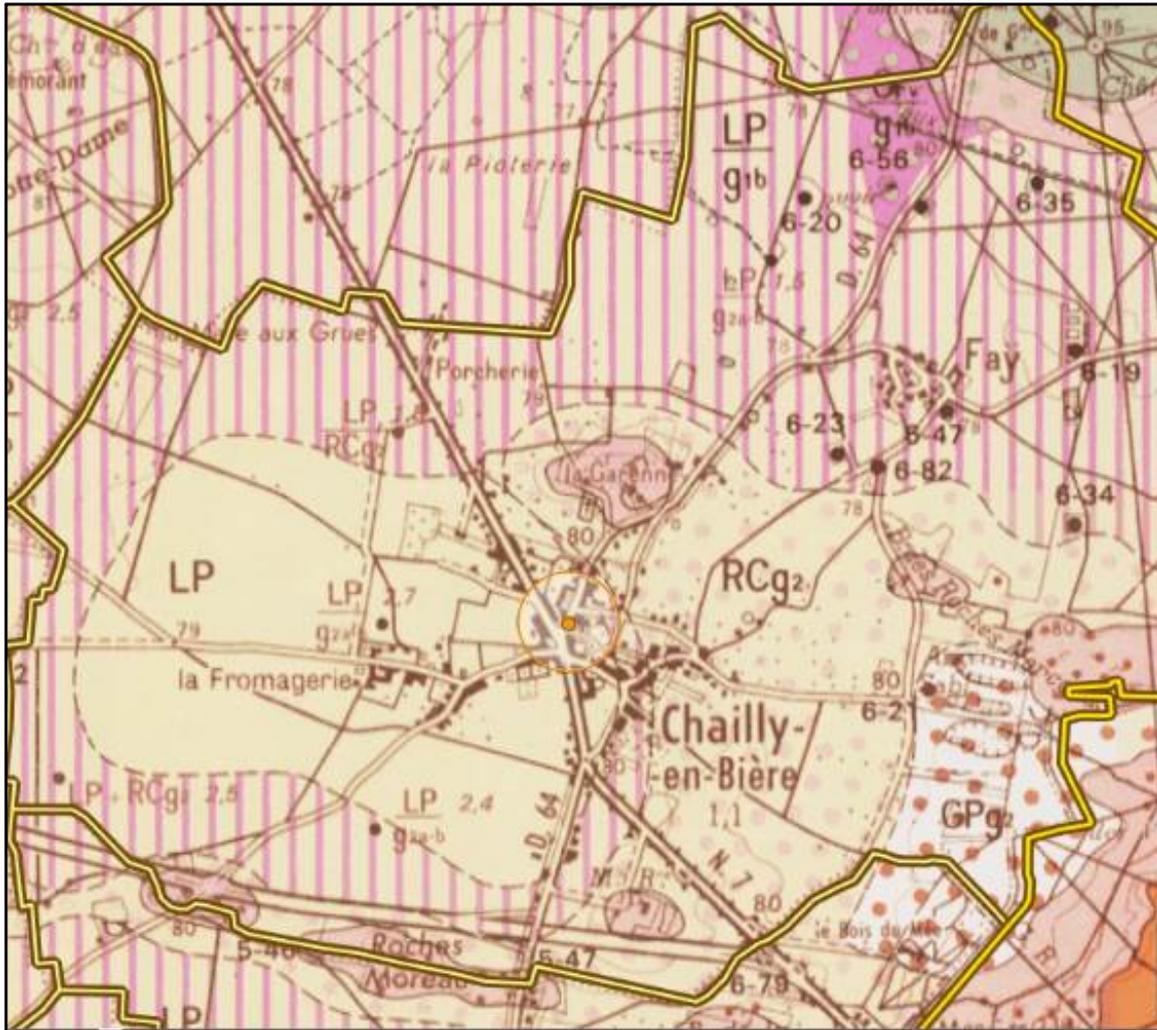
La plaine de Bière repose sur des formations calcaire et meulière de Brie. Ces roches dures sont recouvertes par des formations superficielles et complexes essentiellement composées de limons, d'argile et de sables.

L'assise de calcaire de Brie présentant un certain degré d'altération de surface explique la présence de mardelles, encore appelées dolines. Il s'agit de dépressions formées au niveau du toit du calcaire par l'action de la dissolution.

Le village de Chailly-en-Bière repose plus particulièrement sur les sables de Fontainebleau à l'Est et le calcaire de Brie, à l'Ouest.

Le sous-sol recèle des richesses minières en lisière de la forêt de Fontainebleau :

- Concessions pétrolières au niveau de Faÿ,
- Carrières de sable et de gravier dont l'exploitation est terminée.



Feuille de MELUN (Notice)

-  Remblais
-  Colluvions limoneuses de fond de vallons
-  Complexe limoneux des plateaux : limons, argiles et sables dominants. Epaisseur estimée à 1,50 m ou plus.
-  Complexe limoneux des plateaux : limons, argiles et sables dominants (épaisseur estimée à 1,50 m ou plus), sur substrat g1b : calcaire et meulière de Brie. Stampie inférieur (Sannoisien).
-  Alluvions actuelles et sub-actuelles : limons, argiles et sables
-  Alluvions anciennes (terrasse de 0 à 10 m) : sables et graviers calcaires ou siliceux avec quelques blocs de grès
-  Alluvions anciennes (terrasse de 10 à 20 m) : sables et graviers essentiellement siliceux
-  Alluvions anciennes Fy et Fx indifférenciées
-  Alluvions anciennes (terrasse de 20 à 30 m) : sables et graviers siliceux
-  Alluvions anciennes (cailloutis de Sénart, terrasse de 40 à 55 m) : sables et gravier
-  Alluvions anciennes (terrasse de 65 m) : sables et graviers siliceux
-  Calcaires d'Etampes (Stampien supérieur)
-  Grès et sables de Fontainebleau (Stampien moyen et inférieur)
-  Surface de banc de grès de Fontainebleau dégagé par l'érosion (platière)
-  Calcaire et Meulière de Brie (Stampien inférieur, Sannoisien)
-  Marnes vertes du Stampien inférieur (Sannoisien)
-  Marnes blanches de Pantin, Marnes bleues d'Argenteuil (Batonien supérieur,

Source : <http://infoterre.brgm.fr/>

-  Formations sableuses dérivant pour l'essentiel des Sables de Fontainebleau g2a-b
-  "Grèzes" : cailloutis calcaires et sables
-  "Grèzes" : cailloutis calcaires et sables (épaisseur inférieure à 1,50 m), sur substrat RCg2 : formation sableuse dérivant pour l'essentiel des sables de Fontainebleau
-  Formation alluviale résiduelle, sur substrat de calcaire et meulière de Brie g1b
-  Formation alluviale colluvionnée sur substrat g1b : calcaire et meulière de Brie
-  Formation alluviale colluvionnée sur substrat g2a-b : grès et sable de Fontainebleau
-  Calcaire de Champigny. Bartonien supérieur (Ludien)
-  Calcaires de Saint-Ouen et de Champigny, indifférenciés (SE de la feuille)
-  Bloc de grès en chaos et rochers éboulés
-  Hydro

## II – 1.3. Contexte hydrogéologique

On relève l'existence d'un seul cours d'eau, au nord du territoire, le Ru de la Mare aux Evées qui alimente la Mare du même nom dans la forêt de Fontainebleau.



Source : ONF

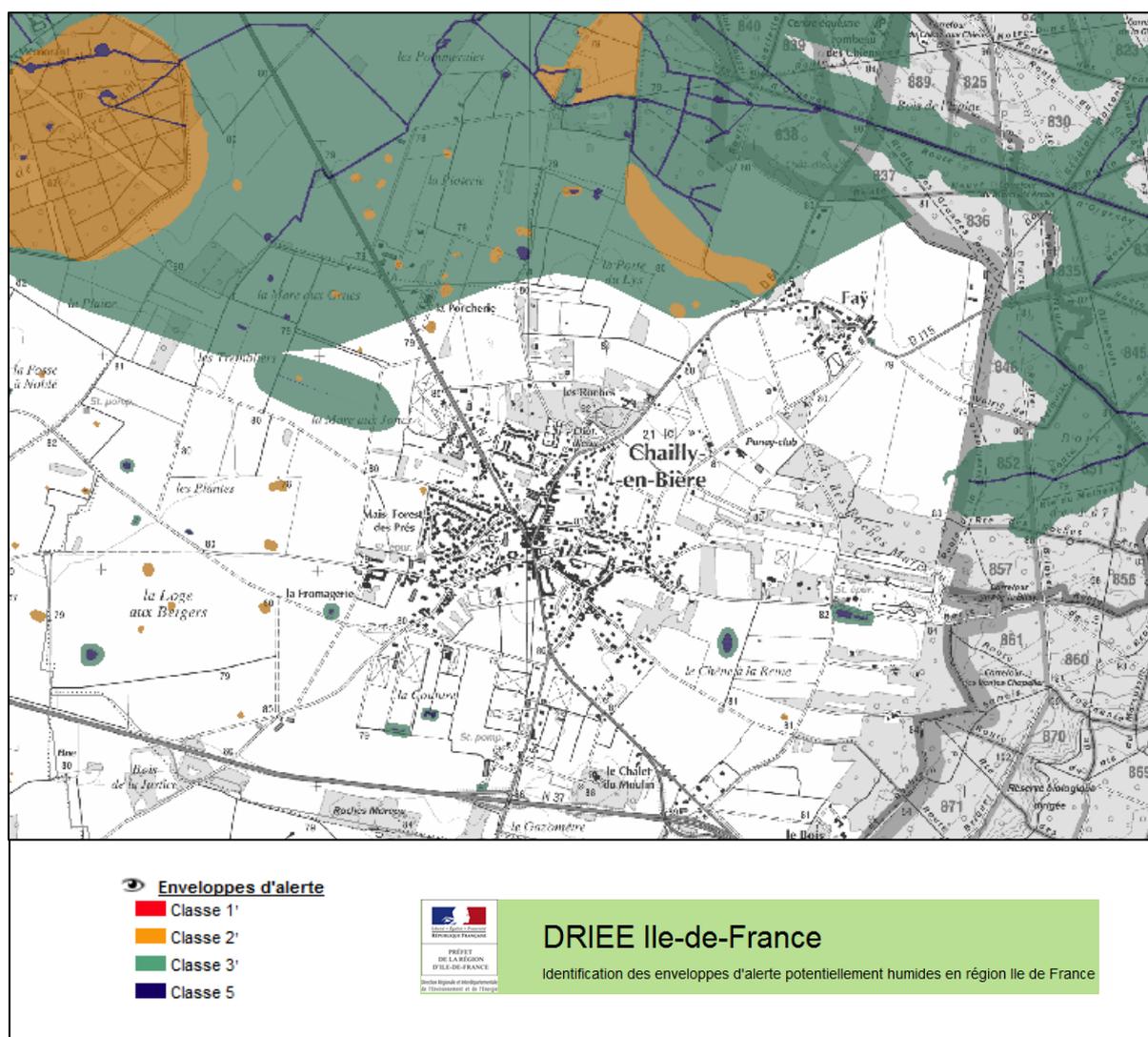
Par ailleurs la plaine est couverte par des mares et mouillères.



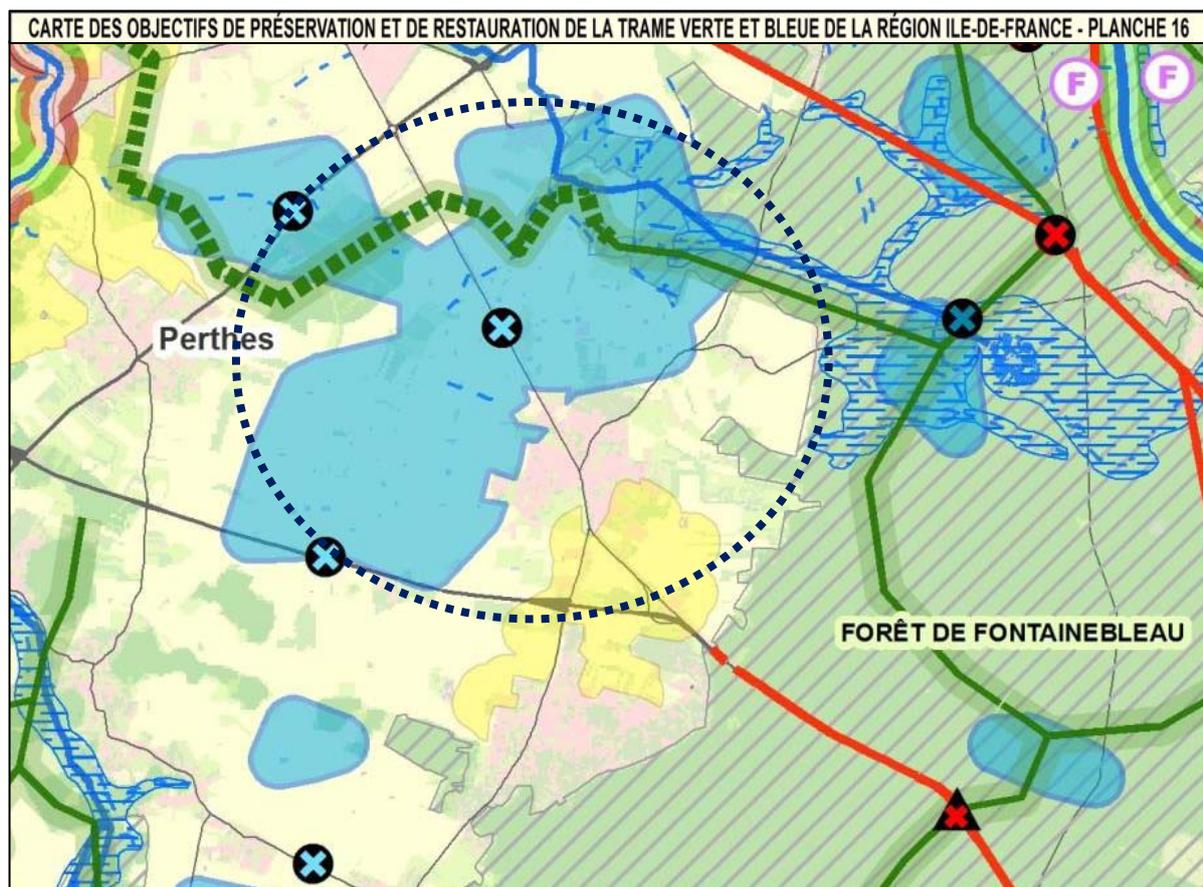
## Les zones humides

**Les zones humides** présentes sur la commune se localisent principalement au Nord dans le massif forestier, dans la plaine à l'ouest de Fay et à l'ouest du village (voir carte DRIEE Ile de France ci-dessous). Mais on prendra en compte également le « secteur de concentration de mares et mouillères » couvrant la plaine agricole à l'ouest du bourg (voir carte du SRCE page suivante), élément d'intérêt majeur au titre du fonctionnement des continuités écologiques.

Elles jouent un rôle essentiel dans la gestion naturelle des phénomènes hydrologiques (écrêtement des crues, maintien des débits d'étiage, assainissement), améliorent la qualité des eaux en agissant par filtration, décantation et sont sources de diversité biologique.



## Les zones humides (suite)



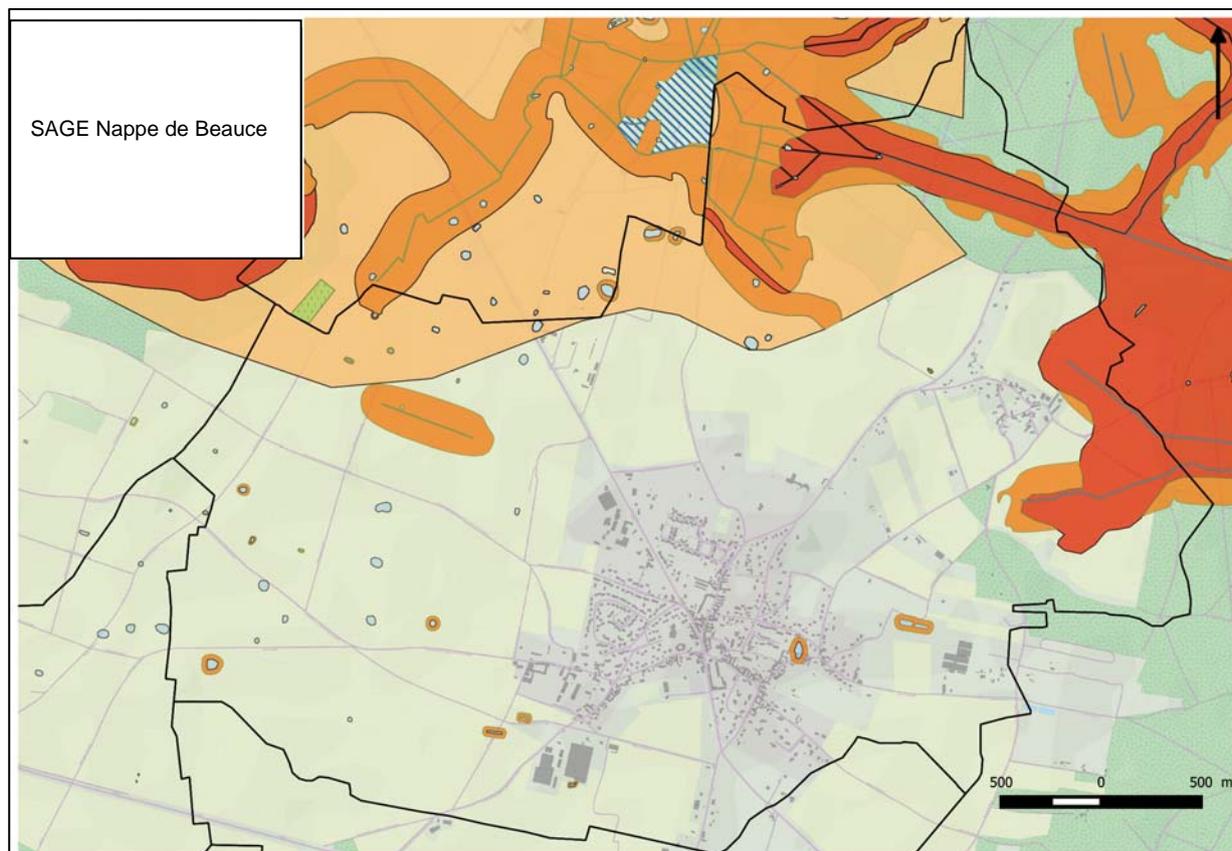
<b>CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE</b> <b>LÉGENDE</b>	
<p><b>CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER</b></p> <p><b>Principaux corridors à préserver</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corridors de la sous-trame arborée</li> <li>Corridors de la sous-trame herbacée</li> </ul> <p>Corridors alluviaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fleuves et rivières</li> <li>Canaux</li> </ul> <p><b>Principaux corridors à restaurer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corridors de la sous-trame arborée</li> <li>Corridors des milieux calcaires</li> </ul> <p>Corridors alluviaux en contexte urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fleuves et rivières</li> <li>Canaux</li> </ul> <p><b>Réseau hydrographique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer</li> <li>Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer</li> </ul> <p><b>Connexions multitrames</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux</li> <li>Autres connexions multitrames</li> </ul>	<p><b>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT</b></p> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes</li> <li>Principaux obstacles</li> <li>Points de fragilité des corridors arborés</li> </ul> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture</li> <li>Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)</li> <li>Obstacles sur les cours d'eau</li> <li>Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport</li> <li>Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport</li> </ul>
<p><b>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Réservoirs de biodiversité</li> <li>Milieux humides</li> </ul>	<p><b>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteurs de concentration de mares et mouillères</li> <li>Mosaïques agricoles</li> <li>Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés</li> </ul>

### Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Ile-de-France

TOME 3  
ATLAS CARTOGRAPHIQUE  
Projet de SRCE  
Décembre 2012



## Les zones humides (suite)



### Zones potentiellement humides (SAGE)

-  COMMUNES
-  Cours d'eau
-  Marais - Observé
-  Peupleraie - Observés
-  Plan d'eau
-  Ripisylve - Observée
-  Zone à faible probabilité de présence - Calcul théorique
-  Zone à forte probabilité de présence - Calcul théorique
-  Zone à probabilité moyenne de présence - Calcul théorique
-  Zone humide bordure de cours d'eau - Observée

## II – 1.4. Contexte climatique

La commune est exposée à un climat de type tempéré, océanique dégradé.

### Les températures (source : Météo France, station de Melun)

- . Températures minimales moyennes : +6,4°C
- . Températures maximales moyennes : +15,4°C
- . Température maximale : août 2003 : +38,9°C
- . Température minimale : janvier 1985 : -11,8°C
- Les précipitations (source : Météo France, station de Melun)  
Le nombre moyen de jours avec précipitations supérieures à 1 mm est de 117.  
La hauteur moyenne totale annuelle des précipitations est de 677,6 mm.

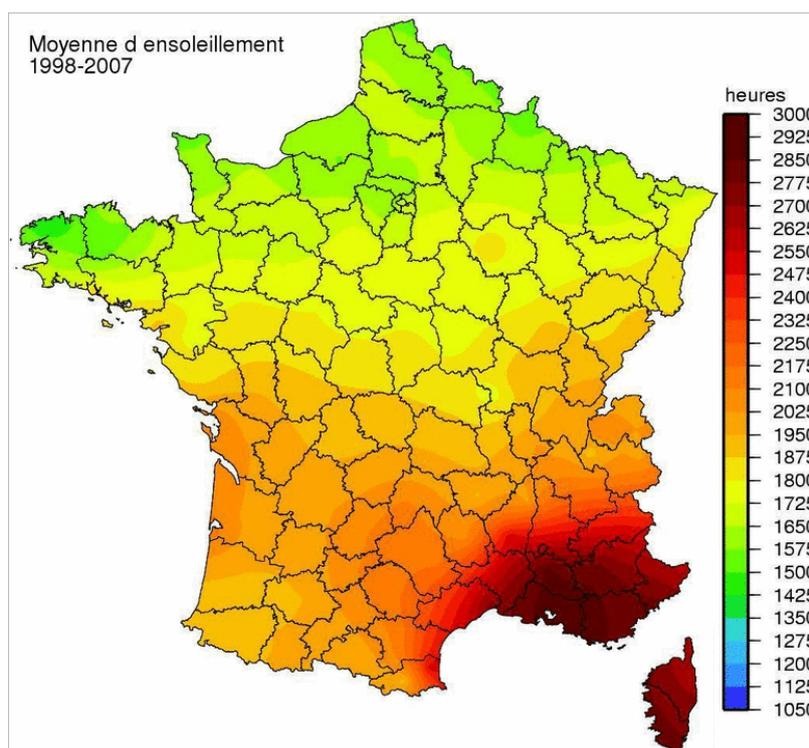
- Les vents dominants sont de direction de secteur Ouest-Sud Ouest
  - Ensoleillement des terrains (source : Météo France, station de Melun)
    - . Durée d'insolation : 1731 heures
    - . Nombre de jours avec faible ensoleillement : 152
    - . Nombre de jours avec fort ensoleillement : 58
- Le potentiel d'énergie solaire reste à évaluer.

## II – 1.5. Données sur le potentiel énergétique

La gestion énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre, est, au titre de la gestion de l'environnement, une orientation du SCOT.

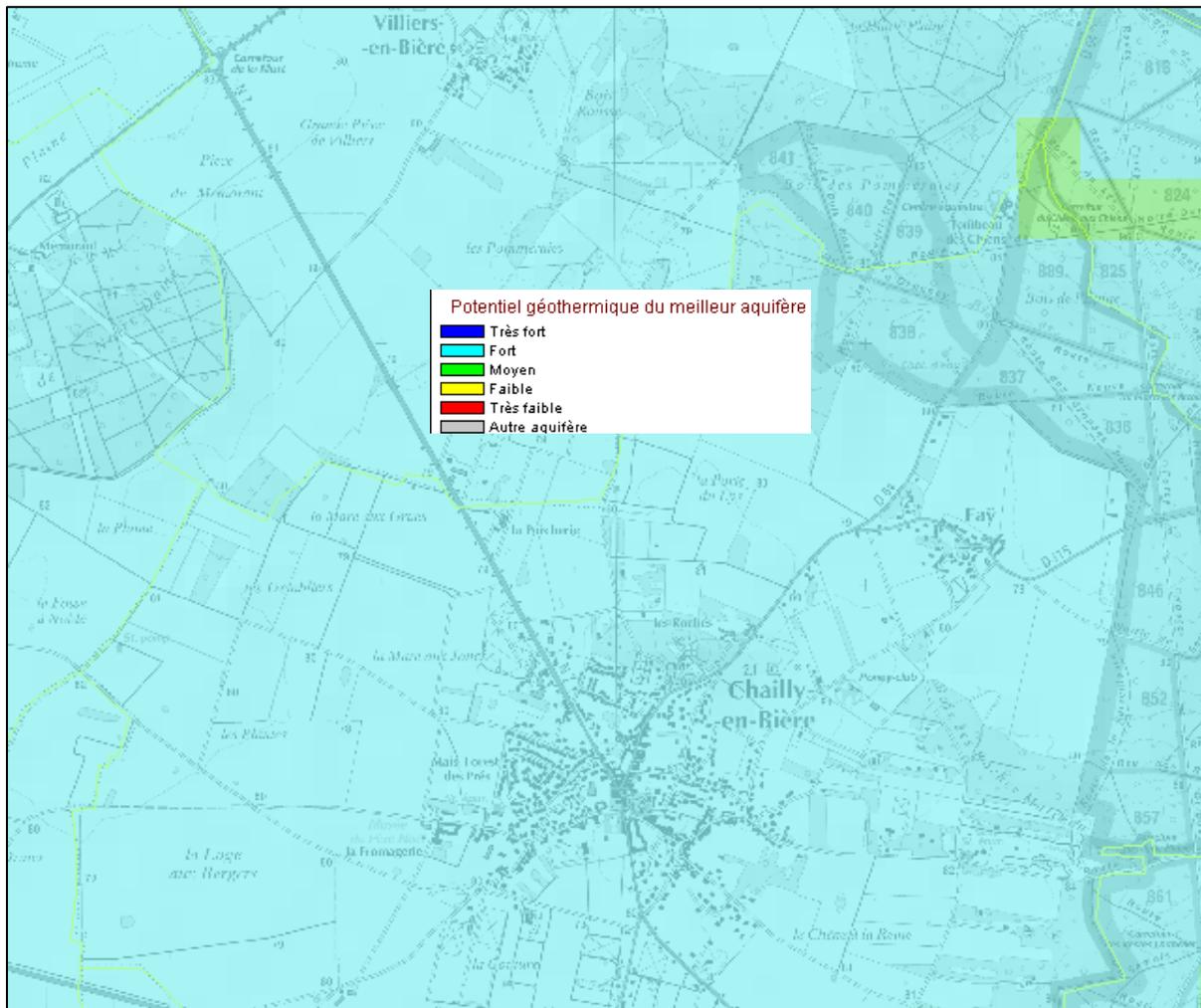
### Le solaire

Le département de la Seine et Marne se situe dans la moyenne des heures d'ensoleillement.



## La géothermie

Le territoire communal est couvert par un fort potentiel.



## Le bois

C'est une filière que le PNR du Gâtinais Français envisage de développer.

L'éolien, le biogaz constituent également des gisements potentiels d'énergies renouvelables.

## II – 1.6. Données sur la qualité de l'air

La surveillance de la qualité de l'air ambiant est assurée en Ile-de-France par Airparif (association de type loi de 1901), chargée pour le compte de l'État et des pouvoirs publics, de la mise en œuvre des moyens de surveillance.

En 2011, selon les données d'AIRPARIF relatives à l'indice ATMO, sur Chailly-en-Bière l'air était de bonne à très bonne qualité sur près de 80% de l'année (76% sur le département).

L'indice ATMO permet d'attribuer une note à la qualité de l'air, variant sur une échelle de 1 à 10, de très bonne à très mauvaise. Cet indice est un indicateur de la qualité de l'air qui repose sur les concentrations de 4 polluants (dioxyde d'azote, particules de type PM10, ozone, dioxyde de soufre). Il est calculé à partir des données de sites urbains ou périurbains de fond afin d'être représentatif de la pollution de l'air sur l'ensemble d'une agglomération. Cet indice permet de disposer d'une information synthétique sur la pollution atmosphérique urbaine de fond, et il est calculé chaque jour dans toutes les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

Indice Atmo	Nombre de jours	% du nombre de jours
1	1	0.28
2	47	12.95
3	152	41.87
4	88	24.24
5	47	12.95
6	22	6.06
7	5	1.38
8	1	0.28
9	0	0
10	0	0



## II – 2. Caractère général des milieux naturels<sup>14</sup>

### *Préambule : la méthodologie suivie*

L'ensemble des espaces remarquables pour la biodiversité concernés par le projet de PLU, c'est à dire ceux situés sur le territoire-même de la commune et ceux qui lui seraient liés fonctionnellement, notamment au travers du réseau hydrographique, ont été recensés.

Les inventaires et protections qui s'appliquent à la biodiversité et aux milieux de la commune, ont été présentés par grands types d'espaces et de milieux cohérents.

Un inventaire de terrain, ciblé sur les habitats et espèces d'intérêt patrimoniaux, a été réalisé entre avril et mai 2011 et mis à jour en 2015. Il a permis d'affiner le diagnostic à l'échelle d'un groupe de parcelles homogènes, voire de la parcelle, lorsque le document prévoyait d'impacter particulièrement certaines zones.

Des secteurs non aménagés pressentis pour accueillir une urbanisation ou des aménagements nouveaux ont également été inventoriés, de même que certaines zones naturelles ou agricoles où des aménagements importants sont rendus possibles dans le projet (ex : dents creuses de la zone urbaine...).

La valeur patrimoniale, les fonctionnalités (continuités biologiques, morcellement des espaces naturels...) et potentialités des différents milieux ont été décrites et analysées dans le rapport. Elles ont permis de déterminer les principaux enjeux pour la préservation de la biodiversité et des milieux naturels de la commune.

L'état de conservation de ces espaces et leur évolution prévisible en l'absence de PLU, puis les impacts de la mise en œuvre des orientations du PLU ont ensuite été évalués.

Des mesures compensatoires ont été proposées afin de limiter les impacts identifiés.

---

<sup>14</sup> D'après l'évaluation environnementale de la commune de Chailly en Bière : volet milieux naturels et les espèces : AGEDE, 2014- 2015

## II – 2.1. Les milieux

Les données présentées dans les paragraphes ci-dessous sont issues de prospections sur site réalisées en avril et mai 2011, associées aux recherches bibliographiques menées auprès de la DRIEE Ile-de-France, de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN), du Conservatoire Botanique du Bassin Parisien (CBBP), et des associations locales de protection de la nature. Ces données ont été mises à jour en 2014 et 2015.

4 principaux types de milieux ont été identifiés sur le territoire étudié.

### Les milieux aquatiques et humides

Photo 1 : Mare aux Evées

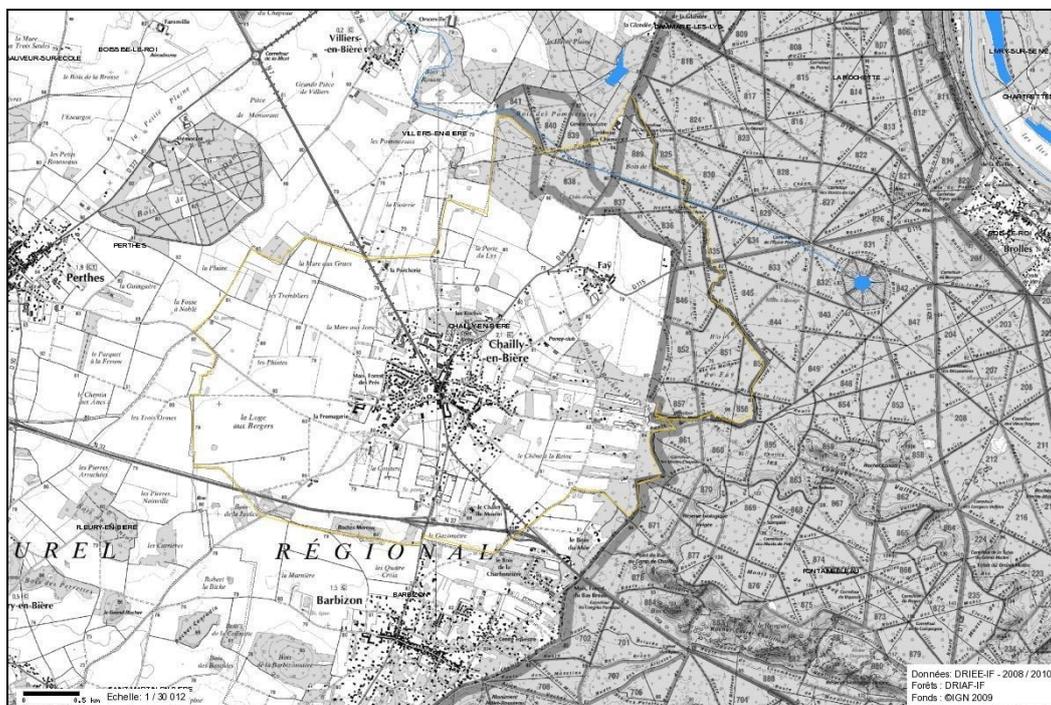
Le seul cours d'eau présent sur le territoire communal est le Ru de la Mare aux Evées. Il est présent au Nord de la commune (cf. carte 8).

La mare aux Evées (photo 1), alimente le ru de même nom. Elle est présente sur le territoire d'étude, sur la ZNIEFF et le site Natura 2000 du Massif de Fontainebleau.



Source : AGEDE

Carte 8 : Localisation de la mare aux Evées et du Ru



Source : [http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/18/Nature\\_et\\_Biodiversite.map](http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/18/Nature_et_Biodiversite.map)

Sur cette mare, a été observée le Flûteau nageant (*Luronium natans*), espèces visée à l'annexe 2 de la Directive "Habitats".

Cette mare héberge également la plus importante population de Triton crêté (*Triturus cristatus*) en forêt de Fontainebleau.

Photo2 : Flûteau nageant (*Luronium natans*)



Source : Wikimedia Commons

Photo 3 : Triton crêté (*Triturus cristatus*)



Le plan d'eau présent au Nord de la carte, sur la commune de Villiers-en-Bière est privé. Inaccessible, il n'a pu être inclus dans le diagnostic, toutefois sa situation au cœur de la forêt semble le protéger de toutes dégradations.

La commune de Chailly-en-Bière compte également un nombre important de **mares et mouillères**.

La mare se définit comme une dépression d'origine le plus souvent artificielle ou parfois naturelle, de faible profondeur (deux à trois mètres maximum) permettant à la végétation d'en coloniser tout le fond. L'eau peut être présente de manière temporaire ou permanente. Sa surface est très variable, pouvant mesurer de 10 à 5 000 m<sup>2</sup> (0,5 ha) au maximum. Elle ne comprend pas d'ouvrage de vidange, ce qui la différencie des étangs. Les mares sont présentes dans tous les paysages associés au monde rural : prairies, champs, landes, forêts et zones humides et ce dans tous les types de milieux naturels (plaine, plateau, montagne et littoral / aire méditerranéenne, océanique ou continentale).

Photo 4 : Mouillère



Source : PNR Gâtinais

La mouillère est une mare un peu particulière : elle correspond aux zones les plus humides des champs labourés, souvent dans les régions de plaines ou de plateaux. Elle est en général très peu profonde et inondée plus ou moins longtemps en fonction des conditions météorologiques. Elle est alimentée soit par la nappe, soit par la pluie et ne possède pas d'exutoire. C'est une zone humide temporaire.

Malgré leur petite surface, les mares offrent, à l'échelle du paysage, les habitats les plus riches en espèces aquatiques (comparativement aux fossés, rivières et lacs), que ce soit pour les plantes comme pour les macro-invertébrés inféodés aux zones humides. Il est également reconnu que les mares sont les milieux aquatiques présentant la plus grande valeur en matière d'espèces remarquables et de biodiversité. C'est pourquoi elles occupent une place centrale dans les stratégies de protection et de gestion de la biodiversité aquatique.

Elles sont le milieu de vie de plantes inféodées aux zones humides et sont très importantes dans le cycle de vie de certaines espèces animales, en leur assurant une ou plusieurs fonctions écologiques.

Quelques exemples :

- Habitat (poissons, mollusques, crustacés, insectes...),
- Reproduction (pontes d'arthropodes, mollusques, amphibiens...),
- Alimentation (oiseaux, chauves-souris...),
- Refuge (en été : reptiles, syrphes.../ en hiver : anatidés...).

Les mouillères ont un intérêt :

- floristique : on y trouve principalement des plantes annuelles, notamment des espèces qui se raréfient ;
- faunistique : pour les libellules, les batraciens, les oiseaux... Certaines espèces sont typiques, comme l' «Azuré des mouillères» (*Maculinea alcon*), papillon des marécages et prairies humides

Les mares et mouillères de la commune de Chailly-en-Bière ont fait l'objet d'un inventaire réalisé par le PNR du Gâtinais Français. Elles sont situées majoritairement à l'Ouest et au Nord du bourg (carte 9). La commune est ainsi la plus riche en mouillères de la plaine de Bière. En complément avec sa voisine Villiers-en-Bière qui possède également une forte concentration de mouillères et de mares dans sa partie Sud, ce réseau dense et fonctionnel de zones humides représente un pôle de biodiversité permettant un échange entre les populations bénéfique à la survie et au développement des espèces.

***Sur le territoire communal, ces zones humides font partie de la Trame Bleue d'intérêt national. Elle est reliée à la Trame Verte formée par le Massif de Fontainebleau par un Corridor écologique constitué de milieux naturels anthropisés que sont les haies, vergers, prairies et friches. Ces milieux ont fait l'objet d'une attention particulière lors de la définition des zones d'urbanisation car ils assurent la pérennité et le brassage des populations.***

Les mouillères ont la particularité de présenter une faible profondeur et une étendue assez importante. Elles se remplissent d'eau durant l'hiver et le printemps. Par évaporation aux premières chaleurs et par infiltration, la surface inondée diminue jusqu'aux prochaines pluies ou les prochains arrosages.

Ces variations du niveau d'eau permettent la formation d'une « zone d'exondation » (sorte de vasière) sur toute la périphérie du point d'eau. Cette zone de fluctuation du niveau d'eau, accueille certaines espèces rares et protégées dépendantes de ces conditions.

Cependant, il est nécessaire que le sol soit périodiquement aéré par un labour superficiel surtout au début du printemps pour permettre aussi d'éliminer les espèces concurrentes des espèces remarquables. L'activité maraîchère, par ces spécificités, notamment l'irrigation et les premiers labours qu'elle nécessite, permet le maintien de ces milieux.

Dès lors, les deux principales menaces qui pèsent sur les mares et mouillères sont : le comblement par l'apport de matériaux (nivellement des terrains) et l'abandon de leur entretien qui laisse place à la dynamique de la végétation qui évolue vers le boisement).

***Sur le territoire de Chailly-en-Bière, les exploitants agricoles participent activement et volontairement à la préservation de ces milieux, ce qui favorise leur conservation dans un bon état général.***

Carte 9 : Localisation des milieux naturels identifiés sur la commune de Chailly-en-Bière



Source : PNR Gâtinais

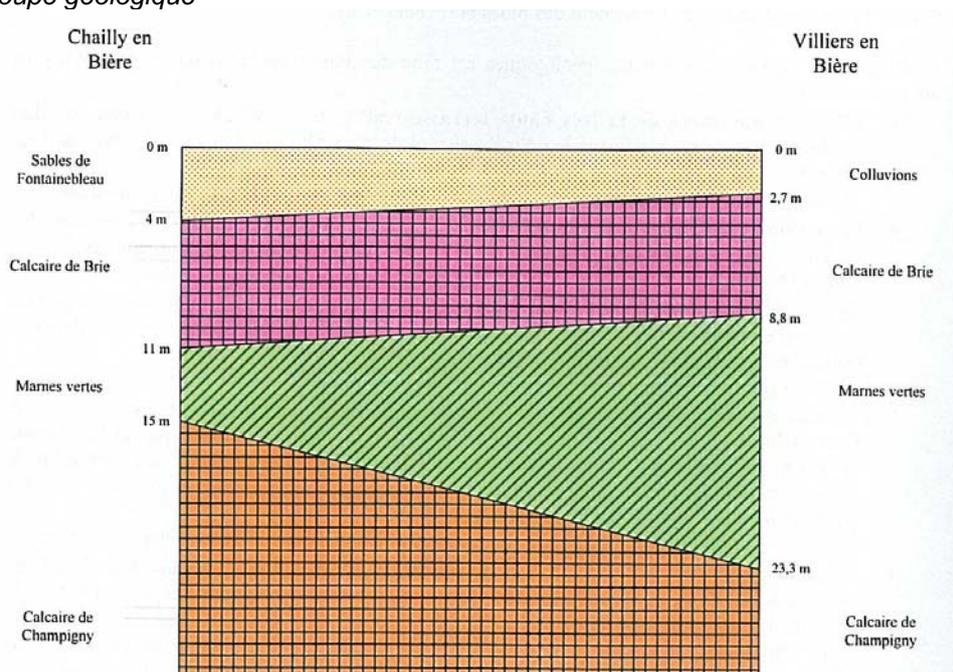
## Le milieu aquatique souterrain (Source : Test Ingénierie)

### Le contexte géologique

La majeure partie du territoire est constituée par des placages de limons de plateaux sur des formations de Calcaire et Meulière de Brie.

A l'Est du bourg, sont rencontrées des formations sableuses dérivant des Sables de Fontainebleau ; dans ce contexte, apparaissent des buttes témoins composées de bancs de Grès et Sables de Fontainebleau avec, localement, des blocs et rochers épars.

### Coupe géologique



- une formation de surface, constituée d'alluvions, de colluvions ou de sables de Fontainebleau dont l'épaisseur peut varier de 2 à 5 m selon les secteurs,
- le Calcaire de Brie (environ 5 m d'épaisseur),
- les Marnes Vertes (5 à 10 m d'épaisseur),
- le Calcaire de Champigny (plus de 30 m d'épaisseur).

### Les aquifères

L'alternance de couches perméables et imperméables dans les terrains tertiaires conduisent à la formation de plusieurs nappes dont les deux plus importantes sont celle du Calcaire de Brie et celle du Calcaire de Champigny. Ces deux aquifères sont isolés l'un de l'autre par la couche imperméable constituée des Marnes vertes.

La nappe du Calcaire de Brie, proche du sol, est une nappe libre. Elle reçoit les eaux d'infiltration dont la percolation est ralentie par la couverture limoneuse de surface. Néanmoins, cette nappe reste vulnérable aux pollutions surtout chimiques. L'exploitation de cet aquifère pour l'alimentation en eau de la population de CHAILLY-EN-BIERE a été abandonnée en raison notamment de l'augmentation de la teneur en nitrates. Elle est aujourd'hui sollicitée pour des usages agricoles, notamment pour l'irrigation des cultures maraîchères autour de CHAILLY-EN-BIERE.

La nappe du Calcaire de Champigny, plus profonde et donc mieux protégée, est une nappe captive. Elle est sollicitée pour l'alimentation en eau potable de la commune : captage d'eau situé à l'amont du hameau de Fay, à l'orée de la forêt de Fontainebleau, ayant fait l'objet de l'instauration de périmètres de protection.

### ***Le milieu aquatique superficiel (Source : Test Ingénierie)***

C'est une composante importante qui marque fortement la commune avec, en surface, les fossés alimentant le ru de la Mare aux Evées et les nombreuses mares et mouillères.

#### Les cours d'eau

La commune de CHAILLY-EN-BIERE est en grande partie incluse dans le bassin versant du ru de la Mare aux Evées, d'une superficie de 72 km<sup>2</sup> et délimité :

- ↗ au Nord, par la Seine,
- ↗ à l'Est, par la forêt de Fontainebleau,
- ↗ au Sud, par le massif des 3 Pignons,
- ↗ à l'Ouest, par le bassin versant de la rivière l'Ecole.

Le relief est peu marqué.

Le réseau hydraulique superficiel essentiellement composé de fossés représente, sur la commune de CHAILLY-EN-BIERE, un linéaire de près de 20 km.

Le ru de la Mare aux Evées s'étend sur près de 10 km pour le tronçon principal. Il se jette dans la Seine au niveau de la commune de Boissise-le-Roi. Il est alimenté principalement par la mare au Evées et par remontée de la nappe de Brie. Ce ru a été créé au temps de Louis Philippe et le système ru / canaux a été réorganisé dans les années 1980. Ce système est entièrement gravitaire et est identifié comme une masse d'eau par le SDAGE Seine Normandie.

Le ru de la Mare aux Evées sert d'exutoire aux eaux de ruissellement et aux rejets des stations d'épuration de VILLIERS-EN-BIERE, du centre commercial régional et de CHAILLY-EN-BIERE (station d'épuration de Chailly I uniquement). Notons que le raccordement des eaux usées du centre commercial régional sur la station d'épuration de Dammarie-lès-Lys est prévu à terme.

Le ru de la Mare aux Evées est intermittent (présente des assecs en période d'étiage) alors que la mare au Evées est toujours en eau. Du fait de son statut et de son gabarit, le ru de la Mare aux Evées ne fait l'objet d'aucun suivi permanent (débit, qualité).

L'entretien du ru, ainsi que celui des fossés qui l'alimentent, est assuré par :

- ↗ l'ONF (Office National des Forêts) sur le tronçon situé dans la forêt de Fontainebleau,
- ↗ le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Ru de la Mare aux Evées sur le tronçon situé hors forêt de Fontainebleau.

La qualité physico-chimique actuelle du ru, ressortant de campagnes de mesures ponctuelles, est passable en raison d'un déclassement par le paramètre 'nitrates'. Ce ru n'est pas mentionné dans le schéma directeur à vocation piscicole.

## Les Prairies et Friches herbacées

Photo 5 : Prairie route de Fay

Les prairies et friches sont peu nombreuses sur le territoire étudié (carte 9) car la majeure partie des espaces ouverts est consacrée aux cultures.

Quelques prairies mésophiles et friches sont toutefois présentes sur le territoire. Elles ne sont le plus souvent pas fauchées et envahies par les ronciers (photo 5).

D'un point de vue écologique, elles présentent un intérêt entomologique (lépidoptères et orthoptères notamment) et ornithologique.



Elles présentent également un intérêt fonctionnel puisqu'elles participent au maintien de la continuité écologique entre le Massif de Fontainebleau et les zones de mouillères.

**La principale menace qui pèse sur ces milieux ouverts, outre l'urbanisation, est la colonisation par les ligneux. La mise en place de MAE pour leur entretien régulier permettrait leur préservation.**

## Forêts et boisements

La majeure partie des surfaces boisées concerne, presque exclusivement, le Massif de Fontainebleau (cf. carte 5) situé à l'Est de la commune. Son intérêt est détaillé dans le SIC « Massif de Fontainebleau ».

Des boisements très morcelés ainsi qu'un petit réseau de haies sont présents ponctuellement entre les zones de cultures (carte 9). Constitués d'essences diversifiées, ils présentent un intérêt pour la faune qui y trouve abri et nourriture dans des secteurs maraichers pauvres en zones refuges. Les haies assurent également un rôle de corridor écologique entre les milieux boisés et les milieux humides qu'il est intéressant de préserver.

A noter la présence d'un Espace Boisé Classé relativement important au nord de la ville de Chailly-en-Bière, au lieu-dit « Les Roches » (photo 6) et un autre EBC au cœur du Hameau de Fay (photo 7). Ces deux boisements ont un intérêt paysager à préserver. Ils sont de plus fréquentés par de nombreuses espèces d'oiseaux et d'invertébrés, et présentent donc un intérêt écologique.

Photo 6 : Boisement des « Roches »



Photo 7 : Boisement du Hameau de Fay



Source : AGEDE

**Le maintien du classement des boisements communaux ainsi que le classement des haies permettrait d'assurer leur préservation, la conservation des espèces associées et le maintien des continuités écologiques associées.**

## Terres agricoles et paysages artificiels

Bien que ces milieux ne soient pas à proprement parler des espaces « naturels », ils hébergent parfois des espèces rares, inféodées à ces milieux anthropisés.

Les cultures, notamment maraîchères, représentent une part importante de l'activité économique communale.

Sur ces **zones de cultures** (photo 8), la qualité et la diversité faunistiques et floristiques dépendent de l'intensité des pratiques agricoles et de la présence de marges ou de bordures de végétation naturelle entre les champs.

Photo 8 : Zones de cultures maraîchères

Sur la commune de Chailly-en-Bière, les cultures n'hébergent pas une grande richesse biologique.

Les zones de grandes cultures sont en effet relativement uniformes et cultivées de manière intensive.

Les zones de cultures maraîchères nécessitent quant à elles l'usage intensif d'herbicides et une lutte contre les espèces nuisibles (insectes, mollusques, rongeurs...) qui limitent l'implantation d'espèces.



Source : AGEDE

La **ville et son patrimoine bâti** sont des aires utilisées pour l'occupation humaine et les activités industrielles. Une faune considérable s'est adaptée aux constructions. Des oiseaux comme la Chouette effraie (*Tyto alba*) et l'Hirondelle rustique (*Hirundo rustica*) y nichent presque exclusivement, utilisant surtout les structures dont l'architecture est traditionnelle. Des Chauves-Souris se logent dans les constructions.

Photo 9 : Ancien site pétrolier

Les **anciens sites industriels** peuvent potentiellement héberger des espèces d'intérêt.

Sur le territoire d'étude, à l'Est de la commune, en limite du Massif de Fontainebleau, sont présentes 2 plateformes bétonnées (photo 9) sur environ 3 ha.

Ces équipements étaient utilisés dans les années 60 dans le cadre d'une exploitation pétrolière.

Aujourd'hui désaffectée, cette zone (privée), ne semble pas présenter d'intérêt majeur sur le plan de la biodiversité, la majeure partie du site étant bétonnée.



Les **terrains en friche** (photo 10), **jachères**, **vergers**, et **bords de route**, sont colonisés par de nombreuses plantes pionnières introduites ou nitrophiles. Ils fournissent des habitats qui peuvent être utilisés par des espèces d'espaces ouverts (lepidoptères et orthoptères notamment).

Sur Chailly-en-Bière, ces milieux sont l'habitat privilégié de la plus importante population connue de Chouette Chevêche du PNR.

***Ils participent également au maintien de la continuité écologique entre le Massif de Fontainebleau et les zones de mouillères, et sont à prendre en compte lors de la définition des zones d'urbanisation.***

Photo 10 : Jachère



### **Liste des habitats**

Une vingtaine d'habitats sont associés aux 4 principaux milieux identifiés sur l'ensemble du territoire étudié (hors site Natura 2000).

Leur identification s'appuie sur la codification européenne CORINE Biotope, typologie basée sur la reconnaissance d'alliances phytosocologiques.

La liste des habitats présentée dans le tableau 1 ci-dessous prend en compte les habitats naturels et les habitats artificiels.

Elle indique également la correspondance entre le code CORINE Biotope et le code Natura 2000 relatif aux habitats d'intérêt communautaire inscrits en annexe I de la Directive Habitats.

Tableau 1 : Liste des habitats sur le territoire étudié (Hors site Natura 2000)

Type de milieu	Habitat	Code Corine	Code Natura 2000
Milieux aquatiques	<b>Eaux douces Stagnantes</b>	<b>22</b>	
	<b>Eaux douces</b>	<b>22.1</b>	
	Eaux mesotrophes	22.12	
	<b>Communautés amphibies</b>	<b>22.3</b>	
	Communautés naines à Juncus Bufonius	22.323	
	<b>Végétations aquatiques</b>	<b>22.4</b>	
	Végétations enracinées immergées	22.42	
	<b>Masses d'eau temporaires</b>	<b>22.5</b>	
<b>Landes, Fruticées et Prairies</b>	<b>Prairies mésophiles</b>	<b>38</b>	
<b>Forêts et boisements</b>	<b>Forêt caducifoliées</b>	<b>41</b>	
<b>Tourbières et Marais</b>	<b>Végétation de Ceinture des bords des eaux</b>	<b>53</b>	
	<b>Communautés à Grandes Laïches</b>	<b>53.2</b>	
	Peuplements de Grandes Laïches	53.21	
<b>Terres agricoles et paysages artificiels</b>	<b>Cultures</b>	<b>82</b>	
	<b>Champs d'un seul tenant intensément cultivés</b>	<b>82.1</b>	
	Grandes cultures	82.11	
	Cultures et maraichage	82.12	
	<b>Vergers, Bosquets et Plantations d'arbres</b>	<b>83</b>	
	<b>Vergers</b>	<b>83.15</b>	
	<b>Alignements d'arbres, haies, petits bois, bocages, parcs</b>	<b>84</b>	
	<b>Alignements d'arbres</b>	<b>84.1</b>	
	<b>Bordures de haies</b>	<b>84.2</b>	
	<b>Petits bois</b>	<b>84.3</b>	
	<b>Villes, Villages et Sites industriels</b>	<b>86</b>	
	<b>Ville</b>	<b>86.1</b>	
	<b>Sites industriels anciens</b>	<b>86.4</b>	
	<b>Terrains en friche et terrains vagues</b>	<b>87</b>	
	<b>Terrains en friche</b>	<b>87.1</b>	
	<b>Zones rudérales</b>	<b>87.2</b>	

Sur le territoire étudié, **aucun habitat prioritaire** au titre de la Directive Habitat n'a été relevé.

## II – 2.2. La flore

**207 espèces végétales** ont été recensées sur la commune de Chailly-en-Bière (cf. liste en annexe 1) dont 4 espèces considérées comme patrimoniales au vue de leur statut de protection :

Tableau 2 : Liste des espèces patrimoniales recensées sur le territoire d'étude

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Statut	Milieus types
<i>Damasonium alisma Mill.</i>	Etoile d'eau	PN	bords de mares et d'étangs, des marais, des mouillères dans les champs, des chemins dans les landes et dans les forêts très claires.
<i>Carex depauperata Curtis</i>	Laïche appauvrie	PR IDF	bois clairs, sur sol calcaire relativement sec, souvent sur les bords des chemins forestiers.
<i>Erica scoparia L.</i>	Bruyère à balais	PR IDF	landes sèches acides et aussi forêts claires et acides du Quercion robori-petraeae.
<i>Lobelia urens L.</i>	Lobélie brûlante	PR IDF	landes, groupements de hautes herbes humides, chênaies pédonculées claires, sur sol très humide.

### Statut :

PN : Protégée national ; PR IDF : Protégée Région Ile-de-France

Parmi ces espèces patrimoniales ont note la présence de 2 espèces inféodées aux milieux humides et 2 espèces inféodées aux boisements.

La pérennité de ces espèces est donc directement liée à la préservation de ces milieux.

Parmi la flore recensée sur le site, 1 espèce est considérée comme « envahissante » (cf. tableau 4).

Tableau 3 : Liste des espèces envahissantes

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat affecté	Niveau d'impact	Surface occupée
<u><i>Conyza canadensis</i></u>	Vergerette Candada	du Lieux incultes et sables des rivières	Faible	Espèce fréquente

Actuellement cette espèce dite « envahissante » n'a pas d'impact sur les communautés autochtones.

## II – 2.3. La faune

L'étude faunistique a permis de recenser 25 espèces d'Oiseaux dont 16 Nicheuses sur le territoire étudié ainsi que 11 espèces de Mammifères, 3 espèces d'Amphibiens, 1 espèce de Reptiles et 8 espèces de Lepidoptères (papillons...) (Les listes d'espèces sont en annexe 2 de l'évaluation environnementale.).

Parmi celles-ci, 9 espèces remarquables ont été observées dont :

- 5 espèces d'oiseaux nicheuses et migratrices, d'intérêt communautaire, inscrites à la Directive Oiseaux,
- 2 espèces de Chiroptères, d'intérêt communautaire, inscrites en annexe IV de la Directive Habitat. Espèces également prioritaires, car inscrites en annexe II de la Directive Habitat,
- 2 espèces d'Amphibiens d'intérêt communautaire.



## II – 2.4. Les sites Natura 2000

### **Description du site : SIC FR1100795 et ZPS FR 1110795 dénommés « Massif de Fontainebleau »**

Autrefois appelée forêt de Bière, le massif boisé de Fontainebleau recouvre plus de 25 000 ha et dispose d'une renommée internationale en raison de son histoire, de ses caractéristiques naturelles et de son attrait touristique. Situé à un carrefour biogéographique, la forêt de Fontainebleau abrite une faune et une flore particulièrement riches et diversifiées, au point que certains scientifiques la considèrent comme la forêt la plus riche d'Europe de l'Ouest.

Il tire son originalité de son passé géologique singulier. La superposition et la juxtaposition du sable, des grès et du calcaire à l'origine des incursions marines, il y a 35 millions d'années en sont la cause. S'ajoute à ce phénomène, un mésoclimat particulier combinant à la fois des influences continentales et atlantiques.

Cette situation particulière favorise une diversité des écosystèmes, d'autant plus que certains habitats présents sur le massif de Fontainebleau se situent en limite d'aire de répartition. Le caractère endémique et typique des habitats présents sur le site fait de ce massif un réservoir de biodiversité à l'échelle régionale.

Chaque habitat se distingue selon la diversité des substrats et des conditions climatiques, avec aussi les actions humaines passées et présentes (pâturage, écobuage, gestion sylvicole, ...). Ils abritent une faune et une flore aussi remarquables qu'exceptionnelles. Ainsi, elle abrite la faune d'arthropodes la plus riche d'Europe (3 300 espèces de coléoptères, 1 200 de lépidoptères) ainsi qu'une soixantaine d'espèces végétales protégées.

Les caractéristiques remarquables de la forêt de Fontainebleau et la proximité de Paris ont fait de ce massif une des forêts les plus fréquentées de la région Ile-de-France. Afin de freiner l'urbanisation croissante (route, autoroute, habitation, ...) qui menace la forêt, des mesures de protection ont été mises en place grâce à plusieurs outils réglementaires.

Plusieurs dispositifs successifs ont conduit à une superposition de ces outils au fil du temps : site classé, forêt de protection, arrêtés préfectoraux de protection de biotope, réserves biologiques, espaces boisés classés, à conserver ou à protéger, ...

En 2001, le massif de Fontainebleau, site emblématique à bien des égards, les forêts des Trois Pignons et de la Commanderie, ont été proposées à la commission européenne pour intégrer le réseau Natura 2000 compte tenu de leurs richesses écologiques et biologiques par l'Union Européenne. Ainsi, "le Massif de Fontainebleau" a rejoint le réseau Natura 2000 à l'issue de sa désignation au titre des directives oiseaux et habitats, respectivement les 20 octobre 2004 et 7 décembre 2004.

Le massif de Fontainebleau, site emblématique à bien des égards, a rejoint le réseau européen des sites Natura 2000 à l'issue de sa désignation au titre des directives oiseaux et habitats, respectivement les 20 octobre et 7 décembre 2004. La démarche Natura 2000 sur ces sites s'est poursuivie par l'approbation du document d'objectifs le 12 décembre 2006.

Ainsi, le "Massif de Fontainebleau" a été désigné au titre des directives "Habitats, Faune, Flore" et "Oiseaux" en raison de la présence de :

- 24 habitats figurant à l'annexe I de la Directive "Habitat, Faune, Flore" ;
- 14 espèces figurant à l'annexe II de la Directive "Habitat, Faune, Flore" ;
- 17 espèces d'oiseaux figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux".

La démarche Natura 2000 sur ces sites s'est poursuivie par l'élaboration du document d'objectifs (DOCOB) par l'ONF au cours des années 2003/2005, document validé par le COPIL et approuvé par l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2006.

Au cours de la première période d'animation (2007/2010), des actions de restauration des milieux ouverts ont été mises en œuvre à l'initiative de l'ONF dans le cadre de sa gestion des forêts domaniales ou dans le cadre du plan de gestion de la réserve naturelle régionale du marais de Larchant. Pour répondre aux impératifs de l'Union européenne sur la nécessité de répondre aux exigences des directives européennes et mettre en œuvre le DOCOB sur le massif de Fontainebleau, la Direction départementale des Territoires (DDT) de Seine-et-Marne a confié une mission transitoire d'animation au bureau d'études BIOTOPE à compter d'août 2012. L'objectif de cette mission était d'une part, d'assurer la mise en œuvre du DOCOB sur la période 2012-2013 à travers plusieurs actions spécifiques et d'autre part, d'élaborer un programme d'actions pour la période 2013/2016. Ce travail a conduit à une actualisation du document d'objectif validé le 17 octobre 2013 par le comité de pilotage.

Enfin, afin que les collectivités locales s'approprient la démarche Natura 2000, et comme en application de la loi DTR, l'Etat souhaitait vivement qu'une collectivité assume la présidence et la mise en œuvre du DOCOB actualiser. Suite à un appel à candidature, la mairie de Fontainebleau a été retenue comme structure animatrice lors de la réunion de désignation du 23 juin 2014 et Monsieur Frédéric Valletoux, Président du comité de pilotage pour les 3 prochaines années. La mairie a souhaité faire appel à un prestataire pour assurer ces missions d'octobre 2014 à Septembre 2017.

Le massif de Fontainebleau (carte 10) est réputé d'une part pour ses habitats rares et diversifiés, et d'autre part pour son exceptionnelle biodiversité animale et végétale.

Le massif de Fontainebleau est une imbrication de milieux très différents des uns et des autres. Se côtoient pelouse, lande, vieux bois, mare, tourbière, ... induisant des écosystèmes complexes et riches en interaction faune/flore.

Sous Louis XIV, moins de 20 % de la superficie de l'actuel périmètre Natura 2000, est boisée, le paysage du massif de Fontainebleau est principalement constitué de grandes étendues de callune, de pelouses et chaos rocheux.

L'abandon de l'activité agropastorale au XXème siècle a favorisé le retour de la dynamique naturelle de colonisation des pelouses ou des landes par les végétations buissonnantes et arborées.

Le milieu a donc progressivement évolué en milieu forestier. Par la suite, la mise en place du statut de Réserve Biologique Dirigée (RBD) sur ces milieux a permis de les conserver.

Les actions engagées par l'Office National des Forêts (ONF) depuis quelques années ont conduit au maintien et à la restauration de ces habitats.

Ces habitats ont un enjeu extrêmement fort sur le massif. Ces milieux agropastoraux accueillent une multitude de communautés végétales et une diversité floristique exceptionnelle à l'échelle régionale voire nationale. Ils sont aussi utilisés comme zones de chasse pour les chauves-souris, de reproduction pour la Fauvette pitchou et zone de refuge pour un certain nombre d'espèces animales.

L'emboîtement de ces différents milieux constitue un écosystème interactif et interdépendant. Les milieux ouverts à semi-ouverts s'imbriquent dans une matrice forestière présentant également un enjeu extrêmement fort : le massif de Fontainebleau et la forêt de Rambouillet sont les massifs forestiers les plus vastes de l'Île-de-France. La responsabilité régionale est forte quant au maintien de cet écosystème.

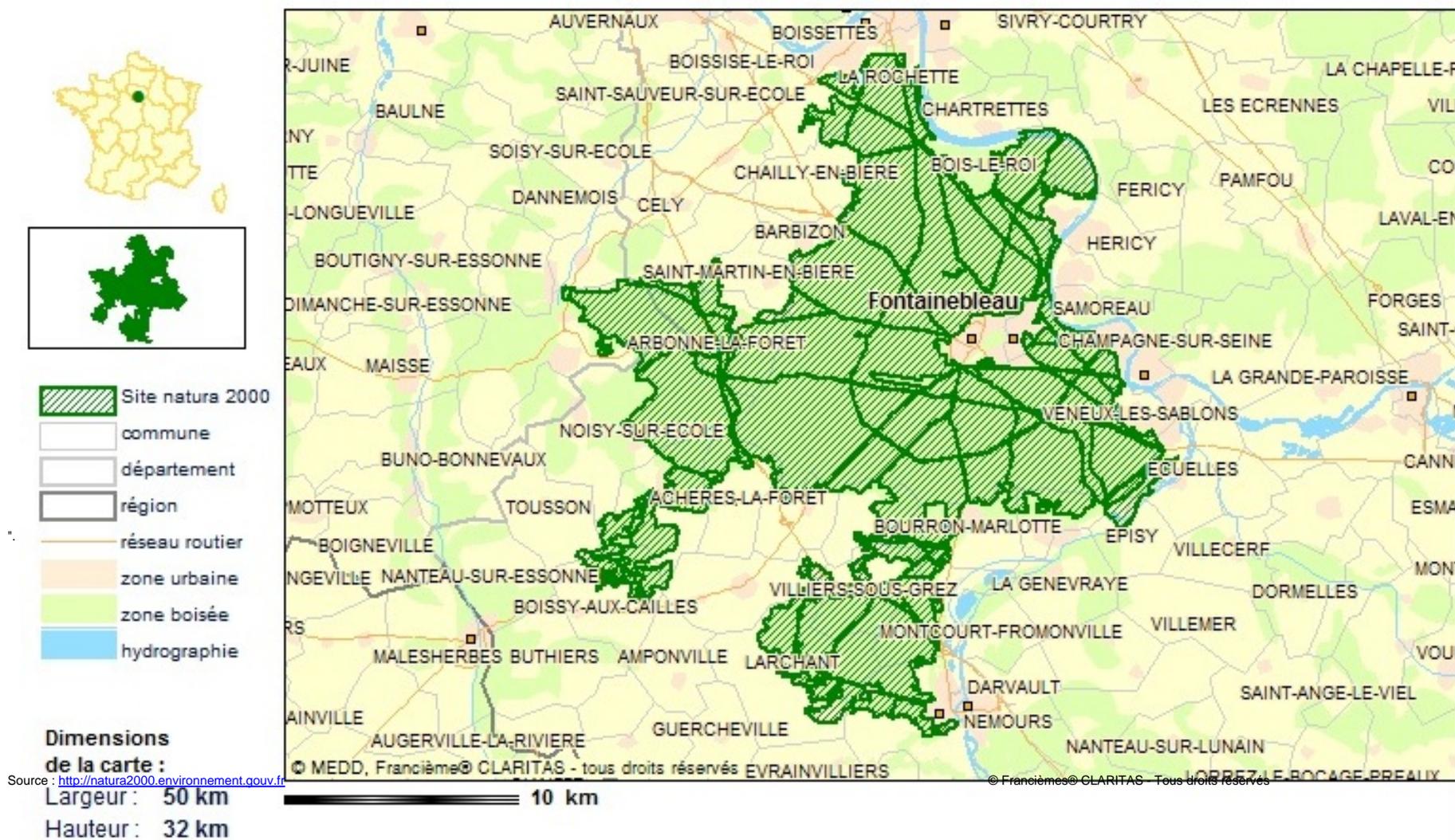
Au cours du XVIIIème siècle, la création des réserves artistiques puis la mise en place des réserves biologiques intégrales ont permis le maintien d'îlots de vieillissement et de sénescence.

Le maintien de ces écosystèmes dans le temps revêt un objectif patrimonial très fort.

Localisées de manière ponctuelle, les zones humides ont un enjeu très fort. Constituées de mares, de marais, de landes humides, de tourbières et de forêts alluviales, les zones humides jouent un rôle fondamental dans le maintien et l'amélioration de la qualité de l'eau, dans la régulation des régimes hydrologiques (crue, sécheresse) et dans la préservation d'un réservoir de biodiversité.

Parfois délaissées, les périphéries du site accueillent une faune et une flore remarquables.

Carte 10 : Localisation des sites Natura 2000 du Massif de Fontainebleau



✓ **Habitats de la « Directive Habitat, faune, flore » classés par milieux**

Le tableau 5a, ci-dessous, présente les **habitats d'intérêt communautaire**, identifiés sur le SIC du Massif de Fontainebleau. Il précise leur surface, leur état de conservation et les menaces qui pèsent sur eux.

Tableau 5a : Synthèse des principaux habitats d'intérêt communautaire de le SIC du Massif de Fontainebleau (Source DOCOB réactualisé)

<b>Milieux ouverts à semi-ouverts secs</b>				
<b>Libellé officiel</b>	<b>Code Natura 2000</b>	<b>Surface sur le site (ha) ou nombre de stations</b>	<b>Etat de conservation sur le site</b>	<b>Menaces principales (liste non exhaustive)</b>
Dunes Intérieures avec pelouses ouvertes à <i>Corynephorus</i> et <i>Agrostis</i>	2330	3,97 ha 22 stations		Dynamique naturelle Espèces invasives Sur-fréquentation Dépôt d'ordure Fragmentation Tassement des sols Extraction sauvage de sable
Landes sèches européennes	4030	659,96 ha 291 stations		Espèces invasives Dynamique naturelle Homogénéisation de la végétation (molinie) Fragmentation Dépôt d'ordure Abandon des activités agro-pastorales Enrésinement des pins Sur fréquentation
Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'Alyseo-Sedion albi	6110*	0,17 ha 2 stations		Espèces invasives Dynamique naturelle Fragmentation Dépôt d'ordure Abandon des activités agro-pastorales Enrésinement des pins Activités motorisées (Quad) Sur fréquentation
Pelouses calcaires de sables xériques	6120*	29,24 ha 15 stations		
Formations herbueses à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale)	6230*	0,62 ha 3 stations		
Pelouses maigres de fauche de basse altitude ( <i>Alopecurus pratensis</i> , <i>sanguisorba officinalis</i> )	6510	81,81 ha 57 stations		
Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	8220	152,43 ha 165 stations		Piétinement Sur fréquentation Espèces invasives Enrésinement
Formations à Juniperus communs sur landes ou pelouses calcaires	5130	0,82 ha 4 stations		Espèces invasives Dynamique naturelle Fragmentation Dépôt d'ordure Abandon des activités agro-pastorales Enrésinement des pins Activités motorisées (Quad) Sur fréquentation
Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires ( <i>Festuco-Brometalia</i> ) [*sites d'orchidées remarquables]	6210*	166,99 ha 198 stations		

Milieux aquatiques				
Libellé officiel	Code Natura 2000	Surface sur le site (ha) ou nombre de stations	Etat de conservation sur le site	Menaces principales (liste non exhaustive)
Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des IsoetoNanojuncetea	3130			Eutrophisation Comblement (remblais) Atterrissement Dépôt d'ordure Espèces invasives Dégradation des conditions physico-chimiques Dégradation du réseau de mare
Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae)	3110	0,80 ha 11 stations		
Eaux oligo-mésotrophes calcaires avec végétation benthique à Chara spp.	3140	0.05 ha 4 stations		
Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	3150	28,22 ha 27 stations		
Lacs et mares dystrophes naturels	3160			

Milieux ouverts humides				
Libellé officiel	Code Natura 2000	Surface sur le site (ha) ou nombre de stations	Etat de conservation sur le site	Menaces principales (liste non exhaustive)
Tourbières hautes actives	7110*			Dynamique naturelle Dépôt d'ordure Espèces invasives Dégradation des conditions physico-chimiques Creusement de mares ou d'étang Remblais Eutrophisation Sur fréquentation
Roches siliceuses avec végétation pionnière du <i>Sedo-Scleranthion</i> ou du <i>Sedo albiVeronicion dillenii</i>	8230			Dépôt d'ordure Engins forestiers et agricoles ou quads Espèces invasives Dynamique naturelle
Landes humides atlantiques septentrionales à <i>Erica tetralix</i>	4010	2,04 ha 3 stations		Espèces invasives Dynamique naturelle Homogénéisation de la végétation (molinie) Fragmentation Dépôt d'ordure Abandon des activités agro-pastorales Enrésinement des pins Sur fréquentation
Prairies à <i>Molinia</i> sur sols calcaires, tourbeux ou argilolimoneux ( <i>Molinion-caeruleae</i> )	6410*	0,03 ha 4 stations		Fertilisation (crotin de cheval) Drainage Abandon des pratiques extensives Mauvais gestion (évolution vers des prairies de fauche) L'assèchement Dynamique naturelle Dépôt d'ordure Espèces invasives Passage d'engins forestiers, agricoles ou quad Piétinement Surpâturage Sur fréquentation
Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	6430	2,21 ha 12 stations		Altération de la qualité et quantité d'eau Mauvais écoulement de l'eau Dégradation des conditions physicochimiques Espèces invasives Dynamique naturelle Dépôt d'ordures Déprise agricole Drainage Eutrophisation Modification hydrologique des cours d'eau Comblement par remblais
Marais calcaires à <i>Cladium mariscus</i> et espèces du <i>Caricion davallianae</i>	7210*	4,18 ha 13 stations		Dynamique naturelle Dépôt d'ordure Espèces invasives Dégradation des conditions physico-chimiques Creusement de mares ou d'étang Remblais Eutrophisation Sur fréquentation
Tourbières basses alcalines	7230	0,03 ha 2 stations		

### Milieux forestiers secs

Libellé officiel	Code Natura 2000	Surface sur le site (ha) ou nombre de stations	Etat de conservation sur le site	Menaces principales (liste non exhaustive)
Hêtraies atlantiques, acidophiles à sous-bois à Ilex et parfois à <i>Taxus</i> ( <i>Quercion roboripetraeae</i> ou <i>Ilici-Fagenion</i> )	9120	9074,44 ha 714 stations		Coupe à blanc Enrésinement Homogénéisation de la strate arborée Espèces invasives Elimination des sous-étages Pillage des stations floristiques Dégâts de gibier Artificialisation des peuplements
Hêtraies calcicoles médio-européennes du <i>Cephalanthero-Fagion</i>	9150	7,19 ha 4 stations		
Hêtraies de l' <i>Asperulo-Fagetum</i>	9130	6959,24 ha 554 stations		

### Milieux forestiers humides

Libellé officiel	Code Natura 2000	Surface sur le site (ha) ou nombre de stations	Etat de conservation sur le site	Menaces principales (liste non exhaustive)
Tourbières boisées	91D0*	0,03 ha 3 stations		Abaissement de la nappe phréatique (drainage) Limitation d'apport en eau Dégradation des conditions physico-chimiques Espèces invasives Minéralisation Eutrophisation
Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> ( <i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i> )	91E0	33,14 ha 11 stations		Coupe à blanc Enrésinement Homogénéisation de la strate arborée Espèces invasives Elimination des sous-étages Pillage des stations floristiques Artificialisation des peuplements Tassement des sols par des engins forestiers et quads Dégradation des conditions physico-chimiques Assèchement

Ce tableau met en évidence 3 grands types d'habitats d'intérêt communautaire sur le site :

- Les habitats de **milieux ouverts à semi-ouverts** sont dans un bon état de conservation. Ils sont présents de façon sporadique à l'Est du territoire d'étude.
- Les habitats de **milieux humides**, sont présents ponctuellement sur la zone d'étude. Il s'agit notamment de la mare aux Evées, des milieux associés (mégaphorbiaie, phragmitaie...) et des fossés, présents au Nord et à l'Est de la commune. Ils sont dans un bon état de conservation général.
- Les habitats de **milieux forestiers**, comprennent notamment des Hêtraies en bon état de conservation. Ces hêtraies sont présentes à l'Est du territoire d'étude.

**Espèces des « Directive Habitat, faune, flore » et « Oiseaux » classés par milieu**

**Une trentaine d'espèces d'intérêt communautaire** sont présentes sur l'emprise du site Natura 2000 comprise dans le territoire d'étude. Ces espèces sont listées dans le tableau 5b ci-dessous.

Tableau 5b : Liste des espèces d'intérêt communautaire (Source DOCOB réactualisé)

Milieux ouverts à semi-ouverts secs					
Libellé officiel	Nom latin	Code Natura 2000	Effectifs sur le site	Etat de conservation sur le site	Menaces principales (liste non exhaustive)
Engoulevent d'Europe	<i>Caprimulgus europaeus</i>	A224		Nicheur régulier	Percussion sur les routes avec des véhicules Perte de territoire de chasse liée à la fermeture des milieux Piétinement du nid Sur fréquentation de période de reproduction Présence accrue de sanglier Chiens non tenus en laisse
Fauvette pitchou	<i>Sylvia undata</i>	A302		Nicheur régulier et hivernante	Fermeture des Landes Dérangement en période de reproduction Forte variation climatique en période hivernale
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>	A338		Nicheur régulier	Forte variation climatique Disparition des éléments structurant du paysage (haies) Fermeture des milieux ouverts
Alouette lulu	<i>Lullula arborea</i>	A246		Nicheuse et hivernante	Dynamique naturelle Sur fréquentation
Circaète Jean-leBlanc	<i>Circaetus gallicus</i>	A080		Nicheur exceptionnel	Disparition des milieux ouverts (territoire de chasse) Perte de mosaïque de milieux Abattage des vieux pins Gestion forestière proche du nid période de reproduction Collision et électrocution avec les lignes électriques
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>	A072		Nicheur régulier	Gestion sylvicole en période de reproduction
Grand Murin	<i>Myotis myotis</i>	1324			Pollution lumineuse Dérangement des sites d'hibernation Diminution de la ressource alimentaire (perte d'habitat de chasse) Traitement des charpentes Accroissement du réseau routier Disparition des éléments structurant du paysage (haies, lisières) Utilisation des produits phytosanitaires
Grand Rhinolophe	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	1304			
Murin à oreilles échancrées	<i>Myotis emarginatus</i>	1321			
Petit Murin	<i>Myotis blythii</i>	1307			Pollution lumineuse Dérangement des sites d'hibernation Diminution de la ressource alimentaire (perte d'habitat de chasse)

Milieux aquatiques					
Libellé officiel	Nom latin	Code Natura 2000	Effectifs sur le site	Etat de conservation sur le site	Menaces principales (liste non exhaustive)
Triton crêté	<i>Triturus cristatus</i>	1166			Sur fréquentation Comblement de mares Pêche sauvage Dégradation des conditions physicochimique des mares Fragmentation (routes)
Flûteau nageant	<i>Lurionium natans</i>	1831			Pillage des stations floristiques Dégradation des conditions physicochimiques des mares Comblement Dépôt d'ordure Eutrophisation Dynamique naturelle Espèces invasives

Milieux ouverts humides					
Libellé officiel	Nom latin	Code Natura 2000	Effectifs sur le site	Etat de conservation sur le site	Menaces principales (liste non exhaustive)
Triton crêté	<i>Triturus cristatus</i>	1166			Sur fréquentation Comblement de mares Pêche sauvage Dégradation des conditions physicochimique des mares Fragmentation (routes)
Engoulevent d'Europe	<i>Caprimulgus europaeus</i>	A224		Nicheur régulier	Percussion sur les routes avec des véhicules Perte de territoire de chasse liée à la fermeture des milieux Piétinement du nid Sur fréquentation en période de reproduction Présence accrue de sanglier Chiens non tenus en laisse
Fauvette pitchou	<i>Sylvia undata</i>	A302		Nicheur régulier et hivernante	Fermeture des Landes Dérangement en période de reproduction Forte variation climatique en période hivernale
Circaète Jean-le-Blanc	<i>Circaetus gallicus</i>	A080		Nicheur exceptionnel	Disparition des milieux ouverts (territoire de chasse) Perte de mosaïque de milieux Abattage des vieux pins Gestion forestière proche du nid période de reproduction Collision et électrocution avec les lignes électriques
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>	A072		Nicheur régulier	Gestion sylvicole en période de reproduction
Blongios nain	<i>Ixobrychus</i>	A022		Nicheur régulier	Destruction de son habitat

	<i>minutus</i>			et de passage	Artificialisation des cours d'eau Sur fréquentation
Balbuzard pêcheur	<i>Pandion haliaetus</i>	A094		Nicheur potentiel et de passage	Destruction des nids Piégeages Collectionneurs d'œufs Dérangement humain Dégradation des zones humides Collision et électrocution avec les lignes électriques Pollution aux pesticides
Bihoreau gris	<i>Nycticorax nycticorax</i>	A023		Nicheur disparu et de passage	Destruction de son habitat Dégradation des conditions physico- chimiques Artificialisation des cours d'eau Sur fréquentation
Busard des roseaux	<i>Circus aeruginosus</i>	A081		Nicheur régulier	Régression des roselières Eutrophisation Présence de bétails (bovin et équin) Sur fréquentation Dérangement en période de nidification Multiplication des sangliers Empoisonnement dû à son régime alimentaire (charognard)
Martin pêcheur d'Europe	<i>Alcedo atthis</i>	A229		Nicheur régulier	Destruction de son habitat Dégradation de la qualité physico-chimique de l'eau Présence de ragondin et de rats (destruction des berges)
Sterne pierregarin	<i>Sterna hirundo</i>	A195		Nicheur exceptionnel	Destruction des zones humides Dérangement en période de nidification Diminution des ressources en pêche
Butor étoilé	<i>Botaurus stellaris</i>	A021		Nicheur disparu et de passage	Destruction des zones humides Gestion hydraulique inadaptée La dégradation de la qualité de l'eau Intensification des modes d'utilisation des zones humides (surpâturage)

**Milieux forestiers secs**

<b>Libellé officiel</b>	<b>Nom latin</b>	<b>Code Natura 2000</b>	<b>Effectifs sur le site</b>	<b>Etat de conservation sur le site</b>	<b>Menaces principales (liste non exhaustive)</b>
Grand capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	1088			Dégradation ou abattages des vieilles hêtraies chênaies
Pique-Prune	<i>Osmoderma eremita</i>	1084			
Taupin violacé	<i>Limoniscus violaceus</i>	1079			
Ecaille chinée	<i>Callimorpha quadripunctaria</i>	1078			Espèce commune
Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>	1083			Dégradation ou abattages des vieilles hêtraies chênaies
Murin de Bechstein	<i>Myotis bechsteini</i>	1323			Pollution lumineuse Dérangement des sites d'hibernation Diminution de la ressource alimentaire (perte d'habitat de chasse) Abattage d'arbres
Barbastelle d'Europe	<i>Barbastella barbastellus</i>	1308			
Murin à oreilles échancrées	<i>Myotis emarginatus</i>	1321			Pollution lumineuse Dérangement des sites d'hibernation Diminution de la ressource alimentaire (perte d'habitat de chasse) Traitement des charpentes Accroissement du réseau routier Disparition des éléments structurant du paysage (haies, lisières) Utilisation des produits phytosanitaires
Grand Murin	<i>Myotis myotis</i>	1324			
Triton crêté	<i>Triturus cristatus</i>	1166			Sur fréquentation Comblement de mares Pêche sauvage Dégradation des conditions physicochimique des mares Fragmentation (routes)
Dicrane vert	<i>Dicranum viride</i>	1381			Abattage des vieux hêtres
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>	A072		Nicheur régulier	Gestion sylvicole en période de reproduction
Pic mar	<i>Dendrocopus medius</i>	A238		Nicheur régulier	Destruction des arbres contenant des loges occupées Coupe à blanc Enrésinement (Pic mar)
Pic noir	<i>Dyocopus martius</i>	A236		Nicheur régulier	
Pic cendré	<i>Dryocopus martius</i>	A236		Nicheur exceptionnel	
Aigle botté	<i>Hieraaetus pennatus</i>	A092		Nicheur potentiel et de passage	Coupe des vieux arbres Fragmentation du paysage (ligne haute tension) Régression des habitats de chasse
Circaète Jean-leBlanc	<i>Circaetus gallicus</i>	A080		Nicheur exceptionnel	Disparition des milieux ouverts (territoire de chasse) Perte de mosaïque de milieux Abattage des vieux pins Gestion forestière proche du nid en période de reproduction Collision et électrocution avec les lignes électriques

### Milieux forestiers humides

Libellé officiel	Nom latin	Code Natura 2000	Effectifs sur le site	Etat de conservation sur le site	Menaces principales (liste non exhaustive)
Triton crêté	<i>Triturus cristatus</i>	1166			Sur fréquentation Comblement de mares Pêche sauvage Dégradation des conditions physicochimique des mares Fragmentation (routes)
Pic mar	<i>Dendrocopus medius</i>	A238		Nicheur régulier	Destruction des arbres contenant des loges occupées Coupe à blanc Enrésinement
Murin à oreilles échanquées	<i>Myotis emarginatus</i>	1321			Pollution lumineuse Dérangement des sites d'hibernation Diminution de la ressource alimentaire (perte d'habitat de chasse) Traitement des charpentes Accroissement du réseau routier Disparition des éléments structurant du paysage (haies, lisières) Utilisation des produits phytosanitaires
Murin de Bechstein	<i>Myotis bechsteini</i>	1323			Pollution lumineuse Dérangement des sites d'hibernation Diminution de la ressource alimentaire (perte d'habitat de chasse) Abattage d'arbres

### Milieux cavernicoles

Nom français	Nom latin	Code Natura 2000	Effectifs sur le site	Etat de conservation sur le site	Menaces principales (liste non exhaustive)
Grand Murin	<i>Myotis myotis</i>	1324		Hivernant	Pollution lumineuse Dérangement des sites d'hibernation Diminution de la ressource alimentaire (perte d'habitat de chasse) Traitement des charpentes Accroissement du réseau routier Disparition des éléments structurant du paysage (haies, lisières.) Utilisation des produits phytosanitaires
Grand Rhinolophe	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	1304		Hivernant	
Murin à oreilles échanquées	<i>Myotis emarginatus</i>	1321		Hivernant	
Petit Murin	<i>Myotis blythii</i>	1307			Pollution lumineuse Dérangement des sites d'hibernation Diminution de la ressource alimentaire (perte d'habitat de chasse)

Ces espèces sont essentiellement liées à 2 types d'habitats : les milieux humides et les boisements.

**Sur le plan floristique, une espèce d'intérêt communautaire** a été observée sur le territoire d'étude. Il s'agit du Flûteau nageant (*Luronium natans*), présent sur la mare aux Evées.

✓ **Objectifs de conservation des habitats et les espèces identifiés dans le DocOb :**

Au cours de cette période d'animation (2012/2013), l'état des lieux des connaissances scientifiques a donné lieu à la réactualisation des enjeux écologiques du site.

Le tableau 6, ci-dessous, reprend les principaux objectifs de développement durable et les mesures de gestion prioritaire associées.

Tableau 6 : Objectifs de conservation du site (Source DOCOB réactualisé)

Grands types de milieu	Objectifs de développement durable	Exemples de mesures de gestion (liste non exhaustive)
Milieux ouverts à semi-ouverts secs	Préserver et restaurer un réseau de milieu ouvert fonctionnel ★	Chantier lourd de restauration de milieux ouverts par débroussaillage
		Gestion par une fauche d'entretien des milieux ouverts
Milieux forestiers secs et humides	Maintenir voir restaurer la naturalité du milieu forestier ★	Dispositif favorisant le développement de bois sénescents – sous actions 1 et 2
	Préserver et restaurer la matrice forestière ★	Création ou rétablissement de clairières ou de landes
Milieux ouverts à semi-ouverts humides	Entretenir et restaurer les milieux humides ★	Travaux d'aménagement de lisière étagée
Milieux aquatiques	Entretien et restauration d'un réseau de mares fonctionnelles ★	Chantier d'entretien des milieux ouverts par gyrobroyage ou débroussaillage léger
Milieux cavernicoles	Préserver les sites d'hibernation des chiroptères	Création ou rétablissement de mares ou étangs forestiers
Ensemble des milieux	Favoriser une appropriation locale du site Natura 2000 et de ses enjeux	Travaux de mise en défens et de fermeture ou d'aménagements des accès
	Maintien des espèces et des habitats d'intérêt communautaire dans un bon état de conservation ★	Aménagements visant à informer les usagers pour limiter leur impact
		Chantiers d'élimination ou de limitation d'une espèce indésirable

**Le site Natura 2000 de Fontainebleau étant un SIC doublée d'une ZPS, la définition des objectifs cadrant la gestion à mener tient compte de la valeur patrimoniale des milieux en tant qu'habitats naturels mais aussi habitats d'espèces.**

**Il sera donc nécessaire de préserver d'une part les habitats d'intérêt communautaire et d'autre part, les habitats indispensables à la conservation des espèces patrimoniales.**

**Les objectifs qui concernent directement la commune de Chailly en Bière, à prendre en compte dans le PLU sont indiqués par une étoile.**

## *II – 2.5. La trame verte et bleue et les continuités écologiques*

La carte 1B ci-dessous, extraite du SRCE d'Ile-de-France, présente les composantes majeures de la trame verte et bleue sur le territoire communal étudié.

La commune de Chailly-en-Bière comprend à l'Est un Réservoir de biodiversité majeur correspondant à une partie de la Forêt de Fontainebleau.

Ce réservoir comprend au Nord un réseau de corridors de la sous-trame arborée représenté par le boisement en lui-même et un corridor de la sous-trame bleue correspondant au ruisseau de la mare aux Evées.

Plusieurs petits rus sont également identifiés à l'Est de la commune.

La carte 1B met également en évidence la présence d'un corridor fonctionnel des prairies et friches qui coupe la commune en deux dans un axe Sud/Nord.

Ce corridor se dédouble vers le Nord-Ouest du fait de la présence de friches qui ont toutefois une fonctionnalité réduite du fait de leur présence sporadique.

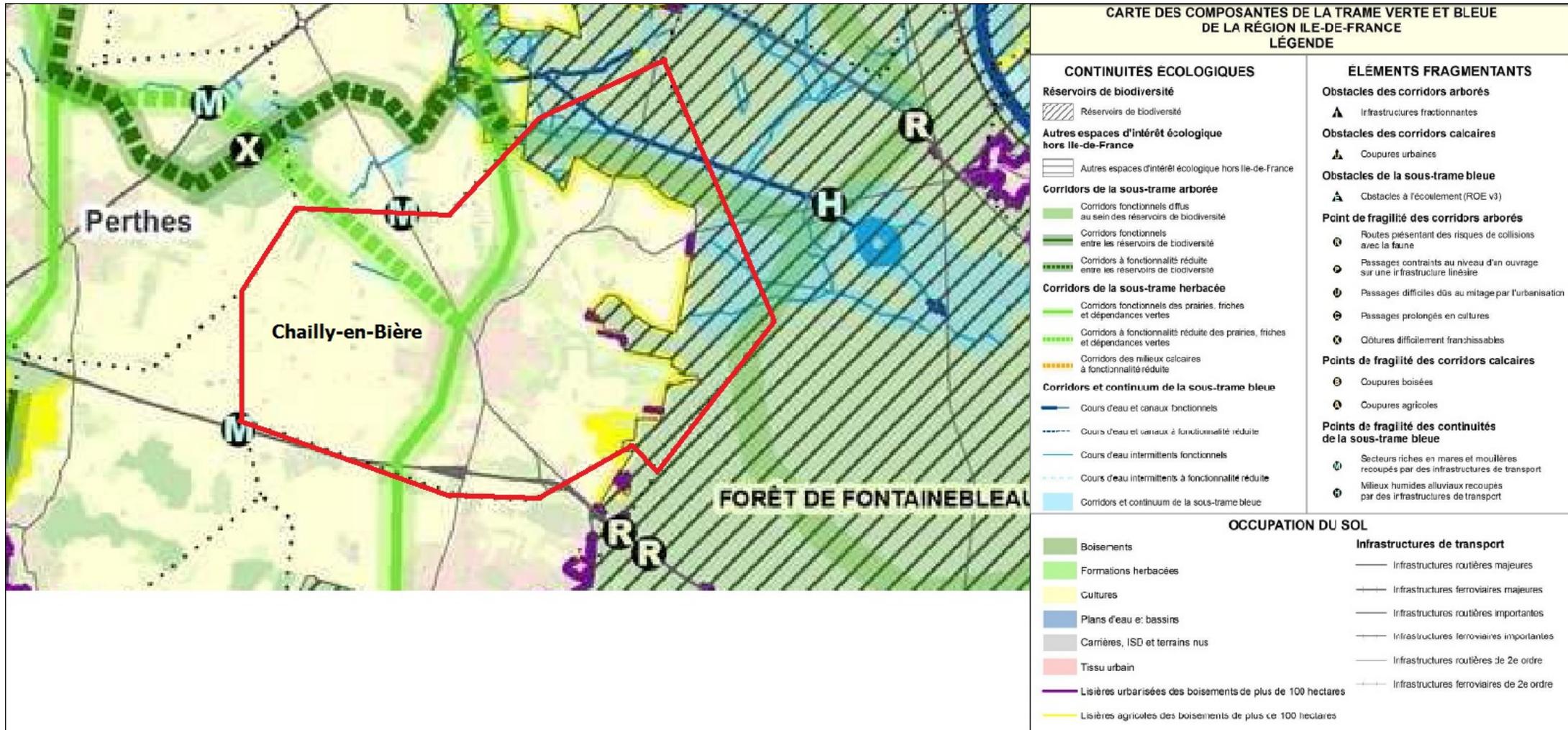
La carte 1C présente les objectifs identifiés dans le SRCE sur la commune.

Comme pour la carte 1B, la forêt de Fontainebleau reste un enjeu majeur à préserver du fait de la présence de nombreux corridors arboré et humides, particulièrement favorables aux espèces.

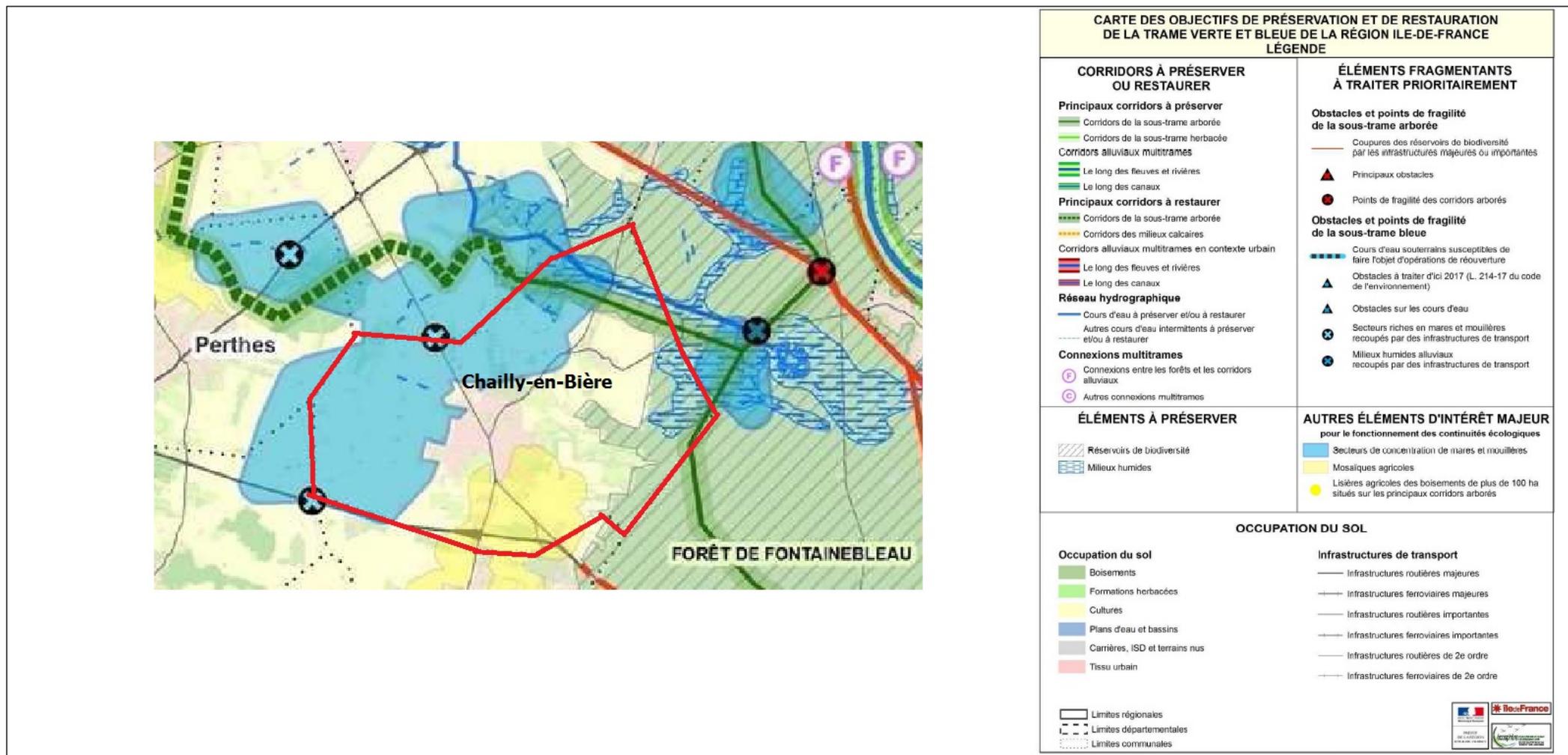
Cette carte met toutefois en évidence deux autres intérêts majeurs à préserver que sont d'une part les milieux humides correspondant aux mares et mouillères identifiées dans les zones agricoles à l'Ouest de la commune d'une part et les mosaïques agricoles, au Sud de la commune d'autre part.

La préservation des continuités écologiques (boisées, herbacées et humides) représente donc un enjeu majeur sur la commune.

Carte 1B : Composantes de la trame verte et bleue sur la commune de Chailly-en-Bière



Carte 1C : Objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sur la commune de Chailly-en-Bière



## ***II – 2.6. Incidences sur la biodiversité et les milieux naturels en l'absence de mise en œuvre du PLU***

Au vue de l'état des lieux du territoire étudié, le POS actuel semble avoir été plutôt favorable à la préservation des milieux et des espèces.

En effet le classement de la majeure partie des boisements présents sur la commune en Espaces Boisés Classés a favorisé leur préservation et a permis le maintien des espèces associées.

La mise en oeuvre d'une gestion adaptée des zones de mouillères a permis leur préservation.

L'abandon de l'entretien des prairies et friches herbacées conduit par contre à une fermeture des milieux, peu favorable aux espèces de milieux ouverts que sont notamment les Lépidoptères et la Chouette Chevêche.

## II – 3. Caractère général des paysages naturels <sup>15</sup>

### II – 3.1. Les entités paysagères

La commune comporte deux entités de paysage bien distinctes : les plaines agricoles dégagées et la forêt.

#### . Les plaines

Plusieurs types de paysage de plaine sont présents sur la commune : les plaines dégagées à l'ouest avec quelques arbres ou bandes boisées isolées qui ponctuent les cultures. Les plaines plus cloisonnées autour du bourg qui créent des clairières cultivées adossées au village. Ces plaines sont ponctuées par de nombreuses mares qui se forment dans les cultures. Elles ne sont pourtant pas réellement visibles dans le grand paysage.

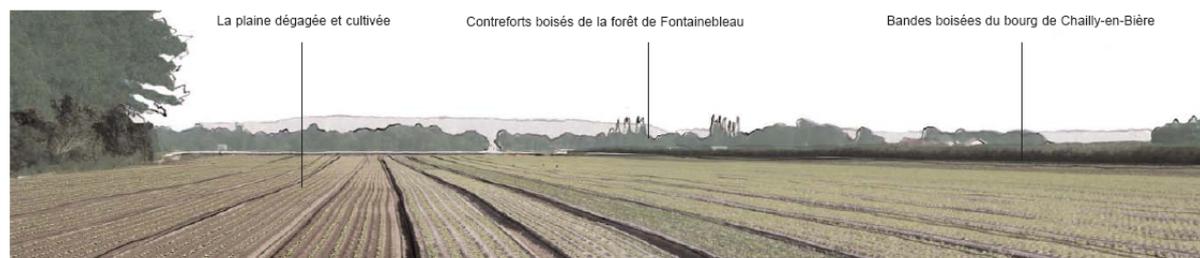


Mare dans un champs cultivé

#### . Les contreforts boisés de la forêt de Fontainebleau

La forêt est présente sur le territoire de la commune sous deux aspects :

- **la lisière** : elle constitue un front net au Nord-Est de Faÿ et un contour plus laniéré au Sud-Est de la commune. Elle est visible de loin depuis tout le territoire et constitue un arrière-plan pour le village.
- **les contreforts boisés de la forêt** : le territoire de la commune s'avance dans la forêt domaniale. Les chemins forestiers prolongent le maillage des routes et des chemins de la commune.

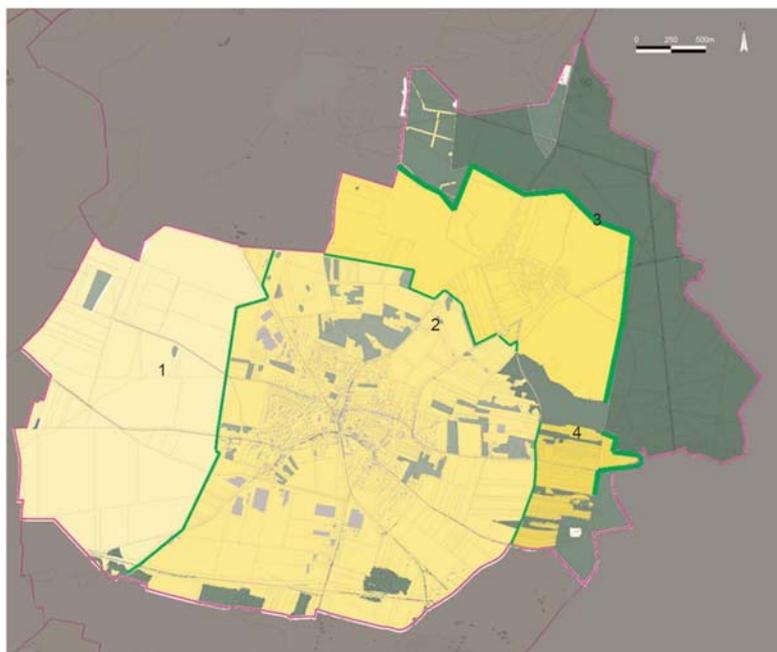


<sup>15</sup> Source : Atlas communal – PNR du Gâtinais Français- Extra Muros – Ecogée

## II – 3.2. La structure paysagère

### Continuités et limites

Les paysages de la commune de Chailly-en-Bière se déclinent dans un gradient allant de la plaine dégagée cultivée à l'ouest au couvert forestier de la forêt de Fontainebleau à l'est.



#### 1 la plaine dégagée

Ces champs cultivés font partie du cœur de la plaine de Bière. Le paysage est dénué d'infrastructures. Les arbres isolés, les alignements épars de fruitiers ou les rares bandes boisées, donnent la mesure du dégagement de la plaine.

#### 2 la plaine cloisonnée

La plaine cultivée vient jusqu'au cœur du bourg sous la forme d'une autre organisation spatiale. Les champs de taille plus petite s'insèrent jusque dans le tissu urbain.

#### 3 la lisière ouverte

Entre le bourg et la forêt, la plaine cultivée laisse un dégagement qui permet de voir la lisière.

#### 4 la lisière qui se referme

Au Sud-Est, la lisière est plus floue (occupée par des décharges et une station d'épuration, recolonisée par les bois).

1 la plaine dégagée



2 la plaine cloisonnée



3 la lisière ouverte



4 la lisière qui se referme

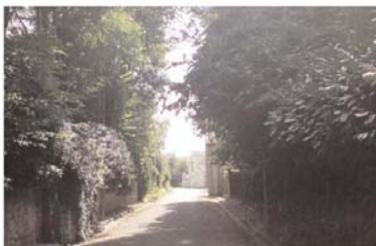


## La palette végétale de la commune

La palette végétale de la commune est large allant du boisement forestier aux bandes boisées de plaine.



1 la forêt de Fontainebleau



2 le village "jardiné" de Fay



3 les friches forestières



4 les bandes boisées



6 arbre isolé dans la plaine cultivée



5 les buttes témoins boisées

### 1 la forêt de Fontainebleau

Le massif forestier est présent dans la commune sous deux formes :

- d'une part le couvert forestier à proprement parler ;
- d'autre part la lisière, front boisé sombre, visible depuis le cœur de la plaine qui lui donne des limites physiques nettes. Les lisières forestières de Chailly-en-Bière sont très longues et nettes, contrairement aux autres communes limitrophes de la forêt.

### 2 le village "jardiné" de Fay

Le village de Fay se détache dans la plaine dégagée face à la lisière très nette de la forêt de Fontainebleau. Ce lieu-dit, où les habitations sont nichées à l'ombre des plantations, est une sorte d'oasis végétal dans la plaine céréalière qui l'entoure.

### 3 les friches de colonisation forestière

Certaines parcelles de la plaine attenante à la lisière sont recolonisées par la forêt. Cela donne un paysage plus sauvage de prairies envahies par de jeunes baliveaux forestiers.

### 4 les bandes boisées

Ces bandes boisées entourent le bourg et s'insèrent entre les champs et les parcelles bâties. Elles sont composées pour beaucoup de chênaies et parfois d'arbres fruitiers. Ces haies composites plus ou moins épaisses créent une sorte de paravent végétal, véritable porte d'entrée dans le bourg.

### 5 les buttes boisées

Les boisements denses et circonscrits de ces buttes ponctuent la plaine dégagée et créent des points de repère visibles de loin dans le territoire.

### 6 les arbres isolés dans les cultures maraîchères

Ces arbres isolés sont des marqueurs forts dans la rectitude et la planéité des champs de culture maraîchère.

## La palette végétale du bourg



### . Les bandes boisées et parcelles ouvertes

Les parcelles cultivées ouvertes s'insèrent dans le tissu urbain du bourg et sont cadrées par les bandes boisées.



### . Les alignements des voies publiques

Des alignements d'arbres remarquables jalonnent les routes du bourg. En premier lieu, l'alignement de platanes sur l'ex RN7 présent sous deux formes (à l'entrée de la commune, au milieu des champs cultivés, des platanes de très haute tige en alignement, à l'entrée du bourg, des platanes moins hauts). On observe d'autres alignements sur les routes secondaires.



### . Les arbres remarquables qui ponctuent le front minéral du bourg

A la végétation de type arbustive ou grimpante qui déborde des murs des propriétés privées, se distinguent nettement de grands arbres remarquables tels que peupliers, cyprès ou séquoias dont la silhouette marque l'identité de chacune des rues du village.



### . Les plantations des quartiers résidentiels

Ces quartiers plus récents comportent une qualité végétale non négligeable.

## Une perception du site à différentes échelles

Les paysages de la commune offrent des vues à différentes échelles :

- des vues panoramiques qui donnent à lire le territoire,
- des vues cadrées par les paravents que forment les bandes boisées,
- des vues intimes au creux des éléments de paysage.

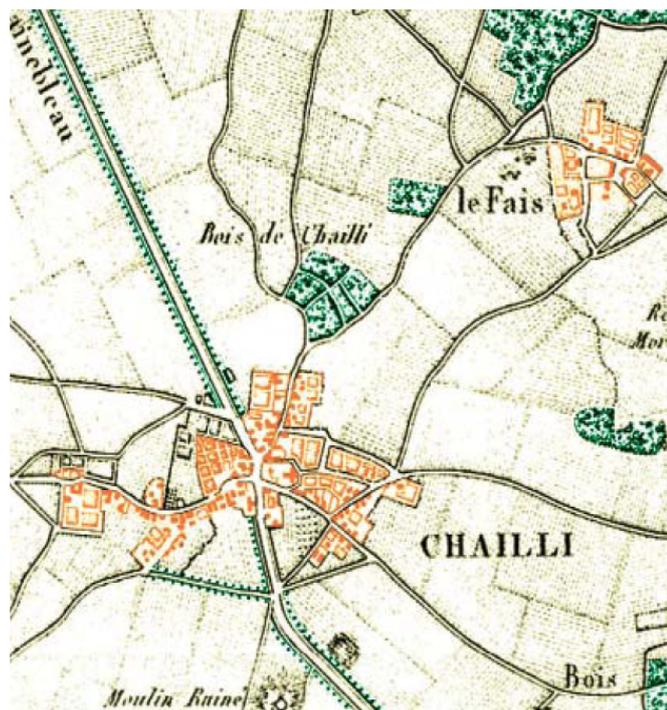
**Le mitage du territoire est très prégnant et perceptible dans le grand paysage :** implantation des constructions à usage de maraîchage qui ceinturent le village, constructions à usage d'habitation qui ponctuent les grands espaces cultivés à l'est du village, urbanisation linéaire le long des principaux axes de circulation (notamment le long de la route départementale 64).



## II – 4. Caractère général de l’environnement bâti

### II – 4.1. Les grandes étapes de la formation de la structure urbaine : d’un village rural à un bourg périurbain

Tissu bâti en 1809 (extrait carte Chasse du Roi)



À la lecture des cartes anciennes, la commune présente une structure bâtie regroupée autour de l'église. Le noyau villageois est délimité par les rues de Chamailard et de la Fosse aux Loups (au Sud), la rue de Melun (à l'Ouest), la rue des Bourdettes (au Nord).

Quelques constructions sont implantées de part et d'autre de la route de Fontainebleau à la croisée des principales rues de la commune. A cette configuration urbaine ramassée, se greffe, à l'Ouest, un chapelet de constructions (majoritairement des fermes) délimité par la route de Fontainebleau à l'Est et la Ferme de la Fromagerie à l'Ouest (actuelles rues de la Fromagerie et des Tilleuls qui relie la commune à Perthes).

Deux écarts bâtis sont adossés à la forêt de Fontainebleau : Faÿ au Nord du village et Barbizon au Sud. Ce n'est qu'au début du XX<sup>ème</sup> siècle que Barbizon acquiert son statut de commune (1903).

La configuration initiale du bourg de Chailly-en-Bière se définit par une forme en étoile. En effet, les habitations se sont implantées principalement le long des trois voies de communication principales que sont la RD607, la route de Perthes et celle de Melun qui se croisent au centre actuel du village. À l'époque le château des Tournelles, autour duquel le village s'est constitué, était situé à l'endroit même du croisement évoqué ; sa position géographique est à l'origine du passage des routes à cet endroit.

En 1825, les habitations qui constituent le bourg sont regroupées à proximité de l'église et bordent les principaux axes de communication, c'est-à-dire l'actuelle RD607, la route de Melun, la route de Perthes ainsi que les chemins menant à la forêt de Fontainebleau. Ce petit noyau aggloméré de 900 habitants environ laisse alors apparaître une forme étoilée caractéristique des bourgs ayant une fonction de carrefour commercial et recevant bien souvent un marché local. À cette époque, s'ouvre d'ailleurs au centre du bourg une large place au carrefour de ces principales voies de communication.

Au début du XIX<sup>ème</sup> siècle, l'activité agricole s'intensifie et de grandes fermes viennent remplacer les bâtiments de taille plus modeste. Elles s'organisaient, selon le modèle Briard : autour d'une cour carrée.

En 1897, la ligne de chemin de fer reliant Melun-Barbizon via Chailly-en-Bière est déclarée d'utilité publique sous l'impulsion des cultivateurs en vue d'expédier les primeurs au marché de Melun, de Milly-la-Forêt et jusqu'aux halles de Paris. A l'époque, la venue du train entraîne un essor considérable des cultures maraîchères, fruitières, ainsi que la production de betterave et de l'élevage ovin sur la commune de Chailly. De plus, le « Tacot » permettra d'acheminer la production locale de grès vers les communes avoisinantes.

C'est dans les années 1970 que l'étalement spatial du bourg débute. Si la structure étoilée du bourg n'a pas changé, l'habitat commence à se disperser. Les limites entre domaine bâti et agriculture, qui étaient restées figées pendant des siècles, commencent alors à se désagréger. Plusieurs de ces habitations s'étirent le long des routes et se retrouvent parfois éloignées du centre-bourg. Il y a une absence visible de politique d'aménagement : les maisons sont édifiées au gré des opportunités foncières. Il en résulte un tissu extrêmement lâche et un début d'étalement du bourg vers l'Est.

À partir de 1974 la commune décide de planifier son développement. Une politique volontariste en matière de lotissements transforme alors le paisible bourg rural en un vaste quartier résidentiel rythmé par les migrations alternantes. En une dizaine d'années, le paysage et la structure du village sont profondément modifiés.

En 1974 le premier ensemble massif commence à s'implanter à l'ouest du centre (lotissement des Près, 143 lots), comblant vide entre deux liaisons viaires. Cette vague continue avec la construction du lotissement Bourdettes, à l'Est (23 lots en 1978) puis en 1981 de celui du Clos-Matagon au Nord (entre la RN7 et la route de Melun), et enfin celui des Tournelles acté en 1986. Finalement les lotissements comblent les vides situés entre les branches de l'étoile originelle caractérisant Chailly-en-Bière.



un  
va  
des  
de

Les dispositions du P.O.S. approuvé en 1984 mettent un coup de frein à cette politique d'urbanisation massive consommatrice d'espace aux dépens notamment des surfaces cultivées.

Ponctuellement, depuis les années 70, des constructions de logement individuel ont été réalisées au gré des opportunités foncières, dans le prolongement de la trame bâtie existante, le long des rues ou en comblement de dent creuse et d'arrière de parcelle.

Les années 1980-1990 marquent aussi l'essor de l'activité maraîchère de Chailly-en-Bière. Nombre de structures et de constructions sont aménagées en zone agricole (serres, hangars...).

## II – 4.2. La structure et l'armature urbaine : continuité et rupture

### Un tissu ancien structuré et marqué par la présence des fonctions centrales

S'incarnant dans le tissu ancien, la centralité historique de la commune s'organise traditionnellement autour du groupement des équipements communaux (la Mairie, l'église et à proximité 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 (ex RN7). Quant à l'ensemble formé par le grand espace libre devant les équipements sportifs il reste peu attractif.

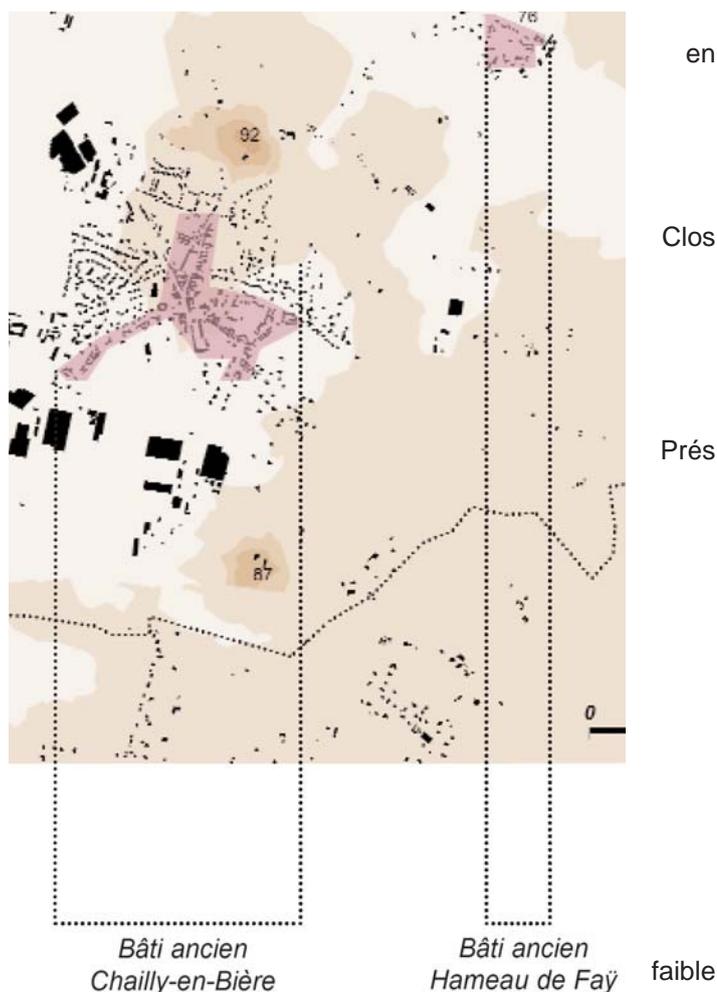
Ainsi le centre bourg présente une mixité des fonctions. Les activités de commerces (bars et restaurants, agence immobilière, supérette, coiffeur...) et de services (infirmières, masseurs-kinésithérapeutes, médecins...) y sont localisées, de part et d'autre de l'ex RN 7.

### Des extensions en rupture avec la physionomie du tissu ancien

Les extensions forment une juxtaposition d'unités dont l'organisation générale se présente rupture avec la structure du tissu ancien. Les opérations de logements réalisées durant les années 1980-1990, sont généralement en impasse (rues des Cythises et T. Rousseau au lotissement des Prés; allées des Roses, des Genêts au Clos Matagon ; rue du Clocher au des Bourdettes...). Ces voies contribuent à la tranquillité des habitants mais forment des secteurs d'habitat relativement "étanches" au fonctionnement de la commune.

Les espaces publics sont de valeur et de facture inégale selon les quartiers. Le lotissement des Prés présente des espaces publics de qualité, entretenus et paysagers. Par ailleurs, les jardinets ouverts sur l'espace public participent directement à l'ambiance verdoyante. À l'inverse, Le Clos Matagon est marqué par une ambiance plus minérale liée à l'implantation des constructions à l'alignement sur rue.

En entrée d'agglomération, aux abords de la RD607 sont implantées des activités consommatrices d'espace (transporteurs...). Les constructions sans recherches architecturales spécifiques et les abords peu soignés ne participent pas à la valorisation des entrées de bourg ; ils composent une vitrine économique de qualité, peu valorisante pour l'image de la commune.



## ***II – 4.3. Paysage et morphologie du bâti : des formes urbaines, une occupation de l'espace et des architectures assez distinctes.***

### **Le bâti ancien**

Le bâti ancien s'est implanté historiquement dans le secteur de l'église et le long de la rue de la Fromagerie. Le tissu bâti resserré et implanté à l'alignement structure fortement le noyau initial. Quelles que soient les implantations des bâtiments par rapport à la rue, la continuité des masses bâties est assurée : murs de clôture. L'implantation dense du bâti ancien répond à une logique de construction rationnelle du territoire.

Dans les secteurs d'habitat, le bâti s'organise sur des parcelles étroites et lanierées. 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.

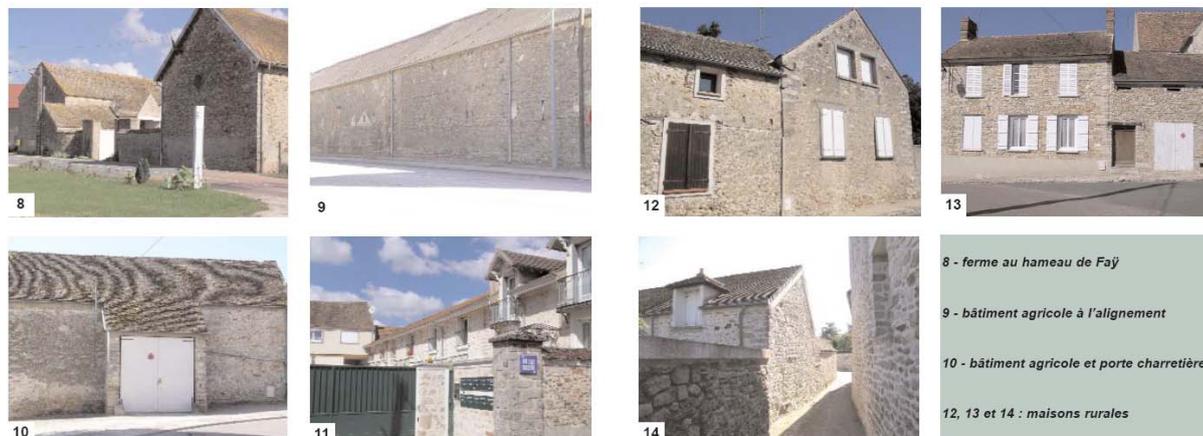
### Le corps de ferme

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 et certaines ont trouvé de nouvelles vocations. La fromagerie accueille aujourd'hui deux musées (le musée du Père Noël, de l'audiovisuel) et 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. 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.



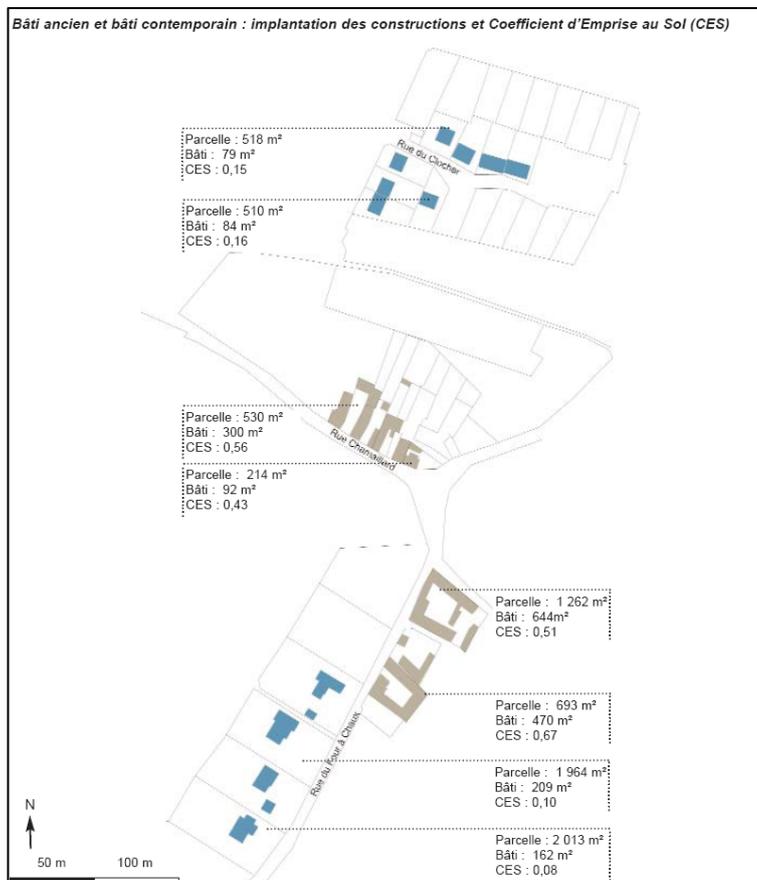
### Les propriétés de caractère

L'arrivée du chemin de fer et l'attractivité résidentielle et touristique de la fin du XIXème siècle ont favorisé la construction de villas à l'architecture de villégiature.

La propriété des Roches située à l'écart du centre-ville, sur la route départementale 64 en direction de Dammarie-les-Lys, accueille dans les bâtiments annexes un centre de convalescence, dans le château sont aménagées des salles de réception.

Le hameau de Faÿ recense de belles propriétés avec jardins paysagers et des maisons rurales traditionnelles

## Le bâti contemporain



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. L'important recul des constructions et les lignes de faîtage sans rapport avec l'axe de la voie, "déstructurent" le paysage urbain. Le parcellaire peut être de faible (Clos des Bourdettes, des Prés...) ou de superficie plus importante (Clos des Tournelles) mais il présente toujours des formes régulières. Les constructions en second rideau (à l'arrière d'une première construction) et les lotissements composent des espaces privés "retranchés" du fonctionnement urbain. La relation entre espace public et espace privé n'est plus aussi prégnante que dans le secteur ancien.

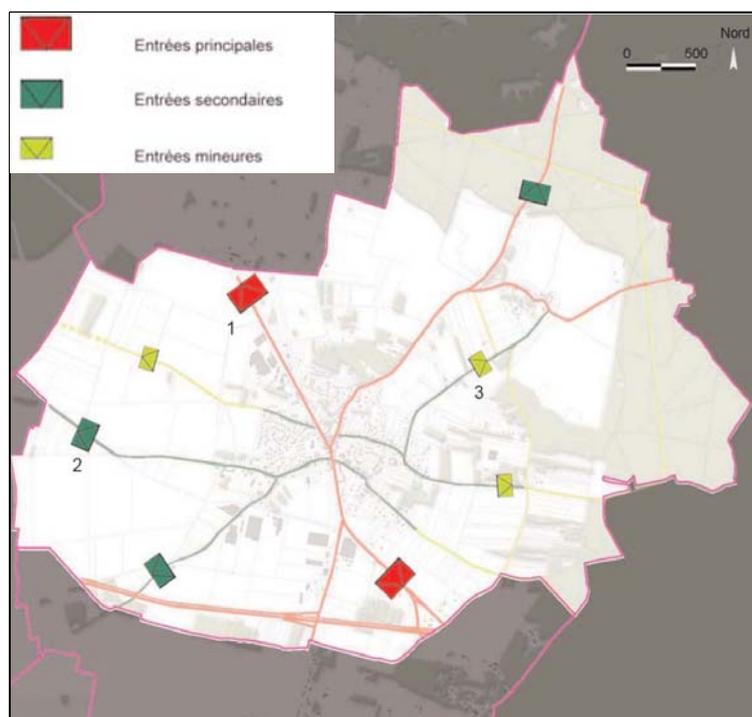
Ces constructions récentes sont consommatrices d'espace. Le coefficient d'emprise au sol (rapport entre la surface au sol du bâti et la surface du terrain d'assiette) est entre 3 et 8 fois moins élevé

dans les zones pavillonnaires récentes que dans les secteurs bâtis anciens.



## II – 4.4. Les entrées de ville, un enjeu de qualité urbanistique et paysagère

On peut distinguer :



### L'entrée principale monumentale

C'est l'entrée par la RD607 que l'on peut qualifier de monumentale, par le gabarit de ses voies et la présence des arbres en alignement. Leur distance de plantation et leur envergure confèrent à cette entrée, tant au nord-ouest qu'au sud-est, un caractère majestueux. Cependant, la présence de bâtiments agricoles, imposants et mal intégrés dans le paysage, nuit à cette entrée principale de commune.

### Les entrées secondaires plus urbaines

Ces entrées sont moins lisibles, perturbées surtout au sud-est par des zones d'activité.

### Les entrées mineures ou entrées de paysage

Ce sont les entrées mineures qui donnent le plus à voir le territoire de la commune. Elles traversent ou longent les éléments de paysage de Chailly-en-Bière, tels que les bandes boisées, les champs cultivés et les lisières boisées.

1 entrée principale par la route nationale 7



2 entrée secondaire par la route venant de Perthuis



Cette question des entrées de ville rejoint une problématique plus globale et un objectif majeur de la commune : **la qualité urbaine**. Une attente qui se cristallise autour des grandes voies de circulation, en particulier la RD 607.

En effet de par le trafic important qu'il supporte, l'aménagement et la gestion de l'axe mobilise d'abord sur la question de la sécurité routière. Mais la RD 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, une source de nuisances. Cette composante urbaine ne doit pas être négligée. La commune souhaite que toutes les réflexions et projets d'aménagement de cette route prennent en compte cette dimension urbaine afin d'atténuer cet effet de couloir de traversée. La recherche d'une qualité urbaine autour de l'axe doit permettre de rendre moins anonyme la traversée du bourg et d'inciter les passants à s'arrêter, le maintien d'une dynamique commerciale dans le bourg est aussi à la clé.

## II – 5. Les éléments remarquables du patrimoine : des valeurs identitaires d'intérêt supra-communal

Sur le territoire de la commune de Chailly-en-Bière se trouvent de nombreux éléments du patrimoine bâti ou paysager qui présentent un intérêt culturel, historique ou écologique.

On rappellera les protections existantes qui reconnaissent les éléments majeurs tels que :

- . Les servitudes de protection des monuments historiques (monuments inscrits), qui concernent :  
*(N° renvoyant aux éléments reportés au document graphique 4.4 « Patrimoine »*
- 



1 - l'église,



2 - et l'auberge du Cheval Blanc.

- . Le site classé de la Forêt domaniale de Fontainebleau
- . Le site inscrit des Abords de la forêt de Fontainebleau
- . Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.).
- . Les zones NATURA 2000.

Outre ces éléments majeurs on peut recenser :

**Au titre des ensembles bâtis et non bâti et des bâtiments remarquables, des cours de ferme :**  
**(N° renvoyant aux éléments reportés au document graphique 4.4 « Patrimoine »**

---

***Dans le village***

3 - Le cimetière



4 – Ensemble bâti et non bâti, rue de Melun



5 – Élément bâti, rue de Melun



6 – Élément bâti, Route de Paris



7 – Ensemble bâti et non bâti, rue de la Fromagerie  
(corps de ferme et son parc)



8 – Corps de ferme des Tournelles, Route de Paris



9 – Ensemble bâti et non bâti, rue de la Fromagerie

**Dans le hameau de Fay**



10 – Élément bâti et non bâti, corps de ferme et abords, RD115 (entrée Est de Fay)

**Éléments bâtis isolés**



11 – Les ruines du moulin à vent, sur le site du restaurant du Chalet du Moulin



12 - Ensemble bâti et non bâti, rue de Melun (propriété des Roches au nord du village,)



13 – Ensemble bâti et non bâti, RD64, au lieu-dit la « Roche Cassée », (mausolée circulaire, dénommé le « Tombeau des Chiens »)

**Au titre des murs, grille et porche :**  
**(Éléments reportés au document graphique 4.4 « Patrimoine »**

---



Il s'agit par exemple du mur de clôture qui cerne la place Chamillard côté est,



ou d'un mur de clôture qui prolonge dans une belle unité la construction (Route de Paris).



Vestige d'un porche rue des Tilleuls

**Au titre des éléments naturels et végétaux, des mares et mouillères :**  
**(Eléments reportés au document graphique 4.4 « Patrimoine »**

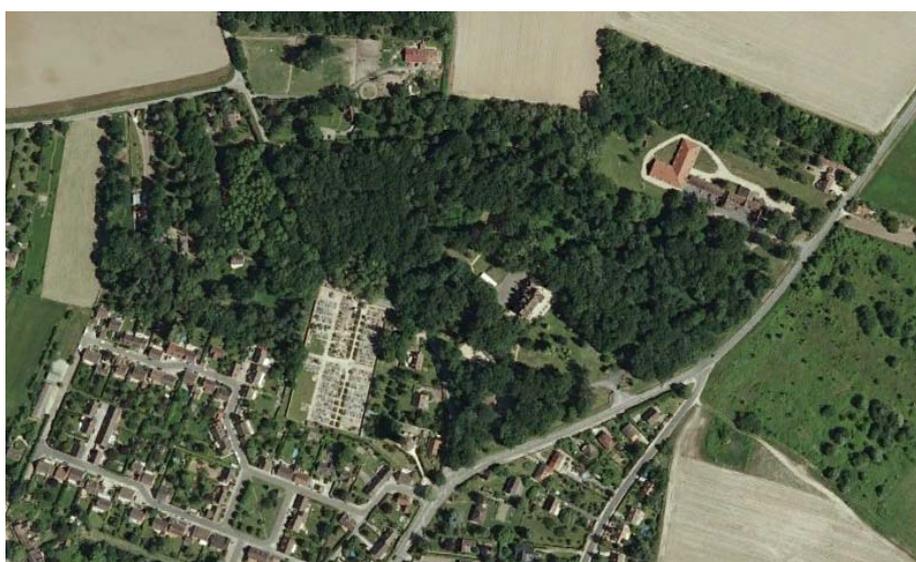
---



Eléments végétaux : il s'agit par exemple des plantations d'alignement le long de la RD607 qui marquent les entrées nord et sud du Bourg.

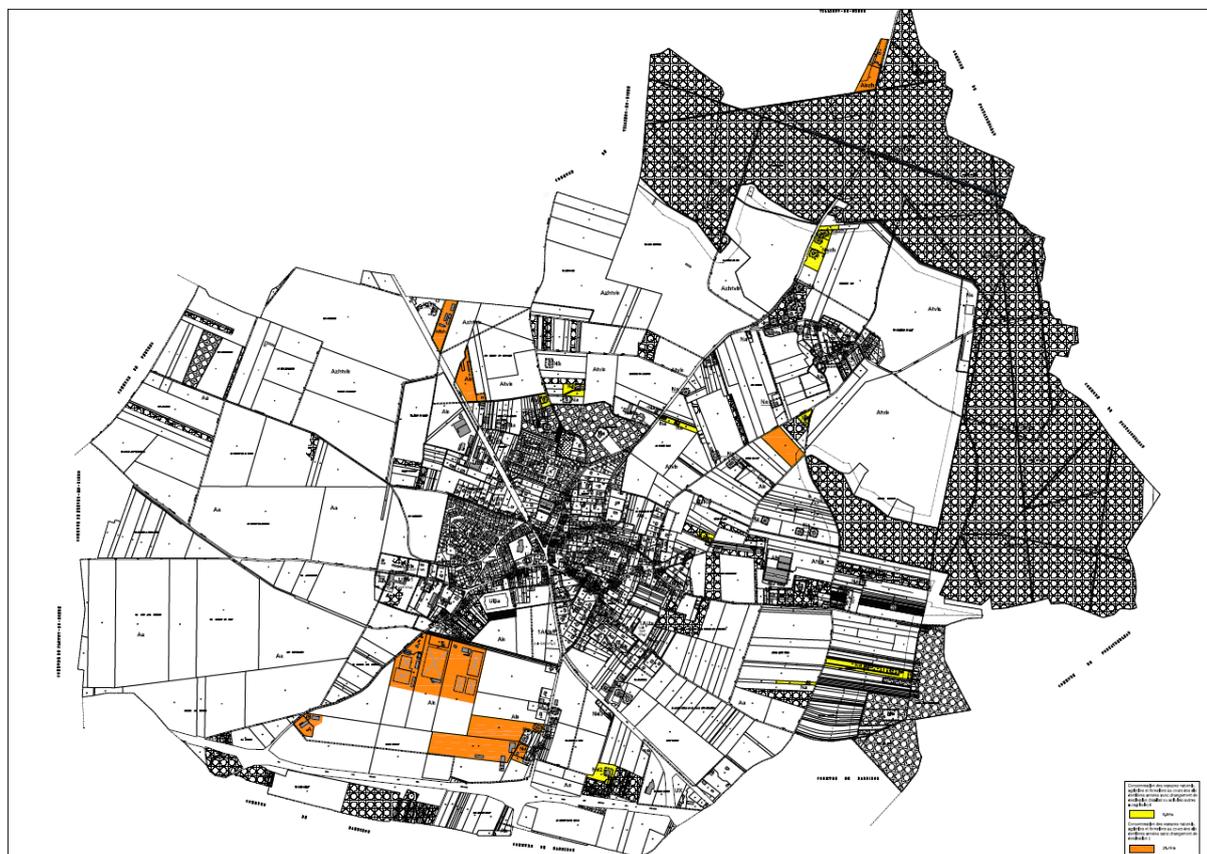


Mares et mouillères : il s'agit des mares et des mouillères qui émaillent la plaine, ci-contre dans la plaine de l'Angélus une mouillère visible depuis la route de Perthes.



Espaces boisés classés : il s'agit par exemple des espaces boisés qui ornent la frange nord du Bourg et s'inscrit dans une continuité écologique.

## II – 6. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers durant les dix dernières années



6.5Ha

**La consommation au cours des dix dernières années avec changement de destination** : elle représente 0,55% des espaces naturels du POS – 1184 ha (déduction faite des espaces naturels du POS aménagés depuis – zones NA, NDb en partie et NDc en partie). Exceptée l'extension du restaurant situé à côté des Ruines du Moulin, elle se rapporte en totalité à la construction à usage d'habitat individuel.

Par ailleurs on relèvera que les mutations à l'intérieur de l'espace agricole concernent pour 26,4ha les constructions pour l'activité de maraîchage (dont 1 unité de vente aux particuliers), l'implantation de centres équestres et l'affectation aux pâturages pour chevaux.

## **II – 7. Synthèse, enjeux et besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace, d'environnement et de biodiversité**

### ***Enjeux et objectifs de préservation de la biodiversité et des milieux naturels***

#### **Evaluation patrimoniale des milieux naturels et des espèces (hors site N2000)**

- Les boisements présentent localement un intérêt écologique fort du fait de la diversité d'essences qui les composent et de leur état relictuel au sein de zones agricoles.
- Les habitats humides temporaires présentent ponctuellement une forte valeur écologique à préserver.
- Les autres habitats ont une valeur moyenne à faible, malgré un attrait localement plus élevé lié à la présence ponctuelle d'espèces animales (ex : Chouette chevêche...) ou végétales d'intérêt communautaires.
- La présence d'une dizaine d'espèces animales d'intérêt communautaire sur le territoire et notamment dans les milieux forestier, conforte la nécessité de préserver les boisements.

#### **Enjeux et objectifs de préservation de la biodiversité et des milieux naturels (hors site N2000)**

- ✓ Conservation des Habitats et des espèces remarquables identifiées sur le territoire :
  - Conserver les boisements et zones humides, sources de refuge et de nourriture pour nombre d'espèces,
  - Conserver les prairies mésophiles, les zones de friches et vergers, favorables aux arthropodes et lieux de nourrissage de l'avifaune.
  -
- ✓ Conservation des continuités écologiques
  - Préserver les zones humides (mares et mouillères) et les boisements.
  - Préserver les milieux naturels anthropisés (haies, friches, vergers, jachères).

## Synthèse des enjeux pour la biodiversité et les milieux naturels

### Etat de Conservation actuel, intérêt écologique et dynamique évolutive des habitats susceptibles d'être impactés (Hors site Natura 2000)

Diagnostic des principaux milieux présents sur le territoire d'étude

Type de milieu	Habitat	Dynamique évolutive	Etat de Conservation	Intérêt écologique	Facteurs de pression et conséquences
Milieux aquatiques et humides	<i>Eaux douces Stagnantes</i> <i>Végétations de ceintures des bords de cours d'eau</i>	L'évolution naturelle conduit à un engorgement progressif et à une colonisation par la végétation d'hélophytes accélérant cet engorgement.	Habitat faiblement représenté sur le territoire Evolution lente Bon état de conservation	Fort : Ecosystèmes remarquables Biodiversité Corridor écologique	Urbanisation Gestion agricole : creusement, comblement, labour Boisement Dépôt de déchets
Prairies et Friches herbacées	<i>Prairies mésophiles</i>	L'abandon de la fauche sur ces prairies conduirait à une colonisation arbustive par les fruticées.	Habitat clairsemé occupant une faible superficie. Etat de conservation moyen	Moyen à Fort : Biodiversité (entomologique) Lieu de nourrissage Corridor écologique	Arrêt des pratiques de fauche Mise en culture Urbanisation
Forêts	<i>Forêt caducifoliées</i>		Superficies moyenne, fonction de refuge et de zone de reproduction Bon état	Fort : Habitat privilégié de nombreuses espèces animales et végétales Corridor écologique	Urbanisation : fragmentation des milieux Mise en culture
Terres agricoles et paysages artificiels	<i>Cultures, jachères, friches, vergers, Ville, Sites industriels</i>	Soumise à l'influence humaine	-	Faible à Moyen : Biodiversité (friches, jachères et vergers) Corridor écologique	Urbanisation Abandon des vergers

Il ressort de ce tableau de synthèse que **les forêts et les milieux aquatiques représentent un intérêt majeur sur le plan écologique.**

L'état de conservation des principaux habitats identifiés est bon. Certains habitats, bien que jugés en bon état de conservation, représentent cependant de faibles superficies ce qui peut, à moyen terme, conduire à leur disparition.

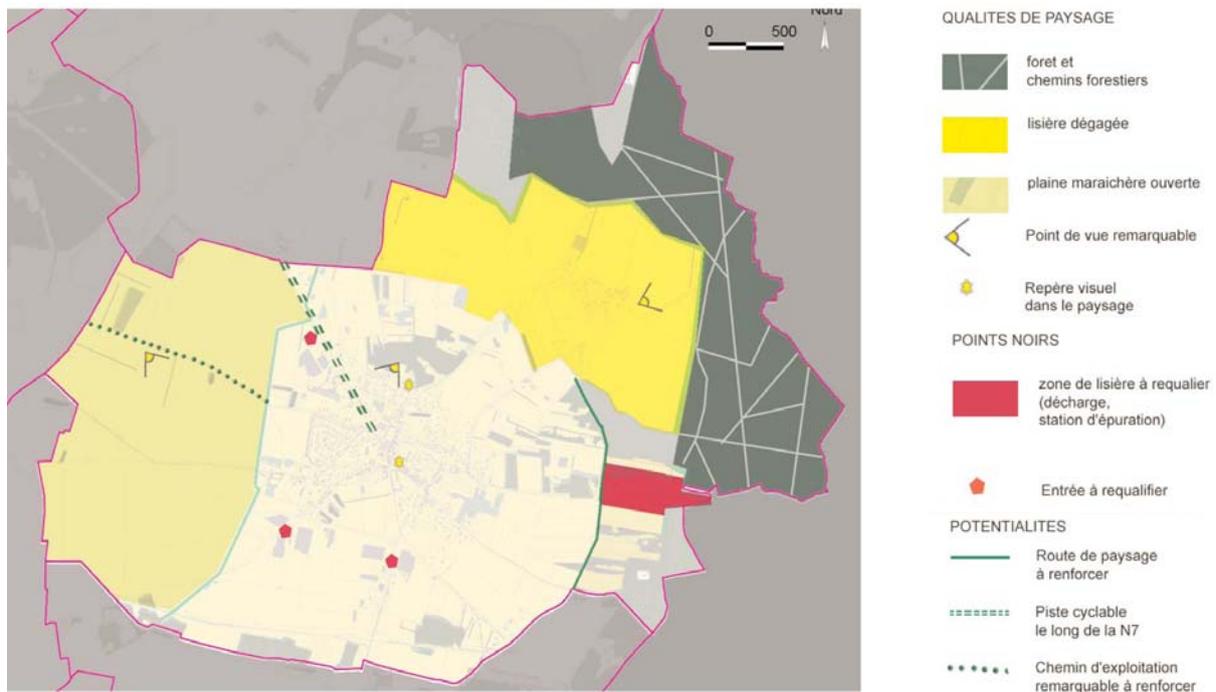
**Les principaux risques de dégradations des habitats identifiés sont la destruction des milieux par la modification de leur destination (transformation de prairies en cultures, urbanisation...), l'arrêt de l'entretien des milieux et des pratiques culturales (mouillères).**

## Enjeux et objectifs de préservation et de valorisation des paysages <sup>16</sup>

La commune de Chailly-en-Bière détient un patrimoine paysager très diversifié, qui se décline de la lisière forestière à la grande plaine maraîchère ouverte.

Il semble important de conserver les entités de paysage qui constituent l'identité paysagère de la commune : la plaine dégagée maraîchère, la plaine cloisonnée rayonnant autour du bourg et la lisière nette et dégagée.

Cependant, les infrastructures et les bâtiments d'activité ont un impact fort sur le paysage de la commune, notamment sur ses entrées qui mériteraient d'être mieux intégrées.



Certains éléments ponctuels sont à requalifier :

- la zone de lisière au sud-est comportant la station d'épuration et la décharge;
- les entrées dans le bourg dont le paysage est monopolisé par la présence d'activités diverses de maigre qualité architecturale et sans souci d'intégration paysagère.

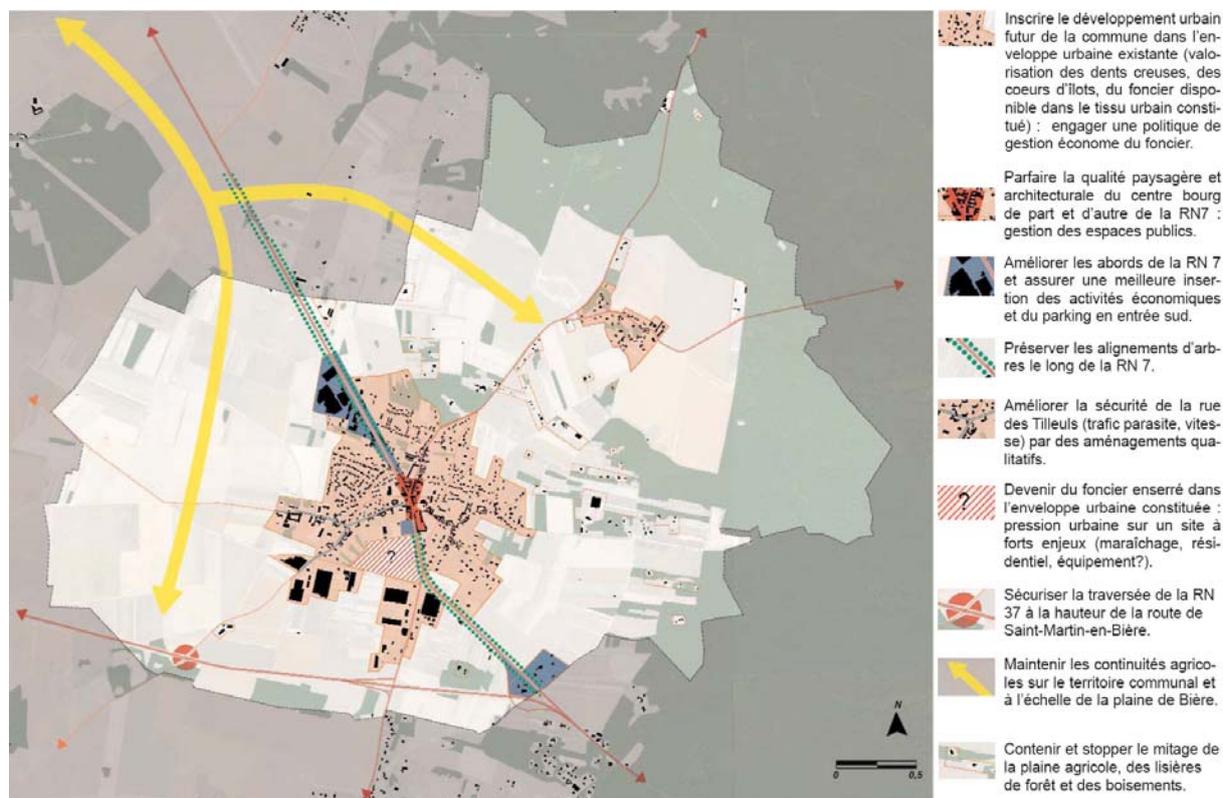
Des éléments qui permettraient une meilleure découverte du paysage de la commune sont à renforcer :

- une piste cyclable le long de la RD 607;
- le renforcement de certaines routes ou chemins d'exploitation pour retrouver une continuité de promenade dans le bourg.

La commune de Chailly-en-Bière est la seule commune en lisière de la forêt de Fontainebleau dont le bourg est implanté à distance de la forêt, ce qui donne une lisibilité très nette et exceptionnelle des lisières boisées.

<sup>16</sup> Atlas communal

Concernant les paysages bâtis, la structure et l'armature urbaine on retiendra les éléments suivants <sup>17</sup>:



Consolider les éléments de la centralité : le centre du bourg, lieu d'identification : confortement des fonctionnalités (commerces, équipements) et poursuite de la qualification de l'espace public.

Gérer l'espace de manière économe, favoriser la compacité des espaces bâtis et à bâtir : inscrire le développement urbain futur dans l'enveloppe urbaine existante.

Assurer un renouvellement urbain (réhabilitation, extension) du tissu ancien en respectant le vocabulaire urbain et architectural et l'état initial du bâti.

Construire en bordure des espaces publics, lutter contre les constructions en deuxième rang.

Développer le réseau des liaisons douces pour desservir les équipements (écoles, mairie, commerces, équipements sportifs, arrêts des transports en commun...) afin d'encourager un usage modéré de la voiture pour les petits déplacements. Prévoir des emplacements pour le stationnement des bicyclettes.

Encourager des déplacements en vélos à l'échelle communale et dans un maillage intercommunal.

<sup>17</sup> Atlas communal

**III DISPOSITIONS DU P.L.U. METTANT EN ŒUVRE**  
**LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

---

## III - 1. Justification des choix retenus pour établir le P.A.D.D.

### Les orientations générales

L'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic ont permis de préciser les objectifs initiaux. Les orientations du P.A.D.D. prennent donc en considération les principaux constats et enjeux suivants :

- Un site remarquable qui présente des paysages et des milieux naturels à préserver.
- Des paysages bâtis dans le tissu ancien qui structurent l'identité du centre bourg et le hameau.
- Une offre globalement satisfaisante en matière d'équipements publics à maintenir dans le cadre d'une gestion communale et communautaire.
- Un tissu commercial et de services à consolider.
- 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.

Des perspectives d'évolution qui 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...).

Le P.A.D.D. s'articule autour de cinq grandes orientations :

- 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**

**Pour conforter l'identité de Chailly-en-Bière dans une démarche de développement durable du territoire.**

## Préserver les équilibres environnementaux et la structure paysagère du territoire

Le P.A.D.D. reconnaît la richesse et la variété des qualités environnementales du territoire, dont les espaces couverts par le site classé et le site inscrit, la zone Natura 2000, les Z.N.I.E.F.F., au travers de la protection et de la valorisation :

- **du paysage ouvert de la plaine**, par un encadrement strict de l'évolution des constructions existantes et la préservation du mitage des terres agricoles par des constructions isolées et de l'étalement urbain par l'extension non maîtrisée des périmètres agglomérés du bourg ou du hameau.

- **de la biodiversité** au travers du renforcement des protections des composantes qui présentent un intérêt paysager mais jouent aussi un rôle dans la valeur écologique du territoire au travers de la constitution des corridors écologiques à savoir :

. **la forêt et sa lisière et les boisements** présents ponctuellement entre les zones de cultures,

. **les milieux aquatiques et humides** qui se caractérisent par un grand nombre de mares et mouillères localisées en contexte agricole et quelques unes en zone forestière,

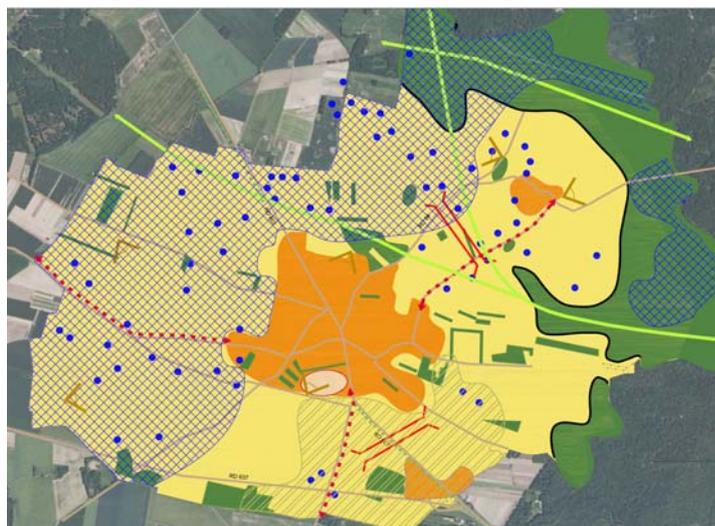
. **les prairies**, le plus souvent envahies par les ronciers mais qui présentent néanmoins un intérêt écologique,

. **les bosquets et les friches** qui représentent des milieux particuliers.

**La mosaïque de milieux (mares et mouillères, boisements, bosquets et prairies...) constitue des continuités écologiques indispensables au brassage des populations animales et végétales, et à la préservation de la biodiversité du site.** La gestion de ces espaces doit être adaptée à la préservation ou à la remise en état de ces milieux sensibles, corridors écologiques qui participent à la pérennité et au brassage des populations de la forêt et de la plaine.

**Le projet vise donc à renforcer le cadre de protection de ces qualités écologiques et paysagères en contenant l'urbanisation et en renforçant la protection des milieux de la plaine et de la forêt de manière à préserver l'intégrité de ces milieux et les ressources naturelles qu'ils recèlent.**

**La protection des continuités écologiques indispensables à la préservation des équilibres biologiques et écologiques à l'échelle du territoire de la plaine et de la forêt est mise en œuvre en préservant :**



-  Les espaces agricoles
-  Les boisements
-  Les milieux humides dont mares et mouillères
-  Les mosaïques agricoles
-  Les continuités écologiques

**PADD 1 - Orientations générales pour la préservation des équilibres environnementaux et de la structure paysagère**

## **Rappel des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national**

### **Lois Grenelles :**

La première loi « Grenelle I » déclinait en programme les engagements du « Grenelle de l'Environnement ». C'est une loi programmatique ; « de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle des 268 engagements de l'État et de la nation (Trame Verte et Bleue, l'agriculture à Haute Valeur Environnementale, primauté du principe de prévention des déchets...) retenus parmi les propositions plus nombreuses encore faites en 2007 par les ateliers du Grenelle de l'environnement. Elle les a organisé et reformulé juridiquement.

La loi « Grenelle II », ou loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (parfois appelée loi ENE) est la loi française qui complète, applique et territorialise la « Loi Grenelle I » (précédemment adoptée en octobre 2008 et validée le 11 février 2009). Elle décline plus concrètement les orientations de la loi « Grenelle I » adoptées en juillet 2009, en de nombreuses mesures techniques, qui concernent les domaines (ou secteurs) suivants :

- Bâtiment et Urbanisme ;
- Biodiversité/Trame verte et bleue ;
- Santé-environnement ;
- Transport ;
- Énergie-climat ;
- Gouvernance.

Concernant plus particulièrement les **espèces et milieux**, des plans d'actions nationaux concerneront les espèces menacées. Concernant la **Trame verte et bleue**, elle sera développée ou confortée puis mise à jour dans les régions (via les SRCE - schémas régionaux de cohérence écologique) et un comité régional "trames verte et bleue", conformément à des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, elles-mêmes proposées par un Comité national Trame verte et bleue. Ceci se fera avec l'aide de guides méthodologiques rédigés par le Comop TVB du Grenelle, et en intégrant les éléments pertinents des SDAGEs.

Conformément à ces deux lois, la préservation des milieux et des espèces a été prise en compte dans le PLU.

Les continuités écologiques, réservoirs de biodiversité et milieux humides font l'objet d'une réglementation spécifique favorable à la préservation des sites Natura 2000, des habitats à fort enjeu patrimoniaux et de fait des espèces patrimoniales.

En outre le projet d'aménagement et de développement durables de la commune s'inscrit bien dans les objectifs de la **Convention de Berne sur la Protection de la Vie Sauvage (1989)**, de la **Directive Habitat Faune flore 92/43/CEE du 21 mai 1992** et de la **Directive Oiseaux 79/409/CEE du 2 avril 1979**.

### **Justification du choix opéré**

Les mesures prises dans le projet de PLU tiennent compte de l'état des lieux de l'environnement effectué dans le domaine de la biodiversité et des milieux naturels.

Ainsi la présence de milieux riches et variés et de nombreuses espèces animales et végétales d'intérêt patrimonial ont conduit à intégrer, dès le début de la démarche d'élaboration du PLU, la préservation des espaces naturels, des espèces et des continuités écologiques de la commune.

Les protections existantes ont été conservées voire renforcées sur l'ensemble du territoire communal afin de préserver les milieux (boisements notamment) et les espèces d'intérêt communautaires qui y ont été observées.

Le développement urbain de la ville de Chailly-en-Bière tient compte de ces paramètres et reste limité aux zones déjà urbanisées. Ce zonage évite le mitage des boisements et du paysage.

Ainsi les sites Natura 2000 sont protégés des pollutions potentielles et des dégradations du fait de la conservation des EBC et des mesures de protections actuellement appliquées.

A noter toutefois la réouverture possible d'une ICPE en limite Nord Est de la commune (site d'exploitation d'hydrocarbure) à proximité immédiate du site Natura 2000 et qui devra faire l'objet d'une étude d'impact afin de limiter les incidences de cette activité sur les habitats boisés du site Natura 2000.

***Tous les choix opérés tendent à concilier les impératifs économiques et socio-culturels avec la préservation des milieux naturels et des espèces.***

## ***Préserver et valoriser le paysage urbain et le patrimoine***

---

Le caractère du « centre bourg » et les fonctions de centralité qui s'y attachent (mairie, équipements commerces) ainsi que les valeurs patrimoniales des édifices tels que l'église ou la ferme de la Fromagerie sont des expressions fortes de l'identité urbaine de Chailly.

Il s'agit donc de pérenniser et de valoriser ce qui structure cette identité comme la forte cohérence du patrimoine bâti rural au cœur du tissu. Mais c'est également le caractère de centralité qui doit être consolidé dans le bourg par le travail sur l'espace public, notamment dans la poursuite de la requalification de la traversée de l'axe de la RD et la réflexion à porter sur la qualification de l'espace dédié au parking face aux équipements et en entrée de ville.

Cette démarche sur la valorisation du cadre bâti ne doit pas ignorer les quartiers plus récents.

## ***Relancer la dynamique démographique dans un développement maîtrisé***

---

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 PNR 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.

C'est pourquoi le P.A.D.D. prévoit :

- **De répondre aux besoins en matière de logements** de manière à diversifier l'offre pour faciliter l'accueil et le maintien des familles, des jeunes couples et des personnes âgées...s'appuyant sur :  
. le renouvellement urbain (réhabilitation du bâti existant, constructions nouvelles dans les « dents creuses » du tissu dans le respect de la structure urbaine et paysagère du bourg et du hameau),  
. 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.

- **De répondre aux besoins en matière d'équipements**, dans le cadre communal ou communautaire,

et ce dans un parti d'aménagement qui préserve les grands horizons sur la plaine, la forêt et les boisements.

## ***Soutenir l'activité économique***

---

Chailly, qui n'a pas vocation à accueillir un développement économique à l'échelle communautaire, souhaite néanmoins conforter et développer les activités existantes et son attractivité touristique et soutenir l'implantation de nouvelles activités bien insérées dans le tissu communal.

Cette démarche se met en œuvre au travers des orientations suivantes :

- **la préservation du potentiel agricole** c'est-à-dire l'intégrité des terrains de culture et les conditions d'exploitation, ainsi que la possibilité de reconversion des bâtiments agricoles en compatibilité avec les objectifs de préservation du patrimoine bâti et des paysages,
- **le maintien du tissu commercial**, qui est un élément d'animation du bourg, ainsi que **le confortement du tissu artisanal** qui offre des emplois et des services à la population. Dans le contexte intercommunal qui place Perthes-en-Gâtinais dans la position de pôle d'activité principal à l'échelle locale le site d'activité existant au sud de la commune sera pérennisé et les possibilités de développement contenues dans le périmètre existant.
- Le développement du potentiel porté par la diversité et la qualité remarquable des milieux naturels et des paysages qui donnent au cadre communal une attractivité pour **le tourisme vert**.

## ***Poursuivre l'amélioration des conditions de déplacements***

---

La poursuite de la politique d'amélioration de la traversée du bourg, la diminution des pollutions et des nuisances, les actions en faveur d'un usage de l'espace public plus sûr et plus tranquille s'identifient au travers des orientations suivantes :

. **La réflexion constante sur les conditions qui permettent d'améliorer la sécurité liée au passage de la RD 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.

## ***Contribuer à la préservation des ressources naturelles et à la réduction des consommations d'énergies***

---

Le P.A.D.D. vise à inscrire les objectifs de préservation des qualités environnementales du territoire dans le contexte plus large suivant les thématiques abordées :

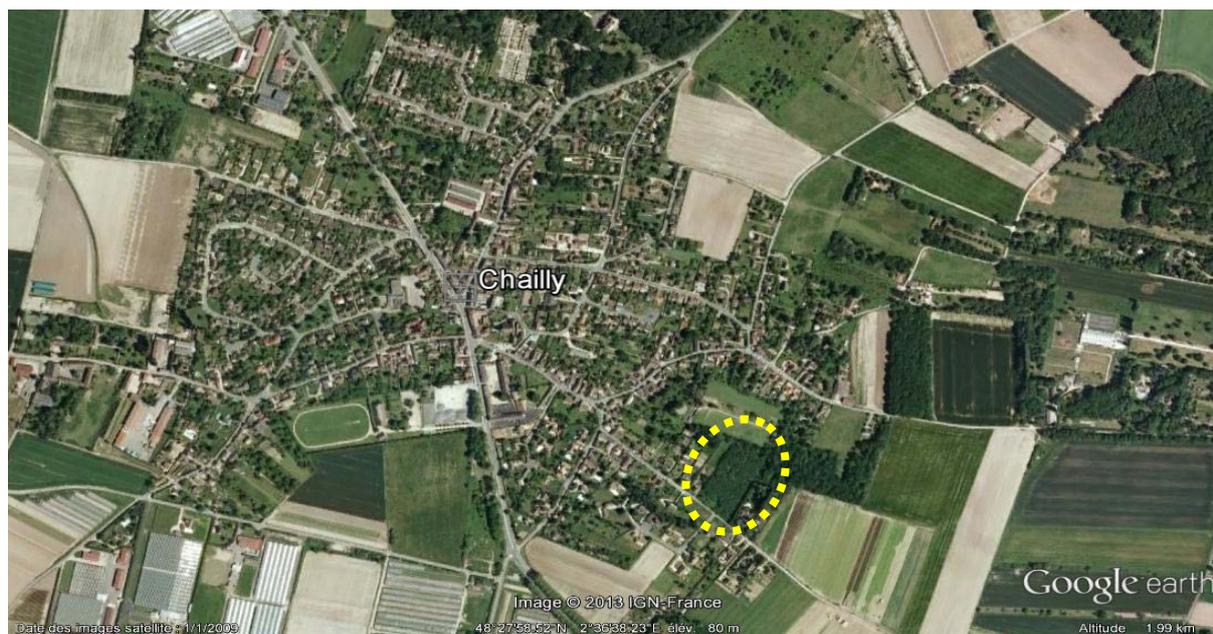
- Ainsi au titre de **la préservation des eaux souterraines**, la politique communale au travers de la mise en œuvre du schéma directeur d'assainissement et de l'aménagement de la station d'épuration vise à une amélioration de la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel,

- de même pour **la contribution de la commune à l'amélioration de la qualité de l'air** en favorisant les modes de transport permettant de réduire l'usage de la voiture particulière (transports collectifs, co-voiturage, cycles), en favorisant **la réduction des consommations énergétiques** 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.

Quant à la politique d'incitation à **la limitation de la consommation d'eau potable, à la diminution à la source des déchets et à l'emploi d'éco-matériaux**, elle renforce cette démarche d'un développement durable du territoire.

## III - 2. Exposé des motifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation .....

### III – 2.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3.1 Secteur des Thibault



Le secteur objet de la présente OAP couvre des terrains situés à l'est du Bourg, rue des Thibault.

Le projet de valorisation des terrains pour la construction de logements s'inscrit bien dans la politique générale de développement et de renouvellement urbain, notamment en optimisant le potentiel dans les « dents creuses ».

La réceptivité de la zone 1AUa est estimée à 90 constructions de logements minimum.

Le programme de logement à caractère individuel dominant pourra accueillir un petit ensemble de logements groupés (4 à 5 unités) permettant d'apporter une diversité de l'offre.

Positionné dans un tissu diffus d'habitat individuel peu dense qui présente un caractère résidentiel d'aspect assez hétérogène, l'opération doit contribuer au renforcement de la structure urbaine du bourg et qualifier le paysage de la rue. En outre, le parti d'aménagement doit prendre en compte la trame foncière du secteur et les éléments paysagers structurants. Ces objectifs se mettent en œuvre dans les orientations d'aménagement qui suivent.

### III – 2.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3.1 Secteur des Thibault (suite)



La composition générale sera structurée par une desserte principale du terrain orientée nord-sud. La possibilité d'une continuité avec les terrains au nord sera préservée.



La pérennisation d'une frange nord boisée permettra de conserver son caractère naturel. Cette frange participe à la composition paysagère de la clairière au nord et à la biodiversité du milieu.



Le paysage sur la rue sera structuré par des murs de clôture à pierre vue, pouvant s'interrompre pour l'aménagement d'accès ou l'implantation du bâti à l'alignement dans le prolongement du mur.



L'accès aux parcelles en façade sur la rue se fera par la rue.



Un espace d'intérêt collectif sera aménagé à l'endroit de l'accès depuis la rue des Thibault (notamment par exemple pour quelques emplacements de stationnement banalisés pour les visiteurs, pour un éventuel point d'apport volontaire pour la collecte des déchets). Il s'articulera avec l'éventuel petit ensemble de logements groupés.



La composition aura également pour objectif de maximiser les apports solaires et réduire les déperditions : l'implantation du bâti privilégiera une orientation des façades qui favorise les apports solaires passifs (orientation de principe sud-nord) afin de rechercher une efficacité énergétique maximum.

### III – 2.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3.2 Secteur de Villeroy



Cette opération d'envergure à l'échelle communale 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.



Se développant sur une superficie de 3,3 ha environ (1), les terrains sont classés en zone 1AUB au PLU.

Si la « poche d'urbanisation » constitue un ensemble potentiellement urbanisable à long terme, l'objectif est de maîtriser et de phaser le développement communal, eu égard à la capacité des équipements notamment. C'est pourquoi le périmètre de la zone 1AUB se cale sur des unités foncières qui présentent au total une capacité d'accueil adaptée à la réalisation d'un programme de logements suffisant pour répondre aux besoins à l'horizon des 10 à 15 ans à venir.

- (1) Superficie des terrains = 3,3 ha environ  
Superficie de la zone 1AUB (superficie des terrains + emprise voies périphériques) = 3,8 ha environ

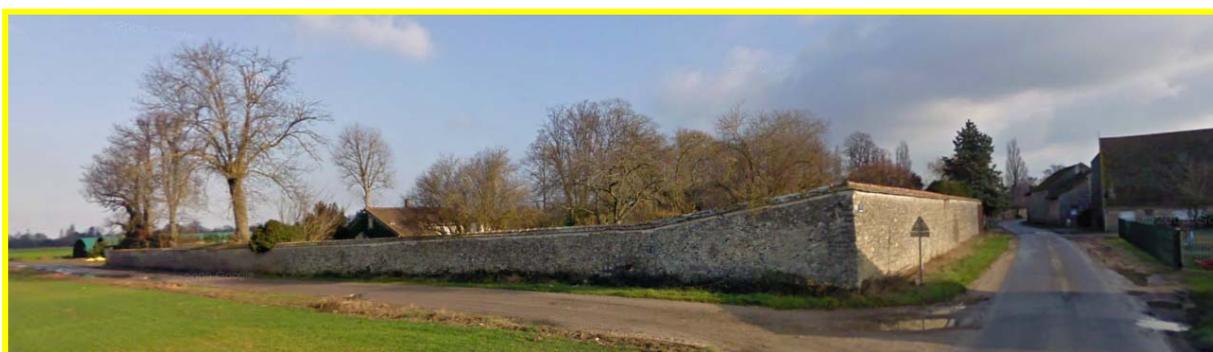


### III – 2.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3.3 Secteur de la Fromagerie



Le secteur englobe deux entités situées à l'ouest du Bourg qui forment un ensemble remarquable de part et d'autre de la rue de la Fromagerie.

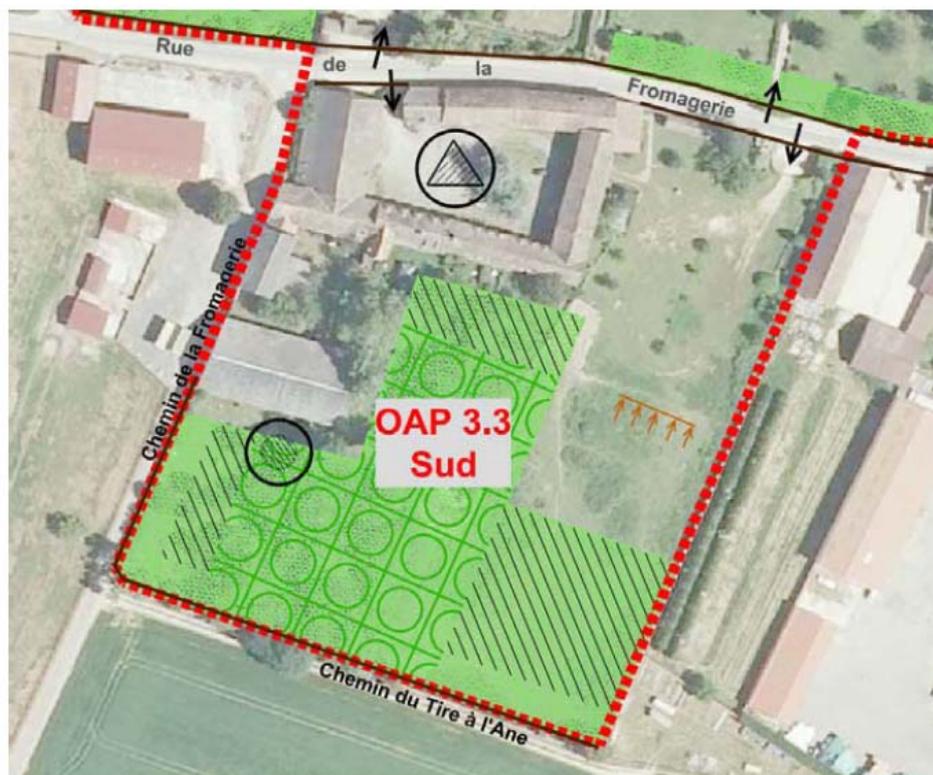
Il s'agit de préserver les qualités de ce patrimoine qui marque l'entrée dans Chailly par la rue de la Fromagerie et se situe en relation de co visibilité directe avec la plaine de l'Angelus.



## L'entité au sud de la rue de la Fromagerie (dite ferme de la Fromagerie)



La ferme de la Fromagerie constitue un ensemble bâti remarquable d'intérêt patrimonial majeur à Chailly. Le parc donne au domaine de la Fromagerie une dimension paysagère de grande envergure à l'échelle du bourg. L'objectif est de mettre en place les conditions qui permettent de pérenniser ce patrimoine. Les possibilités de reconversion de la ferme et les possibilités de construction dans le parc doivent être cadrées de manière à préserver l'unité et les qualités de l'ensemble.



le programme de construction d'une vingtaine de logements environ devra se mettre en œuvre dans un gabarit et une implantation devant permettre de maintenir l'intégrité de la lisibilité du corps de ferme et d'entretenir un rapport d'échelle telle que soit préservée une cohérence d'ensemble. Le corps de ferme et les murs de clôture (rue de la Fromagerie, chemin de la Fromagerie, chemin du Tire à l'Âne) sont protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. L'espace boisé au sud du parc est protégé au titre des espaces boisés classés.

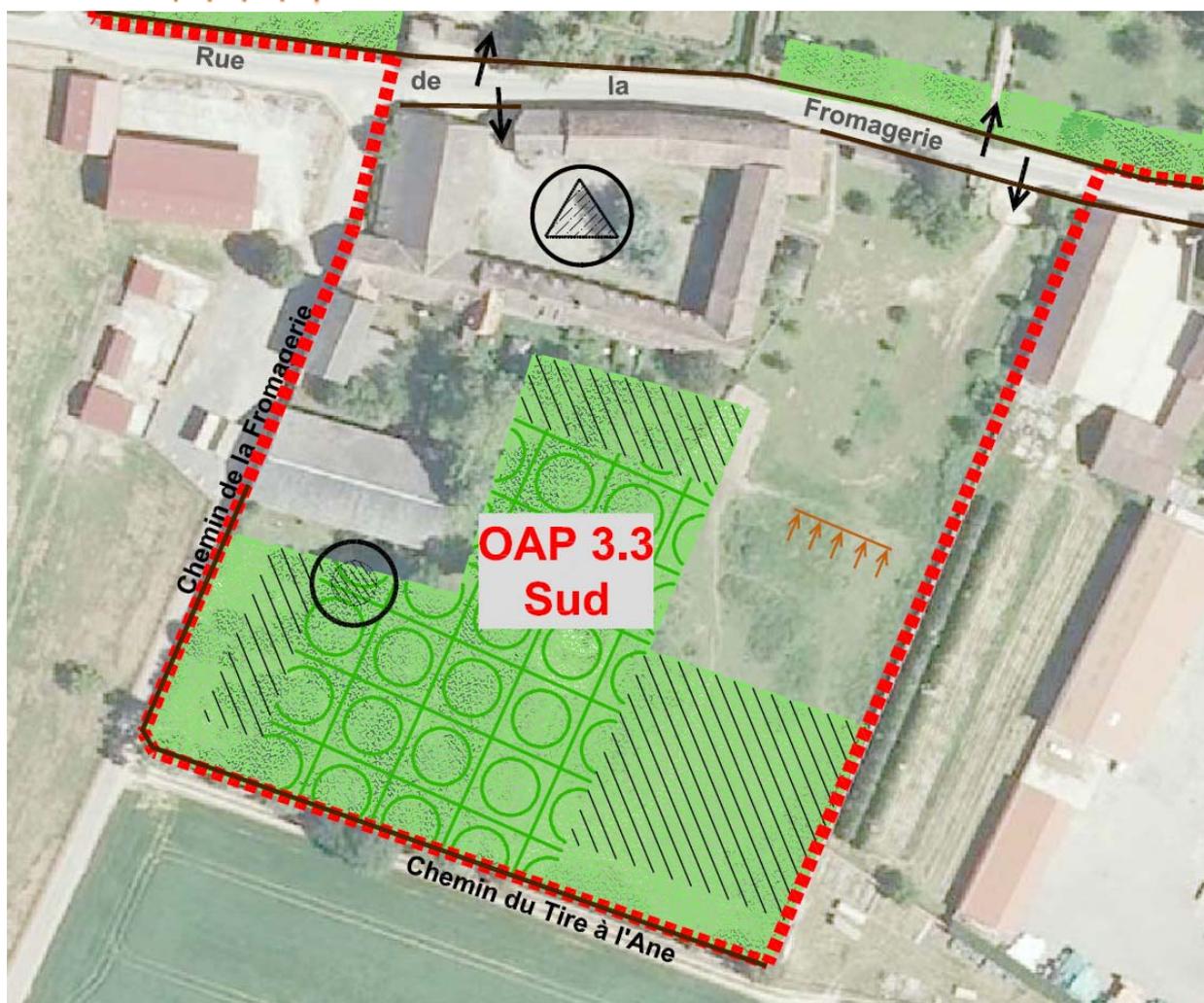
## L'entité au sud de la rue de la Fromagerie (dite ferme de la Fromagerie) (suite)

L'implantation du bâti privilégiera une orientation des façades qui favorise les apports solaires passifs (orientation de principe sud-nord) afin de rechercher une efficacité énergétique maximum.



Pour préserver la continuité visuelle des murs de clôture :

- Les accès aux terrains et à la ferme sont limités aux accès existants depuis la rue de la Fromagerie.
- Un accès est possible depuis le chemin de la Fromagerie.
- Aucun accès (sauf piéton) ne sera autorisé depuis le chemin du Tire à l'Âne.

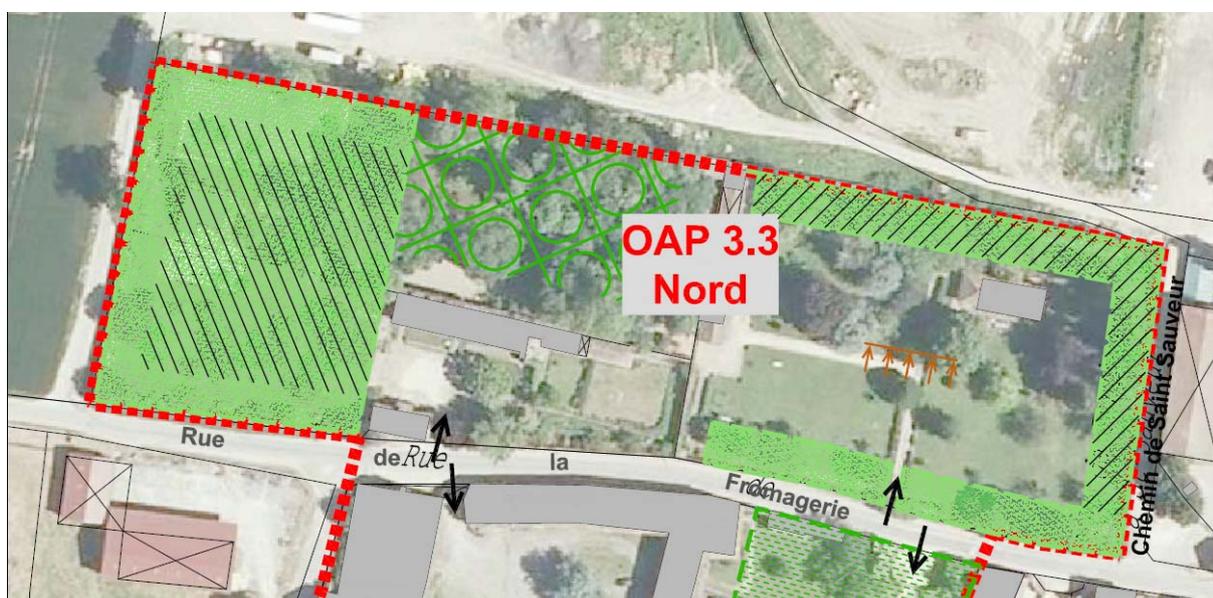


La pérennisation en « espace libre paysagé et planté » des terrains en partie sud, en co visibilité avec la plaine de l'Angelus permettra de conserver l'intégrité de la perception de l'unité paysagère du domaine : y sont seulement autorisées les constructions annexes d'une hauteur maximale de 3,50 mètres et en recul de 10 mètres minimum par rapport au mur de la clôture en façade sur le chemin de la Fromagerie et sur le chemin du Tire à l'Âne.

## L'entité au nord de la rue de la Fromagerie



Les terrains, délimités par un mur en pierre maçonné, constituent une entité dont l'échelle structure l'approche et le parcours d'entrée dans le bourg. Il s'agit de pérenniser les qualités de l'empreinte paysagère de l'ensemble.



La pérennisation en « espace libre paysagé et planté » des terrains en co visibilité avec la plaine de l'Angelus permettra de conserver l'intégrité de la perception de l'unité paysagère : y sont seulement autorisées les constructions annexes d'une hauteur maximale de 3,50 mètres et en recul de 10 mètres minimum par rapport au mur de la clôture en façade sur le chemin à l'Ouest et sur la rue de la Fromagerie.



En partie Est, le caractère paysagé de franges est affirmé, ce qui conduit de fait à une implantation des constructions en recul, et en limite ainsi la perception depuis l'espace public.



Pour préserver la continuité visuelle du mur de clôture :

- Un seul accès supplémentaire sera autorisé depuis la rue de la Fromagerie.
- Aucun accès (sauf piéton) ne sera autorisé depuis le chemin longeant la propriété à l'ouest.
- Un accès est possible depuis le chemin de Saint Sauveur.



L'implantation du bâti privilégiera une orientation des façades qui favorise les apports solaires passifs (orientation de principe sud-nord) afin de rechercher une efficacité énergétique maximum.

### III – 2.4. Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3.4 Secteur des Sangliers



Le secteur objet de la présente OAP couvre un terrain situé au sud-est du Hameau de Faÿ, rue des Sangliers.

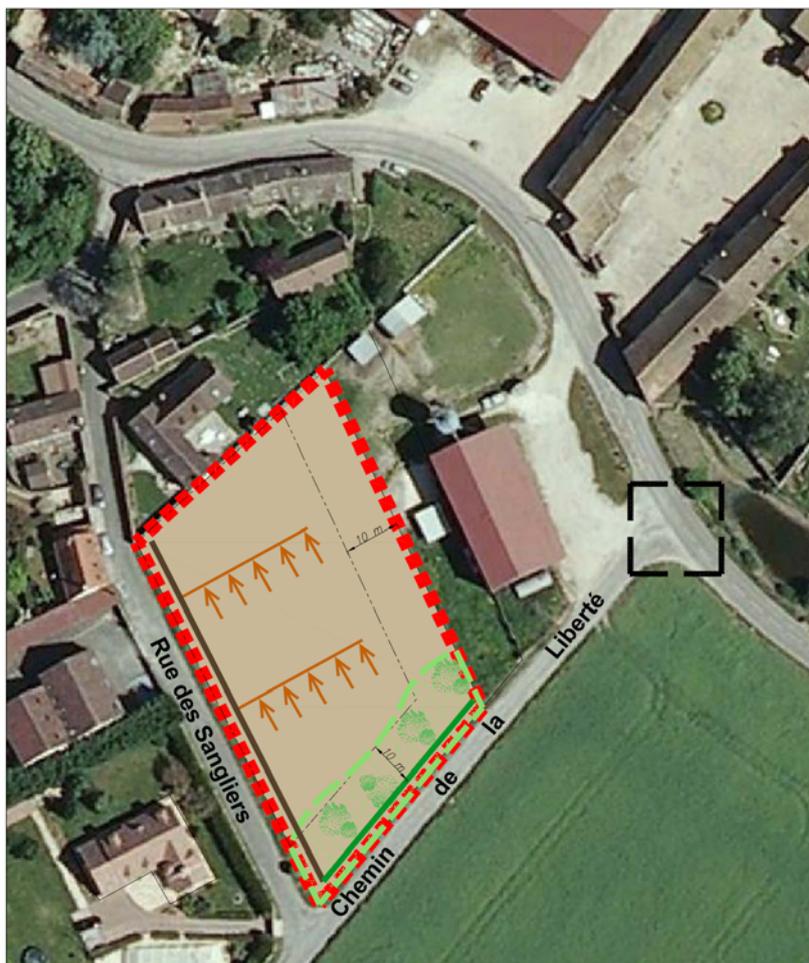
Le positionnement du terrain est marqué par une exposition en frange sud en co visibilité avec l'espace ouvert de la plaine. Il constitue une « dent creuse » dans un tissu diffus d'habitat individuel peu dense, en proximité avec des installations agricoles.

L'implantation du bâti et le traitement paysager doit tenir compte de la sensibilité de cette exposition en frange.

La constitution du paysage sur la rue des Sangliers est également à prendre en compte dans la recherche d'une continuité avec le paysage bien structuré de la rue dans le hameau.

Ces objectifs se mettent en œuvre dans les orientations d'aménagement qui suivent.

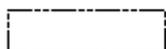
### III – 2.4. Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3.4 Secteur des Sangliers (suite)



L'espace libre paysagé planté contribue à donner une unité à la silhouette de la frange depuis l'espace ouvert et marque la limite du domaine bâti du hameau.



Le paysage sur la frange sera qualifié par une clôture minérale ou végétale.



Les constructions principales s'implantent en dehors de l'espace libre paysagé et en recul par rapport au bâtiment agricole.



Tout en s'inscrivant dans la trame générale d'implantation des constructions du secteur, le bâti neuf se développera suivant une orientation des façades sud-est/nord-ouest qui favorise les apports solaires passifs afin de rechercher une efficacité énergétique maximum.



L'aménagement devra s'accompagner d'une réflexion sur les conditions de sécurité au carrefour Chemin de la Liberté/RD115

### III – 2.5. Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3.5 Secteur des Tournelles



Le secteur objet de la présente OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) englobe l'entité de la ferme des Tournelles située au centre du Bourg entre la route de Fontainebleau et la rue de Chamailard.

Le positionnement du corps de ferme est stratégique dans le paysage urbain, qualifiant le centre du bourg, en covisibilité directe avec l'église, marquant le parcours d'entrée dans le bourg.....

La ferme constitue un ensemble bâti d'intérêt patrimonial à Chailly. Les bâtiments en façade sur la Route de Fontainebleau, d'une grande envergure et qui dégagent une forte unité, structurent le parcours d'entrée dans le centre du bourg.

En partie Est, les espaces libres offrent des potentialités d'implantation de nouvelles constructions : celles-ci doivent préserver la lisibilité du corps de ferme et le mur de clôture sur la rue de Chamailard, ainsi que la potentialité d'un accès au nord pour desservir le corps de ferme.

Les bâtiments de la ferme offrent des potentialités d'aménagement en réaffectation : 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 bâti d'intérêt patrimonial. Le caractère remarquable de l'ensemble doit être préservé.

Le projet de valorisation des terrains et du corps de ferme est encadré par les objectifs de préservation des qualités architecturales et paysagères. Ainsi le programme de construction des terrains libres à l'est devra se mettre en œuvre dans une implantation devant permettre de maintenir la lisibilité du corps de ferme et de préserver l'effet structurant du linéaire du mur de clôture sur la rue de Chamailard.

L'intégrité des bâtiments et de la cour du corps de ferme doit être préservée et valorisée.

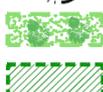
La possibilité d'une liaison piétonnière et cyclable entre la rue de Chamailard et la Route de Fontainebleau doit être envisagée pour densifier le maillage des liaisons douces et faciliter l'accès aux équipements publics, aux commerces et à la Grande place.

La Grande place qui offre un potentiel d'aménagement important pourrait également constituée dans l'avenir un pôle majeur attractif. La traversée de la Route de Fontainebleau serait alors à traiter.

Pour ce qui concerne la desserte automobile, tenant compte des contraintes d'accès depuis la RD 607, la desserte du corps de ferme s'organise à partir de la RD 607, et de la rue Chamailard.

Ces objectifs se mettent en œuvre dans les orientations d'aménagement qui suivent.

### III – 2.5. Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3.5 Secteur des Tournelles (suite)



Les bâtiments et la cour du corps de ferme, le mur de clôture rue Chamillard et l'espace planté dans l'espace libre à l'est sont protégés au titre de l'article L 123-1-5-III- 2° du code de l'urbanisme.



Pour préserver l'intégrité du volume bâti du corps de ferme et y réserver la possibilité d'ouvertures un recul d'un minimum de 8 mètres est demandé en partie Nord pour l'implantation des nouvelles constructions



L'implantation du bâti privilégiera une orientation des façades qui favorise les apports solaires passifs (orientation de principe sud-nord) afin de rechercher une efficacité énergétique maximum. Cette implantation perpendiculaire au corps de ferme permet également d'en préserver la visibilité depuis la rue Chamillard.



Le principe du maillage piéton-cycle propose d'intensifier les relations interquartiers pour faciliter la desserte des équipements et des commerces, voire de la Grande place, par les modes doux de déplacements.

### III – 2.6. Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3.6 Secteur des Genêts



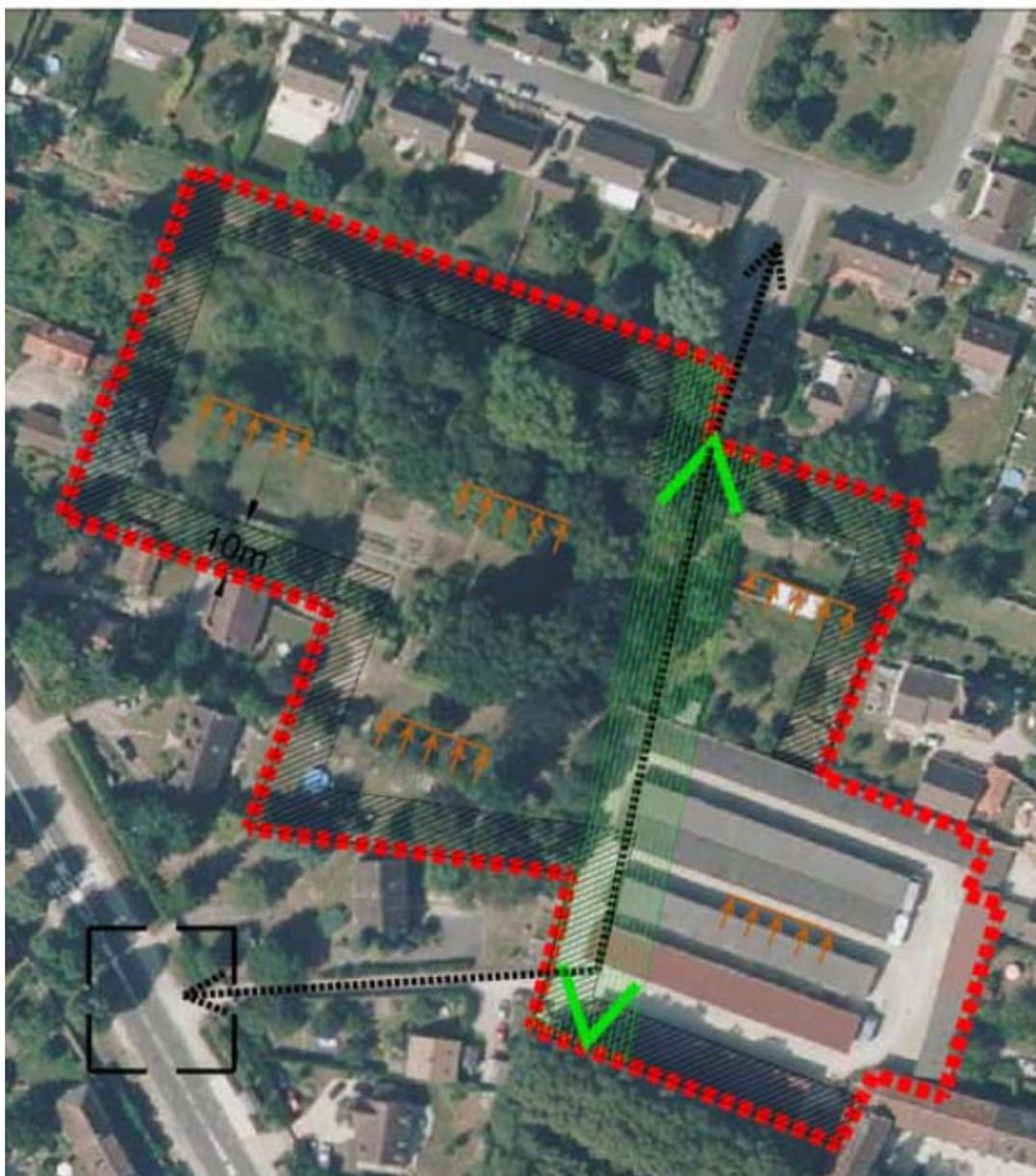
Les terrains sont situés au cœur d'un vaste îlot en proximité avec le tissu du noyau ancien du village. Il en découle un relatif enclavement.



Ils sont actuellement utilisés en jardins, ornementés par une couverture d'arbres hautes tiges notamment en partie Ouest. Cette végétation et celle des parcelles alentours est une source de biodiversité et revêt un caractère paysagé intéressant. Au sud, le paysage est marqué par un ensemble de bâtiments à usage de stationnements couverts.

Ainsi la programmation d'implantation de logements doit tenir compte de ces caractéristiques et éviter l'effet de mitage de ce cœur d'îlot. C'est pourquoi **une étude paysagère préalable à l'élaboration du schéma d'aménagement d'ensemble devra déterminer notamment les principes d'implantation des constructions, des stationnements et des circulations afin de préserver les ambiances et la biodiversité du milieu.**

### III – 2.6. Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3.6 Secteur des Genêts (suite)



Amorçant cette réflexion à développer, les orientations qui suivent proposent un premier cadrage en considérant notamment :

*. l'objectif de désenclavement de ce cœur d'îlot et la recherche d'une composition permettant d'éviter l'effet de mitage :*



par la recherche d'un bouclage et d'une continuité des circulations (accès par le nord depuis le lotissement du Clos Matagon et en continuité par l'Ouest depuis la Route de Fontainebleau),



par l'inscription d'un axe paysagé central permettant de dégager une perspective en profondeur et donnant l'échelle de l'entité.

*. le caractère paysagé marqué par les plantations notamment en partie ouest et celle des jardins des parcelles alentours et la biodiversité qui en résulte :*



La mise en place d'espaces inconstructibles (10 m), sauf pour constructions annexes, permet de ménager une « transition » avec les espaces jardinés alentours et la végétation qui s'y rapporte.

### III - 3. Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

#### III-3.1. Le P.A.D.D. et la délimitation des zones

##### **Préserver les équilibres environnementaux dont les continuités écologiques, les zones humides et la structure paysagère du territoire**

---

Les zones N et A traduisent cette grande orientation.

- **La forêt de Fontainebleau** et l'espace boisé au nord du bourg sont versés en zone N de protection, et protégée au titre d' « espace boisé classé ».  
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).

- **Les espaces agricoles** sont versés :

. Soit en zone Aa et Aazh dans laquelle les constructions agricoles sont autorisées sous certaines conditions.

. Soit en zone de protection des terres cultivées comprenant :

- une zone A de protection des terres agricoles,
- une zone Atvb de protection des terres agricoles situées dans le passage des continuités écologiques de la Trame verte et Bleue (tvb),
- une zone Azhtvb de protection des terres agricoles situées dans les zones humides (zh) et dans le passage des continuités écologiques de la Trame verte et Bleue (tvb),

Dans ces espaces des entités correspondant à des secteurs de taille et de capacité limitées sont reconnus par un zonage Na, Nb, Nc, Nd et Ne afin de permettre leur évolution sous réserves qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et des espaces naturels et qu'elles n'affectent pas le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide.

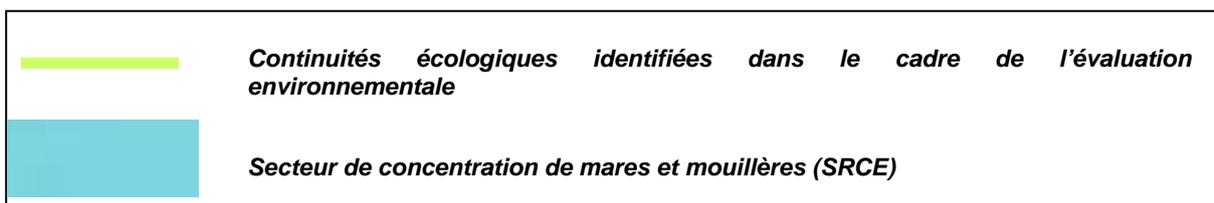
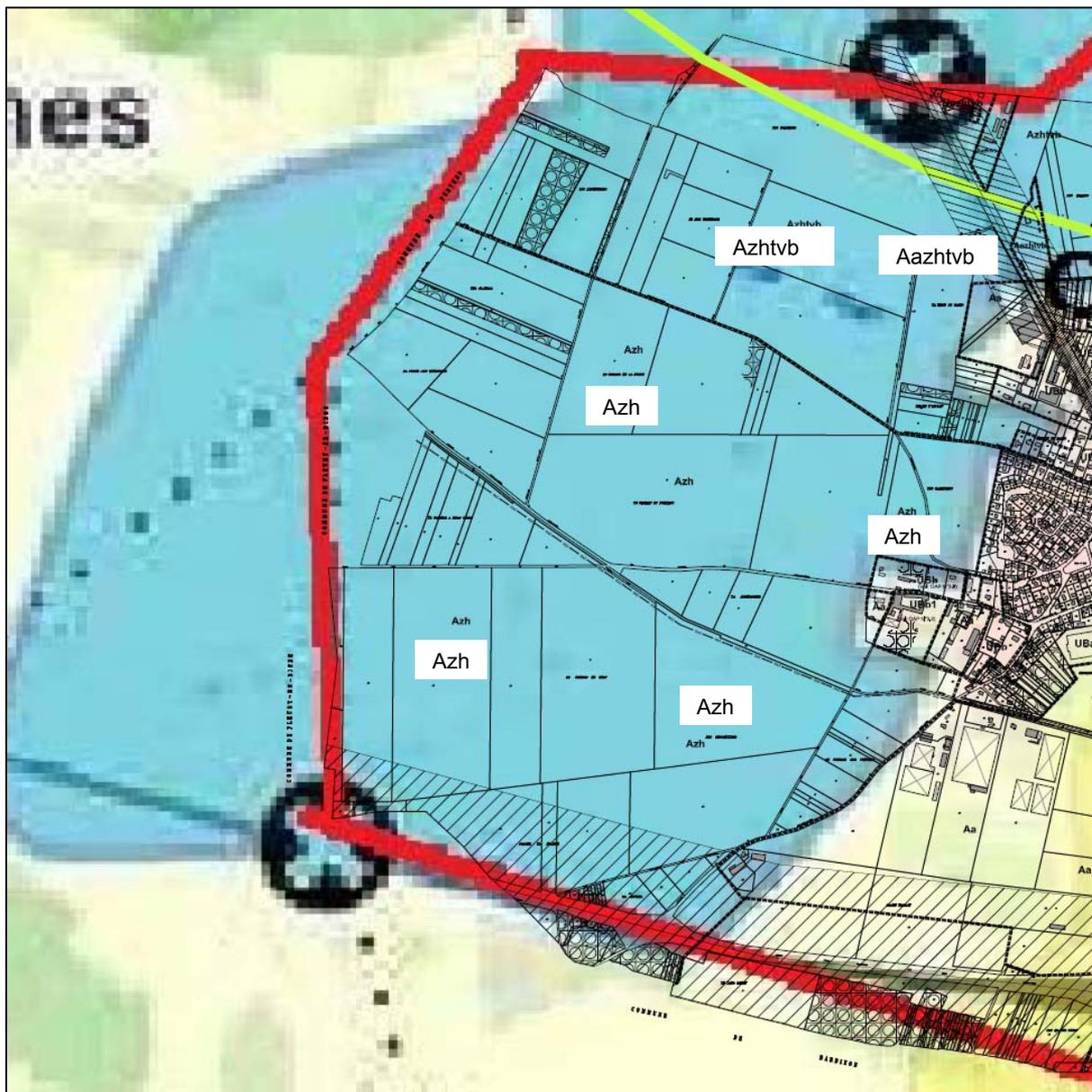
Les secteurs indicés tvb s'inscrivent dans le passage de la Trame Verte et Bleue.

Les secteurs indicés zh s'inscrivent dans les zones humides.



La zone correspondant au site de l'ancienne décharge communale, qui se trouve entre deux parties de la forêt de Fontainebleau, fera l'objet d'un reboisement à titre compensatoire. À cet effet, le PLU classe cet espace en zone naturelle (N).

**Modalités de prise en compte des zones humides (dont secteurs de concentration de mares et mouillères), des continuités écologiques et de la structure paysagère du territoire dans la délimitation des zones : ci-dessous la plaine de l'Angélus**



*Superposition du document graphique de zonage du PLU, de la carte des objectifs du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Ile de France) et des continuités écologiques identifiées dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.*

**Modalités de prise en compte des zones humides (dont secteurs de concentration de mares et mouillères), des continuités écologiques et de la structure paysagère du territoire dans la délimitation des zones : ci-dessous parties nord et est du territoire communal**



*Superposition du document graphique de zonage du PLU, de la carte des objectifs du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Ile de France) et des continuités écologiques identifiées dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.*

**Modalités de prise en compte des zones humides (dont secteurs de concentration de mares et mouillères), des continuités écologiques et de la structure paysagère du territoire dans la délimitation des zones : ci-dessous ensemble du territoire communal**



#### Eléments à préserver

-  Milieux humides à préserver
-  Réservoirs de biodiversité à préserver

#### Corridors à préserver ou restaurer

-  Corridors écologiques à préserver et/ou restaurer "Trame Verte"
-  Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
-  Corridors alluviaux à préserver
-  Corridors alluviaux en contexte urbain à restaurer

#### Eléments fragmentants à traiter prioritairement

##### Obstacles et points de fragilité "Trame Bleue"

-  Obstacles à traiter d'ici 2017
-  Obstacles sur les cours d'eau
-  Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
-  Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

##### Obstacles et points de fragilité "Trame Verte"

-  Principaux obstacles
-  Points de fragilité des corridors arborés

SCOT  
de Fontainebleau  
et sa région

### La trame verte et bleue

(Elaboration E.A.U. PROSCOT)

Les éléments qui qualifient la trame verte et bleue dans le SCoT de Fontainebleau et de sa région sont comparables à ceux identifiés par le SRCE (voir ci-avant). On y relève cependant un corridor supplémentaire identifié en traversée du Bourg. Cet élément est pris en compte notamment dans les OAP 3.2 et 3.6 (protection des espaces boisés) et dans le classement en EBC du boisement au nord du Bourg.

## ***Préserver et valoriser le paysage urbain et le patrimoine***

---

Pour protéger et valoriser le paysage bâti le règlement des zones UA et UB ainsi que de certains secteurs en zone naturelle (secteurs de taille et de capacités limitées) ou agricole prévoit des dispositions qui visent à conforter le paysage bâti des parties anciennes.

L'inscription au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme d'éléments du paysage bâti ou naturel vient compléter ce dispositif.

## ***Relancer la dynamique démographique dans un développement maîtrisé***

---

### **Répondre aux besoins en matière de logements et d'équipements**

Ces orientations trouvent leur traduction dans les zones urbaines (UA et UB) et à urbaniser (AU) qui doivent également pérenniser la mixité fonctionnelle. Il s'agit de permettre que la mixité des fonctions se développe avec la diversité de l'habitat à renforcer tout en autorisant les activités (commerce, bureau, artisanat). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation N°1, 2, 3, 4, 5 et 6 viennent compléter ce dispositif.

## ***Soutenir l'activité économique***

---

- **la préservation du potentiel agricole**  
La zone A assure la protection des terrains cultivés. La création de la zone Aa permet quant à elle l'évolution des exploitations.
- **le maintien du tissu commercial et artisanal**  
Les zones UA et UB prévoient des dispositions réglementaires qui permettent l'insertion d'activités dans le tissu urbain et le développement de celles qui sont en place.  
Le règlement met en place des dispositions pour la pérennisation des commerces.
- **le maintien du tissu de petite industrie**  
La zone UX reconnaît l'existence de la zone d'activités au sud de la commune et en assure la pérennité dans le périmètre existant.
- **Le développement du potentiel touristique**  
L'hébergement hôtelier, les chambres d'hôtes ou gîtes ruraux sont possibles dans l'ensemble des zones hors secteurs spécifiques d'activités, d'équipements collectifs.

### III-3.2 Le règlement

#### III-3.2.1 La zone urbaine

---

#### PRESENTATION DES ZONES UA et UB

---

Elles regroupent des constructions à usage d'habitat, d'équipements collectifs, d'artisanat et de commerces. Elles participent à la mixité fonctionnelle qu'il convient de favoriser, mettant en relation de proximité les services et l'habitat.

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

Le paysage urbain du tissu ancien, emblématique de la dimension patrimoniale du bâti rural et de la maison de ville, se caractérise par une forte emprise des constructions, des implantations à l'alignement et en limites séparatives constitutives de fronts bâtis qui structurent le paysage des voies.

Ce tissu accueille une mixité de fonctions – habitat, équipements, activités notamment commerciales – qu'il convient de conforter.

**. La zone UAa correspond au tissu bâti du centre bourg** dont il convient de pérenniser le caractère. Cette zone comprend **un secteur UAa1** englobant un corps de ferme (ferme des Tournelles dans le centre bourg) qui constitue un domaine d'intérêt patrimonial dont il convient de pérenniser le caractère.

**. La zone UAb correspondant au tissu bâti aggloméré du hameau de Fay** dont il convient de pérenniser le caractère.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation N°3.4 portant sur le secteur des « Sangliers », N°3.5 sur les « Tournelles » et N°3.6 sur celui des « Genêts » ont été élaborées pour cadrer les perspectives d'évolution des terrains concernés.

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

**Cette zone comprend un secteur UBb1 situé à l'ouest du bourg** englobant l'ensemble remarquable dit de « La Fromagerie », à savoir le corps de ferme, ses bâtiments annexes et son parc, qui constitue un domaine d'intérêt patrimonial.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.3 portant sur le secteur dit de « La Fromagerie » a été élaborée pour cadrer les perspectives d'évolution des terrains concernés au sud de la rue de la Fromagerie (dont la ferme) dans la vision d'une opération d'ensemble, et des terrains au nord de la rue de la Fromagerie pour cadrer les perspectives d'évolution des terrains concernés.

## Règlement

### Pour les articles UA et UB 6, 7, 8 et 9

Sauf dans le secteur UBb1, il n'est pas souhaité que les dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme soient appliquées. Les règles instaurées par le règlement du P.L.U., notamment celles qui sont relatives à l'implantation des constructions et qui ont un impact fort sur la constitution du paysage du bourg et du hameau, doivent s'appliquer à chaque terrain éventuellement créé et non au terrain d'origine avant division.

### Les articles UA et UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES – UA et UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Afin d'inciter à la consolidation voire au développement d'un tissu urbain qui abrite des fonctions diversifiées et rend proches de l'habitat les services et les commerces, les occupations et utilisations du sol autorisées recouvrent l'habitat, les équipements ainsi que les commerces, les bureaux, l'artisanat et l'hébergement hôtelier.

Dans la zone UAa est instauré un périmètre de protection du commerce afin de pérenniser le tissu commercial de proximité en centre bourg.

Le secteur UAa1 englobe le corps de ferme des Tournelles dont il convient de permettre la reconversion dans les volumes existants afin d'en pérenniser les caractéristiques architecturales et urbaines d'intérêt patrimonial et en position stratégique dans le tissu bâti et dans le parcours de la traversée du centre bourg.

Le secteur UBb1 englobe l'ensemble remarquable dit de « La Fromagerie », à savoir le corps de ferme ses bâtiments annexes et son parc, qui constitue un domaine d'intérêt patrimonial.

Avec l'ensemble remarquable en vis-à-vis au nord de la rue de la Fromagerie, le tout participe à la qualité de l'entrée dans le bourg dont il convient de pérenniser le caractère.

### L'article UA et UB 3 DESSERTE ET ACCES :

Il vise à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.

Pour la zone UAa1, il est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°3.5..

Pour la zone UB, il est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°3.3..

### L'article UA et UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les zones U sont desservies par le réseau d'eau potable et le réseau d'assainissement, les constructions doivent s'y raccorder. Le traitement des eaux pluviales doit être géré sur le terrain propre à l'opération conformément au schéma directeur d'assainissement.

La généralisation du tri pour les déchets nécessite que soient prévus des emplacements pour stocker les récipients, afin d'éviter que ceux-ci ne soient laissés sur les voies.

### L'article UA et UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Afin de préserver les caractéristiques du paysage de la rue dans les parties anciennes et permettre une densification du tissu, l'article 6 oblige et/ou incite à l'implantation des constructions en bordure des voies. Il vise à maintenir la matérialisation de l'alignement soit par des constructions, soit par des murs de clôture.

Une « Zone inconstructible » en zone UAa et en zone UBa et UBb et une « Bande de constructibilité » en zone UAb (hameau de Faÿ) ont été instaurées afin de préserver les fonds de parcelle et cœurs d'îlot. Il s'agit aussi d'éviter des constructions en deuxième rang desservies seulement par des appendices d'accès peu propices à la constitution d'un tissu urbain de qualité.

Pour la zone UAb, il est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°3.4..  
Pour la zone UAa, il est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°3.5..

#### L'article UA et UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Afin de préserver les caractéristiques du paysage de la rue dans les parties anciennes et permettre une densification du tissu en zone UB, l'article 7 permet l'implantation des constructions en limite séparative.

Mais dans la zone UA comme dans la zone UB, l'implantation des constructions en retrait des limites est possible :

- . sur des parcelles plus large en zone UA (18 m de large),
- . en zone UB les parcelles sont de plus grande taille et cette disposition est opérationnelle.

Pour la zone UBb, il est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°3.3..  
Pour la zone UAb, il est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°3.4..

#### L'article UA et UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une marge de 2,50 mètres minimum entre deux bâtiments en zone UA (prise en compte de la densité du tissu) et de 4,00 mètres en zone UB, permet une facilité d'entretien de l'espace entre les bâtiments.

#### L'article UA et UB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

L'emprise au sol est déterminée par l'emprise existante dans les zones, avec la volonté de préserver des espaces non bâtis pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Certaines parcelles sont construites avec une emprise supérieure, il est prévu que cette règle ne s'applique pas à l'aménagement ou à la réhabilitation d'une construction existante afin que tous les bâtiments existants puissent être aménagés et entretenus.

Pour la zone UBb, il est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°3.3..

#### L'article UA et UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les hauteurs maximales des constructions sont déterminées en fonction des hauteurs constatées dans le secteur. Celle-ci est fixée à 9 mètres pour les zones UA et 7 mètres pour les zones UB.

Dans la zone UBb1 (ferme de la Fromagerie), les constructions peuvent atteindre 9 mètres en cohérence avec la hauteur des bâtiments existants afin de préserver l'harmonie de l'ensemble.

Dans le cas d'une construction existante, son extension pourra atteindre la même hauteur que le bâtiment existant afin de préserver l'harmonie architecturale.

#### L'article UA et UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :

L'article 11 contient un certain nombre de dispositions qui visent à inciter à une bonne qualité architecturale en accord avec la physionomie du tissu urbain. Les clôtures ayant un impact très fort sur la constitution du paysage de la rue, l'aspect des clôtures est réglementé en limitant le nombre de type de clôtures afin d'assurer une certaine homogénéité.

Les règles concernant les toitures peuvent être amendées pour un projet d'architecture contemporaine ou bioclimatique notamment pour permettre l'intégration de panneaux solaires et une conception privilégiant l'orientation par rapport au soleil.

#### L'article UA et UB 12 STATIONNEMENT :

Il fixe les exigences en matière de places de stationnement répondant aux différentes vocations autorisées dans la zone.

Dans le centre bourg (zone UAa) où les unités foncières sont parfois de faible superficie et afin de favoriser la réhabilitation de constructions existantes pour le commerce de proximité, le bureau et l'artisanat il n'est pas exigé de place de stationnement pour ces vocations.

Dans la ferme des Tournelles, afin de préserver le caractère de l'ensemble, l'emprise du stationnement est limitée à 50% de la superficie de la cour.

L'incitation à l'utilisation du vélo se met en œuvre par des préconisations concernant les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, qui doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Les locaux destinés aux services publics ou d'intérêt collectif prévoient des places couvertes et sécurisées de stationnement pour les vélos. Pour les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, l'espace possède une superficie 0.75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

#### L'article UA et UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Dans les zones UAb et UB il oblige à la préservation d'espaces verts de pleine terre, afin de préserver une partie des unités foncières en jardin et éviter une minéralisation excessive du tissu urbain. L'espace vert de pleine terre est un espace vert de grande qualité qui permet la plantation d'arbres de haute tige se développant sur la durée. De plus il limite l'imperméabilisation des sols et permet de gérer une partie des eaux pluviales tombant sur la parcelle.

Des éléments de paysage ont été identifiés, avec, en particulier, les plantations d'alignement le long de la RD607 qui doivent être préservés et entretenus.

#### L'article UA et UB 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

La règle vise à la performance énergétique des constructions et d'une manière générale incite à la mise en œuvre du développement durable dans l'aménagement et la construction.

Il s'agit d'un secteur situé en entrée sud du territoire communal, de part et d'autre de la RN7.  
Il s'agit de reconnaître ces entreprises et de gérer leur évolution.

### **Règlement**

#### Les articles UX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES et UX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

L'ensemble des destinations compatibles avec un secteur d'activités et la situation des lieux est autorisé.

#### L'ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Eu égard au positionnement des terrains dont, pour la plupart, les façades donnent sur des voies de grand gabarit (RD 607 et 637), il n'est pas souhaitable d'y implanter des constructions à l'alignement. Le recul de 5 mètres minimum fera l'objet d'un traitement paysager (voir à l'article UX12).

#### ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation sur les limites ou en recul (5,00 mètres minimum traité en espace paysager) permet d'optimiser l'implantation des constructions dans la parcelle et de tenir compte des éventuels impératifs techniques de l'activité.

#### ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La marge de 5,00 mètres minimum entre deux bâtiments prend en compte le caractère existant de la zone (tissu « aéré ») et la nécessité de préserver cette marge eu égard à la hauteur maximum autorisée des bâtiments (12,00 mètres).

#### L'article UX 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

L'emprise au sol est déterminée par l'emprise existante dans la zone, avec la volonté de permettre que des constructions supplémentaires soient édifiées mais également de préserver des espaces non bâtis pour limiter l'imperméabilisation des sols.

#### L'article UX 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions est déterminée en fonction de la hauteur constatée et des nécessités techniques des bâtiments d'activités.

#### L'article UX 11 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Il oblige à la préservation d'espaces verts de pleine terre, afin de préserver une partie des unités foncières en jardin et éviter une minéralisation excessive du tissu urbain. L'espace vert de pleine terre est un espace vert de grande qualité qui permet la plantation d'arbres de haute tige se développant sur la durée. De plus il limite l'imperméabilisation des sols et permet de gérer une partie des eaux pluviales tombant sur la parcelle.

Les plantations d'alignement le long de la RD607 ont été identifiées en tant qu'éléments de paysage et doivent être préservées et entretenues.

#### L'article UX 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

La règle vise à la performance énergétique des constructions et d'une manière générale incite à la mise en œuvre du développement durable dans l'aménagement et la construction.

C'est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation à destination de logements et l'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. Le site est actuellement occupé par de la friche et des boisements arbustifs.

**La zone 1AUb** est située au sud du centre bourg, avenue de Villeroy et Route de Fontainebleau (RD607). 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 L123-2 a du Code de l'Urbanisme elle fait l'objet d'une servitude de périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global.

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

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.

L'Orientement d'Aménagement et de Programmation N°3.2. Secteur de Villeroy complète le règlement de la zone 1AUb.

Elle est concernée par l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme. A ce titre, elle fait l'objet de prescriptions contenues dans l'étude particulière jointe en annexe (pièce n°6.G des annexes).

### Règlement

Les articles 1AUa et 1AUb 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES et 1AUa 1AUb 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Afin d'inciter à la constitution d'un tissu urbain qui abrite des fonctions diversifiées et rend proches de l'habitat les services et les commerces, les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions recouvrent l'habitat, les équipements et les activités économiques.

Afin d'obtenir des ensembles cohérents et la réalisation des équipements collectifs nécessaires, l'aménagement de ces secteurs doit se faire dans le cadre d'un plan d'ensemble intéressant la totalité du secteur. Les constructions au coup par coup n'y sont pas possibles.

Les articles 1AUa et 1 AUb 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, 1AUa et 1AUb 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES et ARTICLE 1AUa et 1AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE:

Des règles souples sont inscrites, l'orientation d'aménagement complète le règlement notamment en gérant les implantations par rapport au soleil.

L'article 1AUa et 1AUb 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

L'emprise au sol de 40% maximum en zone 1AUa et de 60% maximum en zone 1AUb permettra la constitution d'un tissu économe en espace tout en préservant des parties de terrain non imperméabilisées et en cohérence avec le tissu urbain environnant et la morphologie recherchée.

L'article 1AUa et 1AUb 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions est déterminée en cohérence avec la morphologie recherchée et en fonction des hauteurs constatées dans l'environnement du tissu diffus pour la zone 1AUa et du centre bourg pour la zone 1AUb.

L'article 1AUa et 1AUb 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

La règle vise à la performance énergétique des constructions et d'une manière générale incite à la mise en œuvre du développement durable dans l'aménagement et la construction.

### III-3.2.2 La zone agricole

#### PRESENTATION 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 reconnaît la vocation agricole dominante de ces espaces et organise sa pérennité.

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.

#### Règlement

##### Les articles A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES et A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES:

Afin de renforcer la protection des terres cultivées, les continuités écologiques et les zones humides, le règlement délimite :

- Les zones Aa et Aazh qui recouvre les bâtiments existants et délimite les possibilités de constructions nouvelles regroupées au sud du bourg et au sud du hameau, en continuité de l'existant, de manière à préserver du mitage les terres agricoles et le paysage ouvert de la plaine. Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics y sont autorisées à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.
- Les zones A, Atvb et Azhtvb dans laquelle toutes les constructions sont interdites.

##### L'article A 4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX :

En l'absence de réseau d'assainissement, les constructions doivent être assainies par un système autonome conforme. Pour vérifier cette conformité le SPANC a été mis en place.

Le traitement des eaux pluviales doit être géré sur le terrain propre à l'opération conformément au schéma directeur d'assainissement.

##### L'article A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES:

L'implantation à l'alignement est autorisée de manière à tenir compte du positionnement de certains terrains dans le tissu et de l'intérêt à voir préserver le paysage bâti de la rue (ex : rue de la Fromagerie). En outre, le choix possible entre une implantation en retrait ou à l'alignement permet une adaptation aux éventuels impératifs techniques de l'activité.

##### L'article A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

L'implantation en retrait ou sur les limites permet d'adapter l'implantation aux contextes (dans le tissu urbain ou en plaine) et aux contraintes éventuelles qui en résultent et de tenir compte des éventuels impératifs techniques de l'activité.

##### L'article A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions autorisée dans la zone est de 10 mètres, celle-ci correspondant à la fois aux impératifs techniques des constructions autorisées, à la proximité de constructions du bourg et du hameau qui sont moins hautes et à l'exposition des bâtiments dans le paysage ouvert de la plaine.

##### L'article A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :

L'article 11 contient un certain nombre de dispositions qui visent à inciter à une bonne qualité architecturale en accord avec le paysage ouvert de la plaine notamment.

### III-3.2.3 La zone naturelle et forestière

#### PRESENTATION 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 et à les préserver de toute urbanisation. Ces espaces boisés structurent les ambiances qui marquent le massif boisé de la forêt de Fontainebleau et le bois au nord du Bourg.

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).

#### **Le règlement**

##### Les articles N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES et N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Pour assurer la protection de ces espaces les vocations sont volontairement restreintes, dans la zone N, seules sont autorisées les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous conditions.

##### Les articles N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES et N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Au regard du type de constructions possibles, des règles souples sont inscrites. En effet, celles-ci permettent de gérer les implantations en fonction de la configuration des lieux, les constructions nouvelles étant très réduites.

##### L'article N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Au regard du type de constructions possibles, Il n'y a pas lieu de fixer de règle.

##### L'article N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Au regard du type de constructions possibles, Il n'y a pas lieu de fixer de règle.

## **PRESENTATION DES ZONES Na, Nb, Nc, Nd et Ne**

Les zones Na, Nb, Nc, Nd et Ne recouvrent 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.

Ces zones sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

Les secteurs indicés tvb s'inscrivent dans le passage de la Trame Verte et Bleue.

Les secteurs indicés zh s'inscrivent dans les zones humides.

**La zone Na, Natvb et Nazhtvb** correspond à des constructions à destination d'habitat isolées, situées hors du périmètre bâti du bourg et en extension du hameau, dans un environnement particulièrement sensible. Seules sont autorisées l'aménagement et les reconversions dans les volumes existants.

**La zone Nb et Nbzhtvb** correspond à des constructions à destination d'habitat situées dans le massif forestier. Il convient d'y permettre l'aménagement dans les volumes existants.

**La zone Nc** correspond au site de la station d'épuration en bordure du CR n°16 à l'est du bourg.

**La zone Nd** comprend trois secteurs :

- **le secteur Nd1tvb** correspondant au site d'accueil d'un foyer pour handicapés en entrée au Nord du bourg.

- **les secteurs Nd2 et Nd2tvb** correspondant aux établissements de restauration et d'hôtellerie situés au Sud-Est du Bourg et au Nord du Bourg.

- **le secteur Nd3** correspondant à l'établissement commercial en bordure de la RN 7 dans le parcours d'entrée de ville au Sud-Est du Bourg.

**La zone Ne** correspond au site de la station de recherche d'hydrocarbure situé en lisière du massif forestier à l'est du Hameau de Fay et qui peut faire l'objet d'une demande de remise en exploitation du gisement pétrolier de Chailly en Bière.

## **Le règlement**

### Les articles Na, Nb, Nc, Nd et Ne 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES et Na, Nb, Nc, Nd et Ne 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

#### **Dans le secteur Na :**

Seule l'aménagement avec reconversion possible des constructions existantes à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation et d'hébergement hôtelier (chambre d'hôte, gîte rural) artisanale, de bureaux est autorisé. Cette possibilité correspond à la destination de ce secteur particulier qui reconnaît par des zones de taille limitée les constructions existantes dans les zones naturelles.

#### **Dans le secteur Nb :**

Du fait de la grande sensibilité écologique et paysagère du milieu (massif forestier), seul l'aménagement dans les volumes des constructions existantes à destination d'habitation est autorisé. Cette possibilité correspond à la destination de ce secteur particulier qui reconnaît par des zones de taille limitée les constructions existantes dans le massif forestier.

#### **Dans le secteur Nc :**

Les travaux nécessaires à l'aménagement de la station d'épuration doivent pouvoir être réalisés.

#### **Dans le secteur Nd :**

Les activités respectives des secteurs Nd1, Nd2 et Nd3 doivent être pérennisées sous certaines conditions eu égard à l'environnement et aux vocations respectives.

#### **Dans le secteur Ne :**

Les travaux nécessaires à l'aménagement de la station de recherches d'hydrocarbures doivent pouvoir être réalisés.

### Les articles Na, Nb, Nc, Nd et Ne 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES et:

Des règles souples sont inscrites. En effet, celles-ci permettent de gérer les implantations en fonction de la configuration des lieux, les constructions nouvelles étant très réduites.

### L'article Na, Nb, Nc, Nd, Ne 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones indicées tvb, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété afin d'optimiser la disposition relative à la réglementation sur les clôtures qui doivent laisser le passage pour la petite faune.

### L'article Na, Nb, Nc, Nd, Ne 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

La capacité d'accueil limitée de ces secteurs se définit notamment par l'emprise au sol, c'est pourquoi celle-ci est réglementée pour tous les secteurs pour lesquels cela est nécessaire :

- Dans la zone Nc (site de la station d'épuration) et le secteur Nd1tvb (établissement pour foyer d'handicapés) l'emprise au sol (limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière) permet les aménagements nécessaires pour pérenniser les vocations et réaliser les aménagements nécessaires tout en préservant des parties de terrain non imperméabilisées et en cohérence avec les spécificités paysagères et environnementales des milieux.

- Il en va de même pour les secteurs Nd2 et Nd2tvb mais avec une emprise au sol limitée aux extensions à la hauteur de 20% de l'existant et ceci pour prendre en compte une forte sensibilité des milieux (sites marqués par la présence d'espace boisé classé).

### L'article Na, Nb, Nc, Nd, Ne 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La capacité d'accueil limitée de ces secteurs se définit notamment par la hauteur, c'est pourquoi celle-ci est réglementée pour tous les secteurs pour lesquels cela est nécessaire :

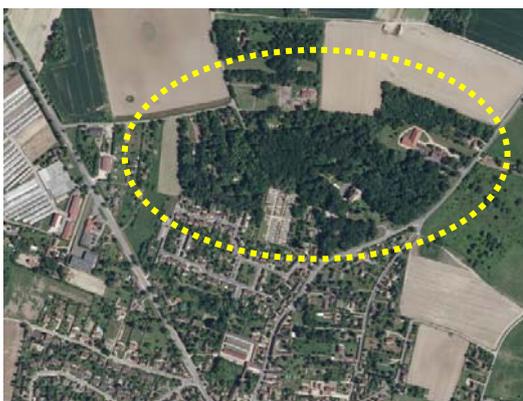
Dans la zone Nc (site de la station d'épuration), le secteur Nd1tvb (établissement pour foyer d'handicapés) et les secteurs Nd2 et Nd2tvb, compte tenu de la sensibilité paysagère des milieux, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à la hauteur des constructions existantes.

### III-3.3 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés correspondent à des boisements d'échelles variables, d'intérêt paysager et/ou écologique d'intérêt majeur à l'échelle du territoire communal et intercommunal. Outre leur intérêt paysager, les boisements offrent des refuges à la faune, participent à la continuité des corridors écologiques et contribuent à la biodiversité.

On recense notamment les ensembles suivants qui sont protégés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme :

- Les parties du territoire couvertes par le massif forestier de Fontainebleau à l'est et au nord,
- Les boisements qui forment un écrin à l'est du bourg,
- Les boisements intégrant les constructions isolées à l'est du hameau,
- Les boisements isolés en lanière dans la plaine.



- Le bois de la garenne qui couronne le nord du bourg,

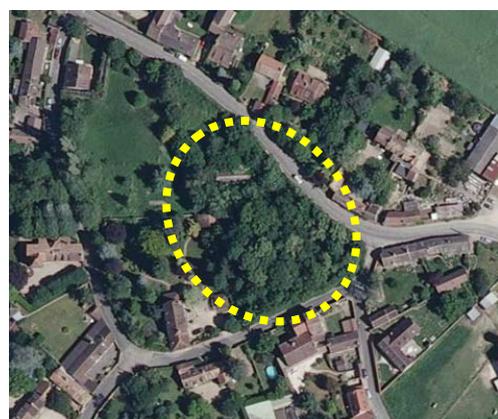


- Le boisement qui marque la butte témoin au sud-est du bourg sur laquelle sont implantées les ruines du moulin,

A l'intérieur du tissu urbain des boisements jouent un rôle important dans la qualification des ambiances :



Sur le site de la ferme de la Fromagerie et sur la propriété en vis-à-vis au nord de la rue de la Fromagerie le PLU protège de nouveaux espaces boisés qui marquent le paysage des domaines et celui de cette entrée dans le bourg en relation avec la plaine de l'Angélus.



Dans le centre du hameau le boisement marque l'îlot central.

L'ensemble des espaces boisés classés du P.O.S. ont été reconduits. La transposition des espaces boisés classés du P.O.S. au P.L.U. a nécessité quelques ajustements dus à la différence des fonds de plans, lorsqu'un changement a été nécessaire celui-ci a été fait en fonction de la réalité du boisement observé sur la photographie aérienne (Source : GEOPORTAIL).

L'ensemble des Espaces Boisés Classés au PLU représente une superficie de 305.50 hectares environ, soit plus de 23% du territoire communal (280 ha au P.O.S.).

### III-3.4 La protection des lisières des bois de plus de 100 ha

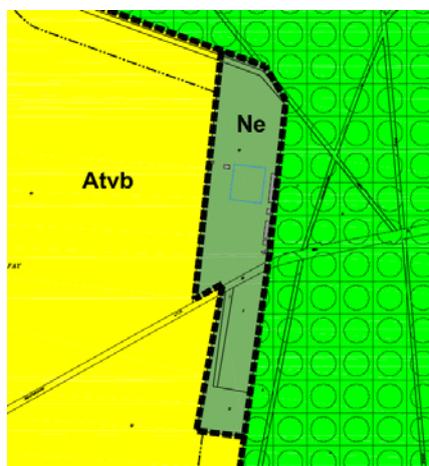
Sur le territoire communal existent des espaces boisés appartenant à une entité de plus de 100 hectares. Il s'agit du massif boisé de la forêt de Fontainebleau.

Le S.D.R.I.F. indique dans son document «Orientations réglementaires » :

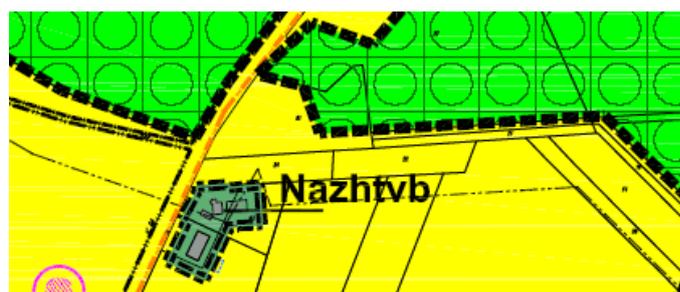
« Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares ».

En cohérence avec le règlement de la zone A, zone de protection des milieux naturels (milieux humides, plaine maraîchère...) et des paysages (plaine de l'Angélus, silhouette du massif forestier), les constructions agricoles sont interdites dans la bande de protection de la lisière du massif forestier.

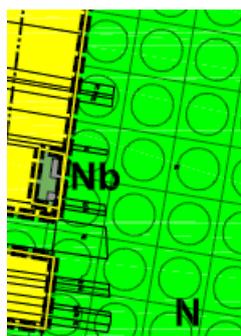
Sur le document graphique n°4 cette protection de 50 m de large est reportée.



La zone Ne (site de la station de recherches d'hydrocarbures) est considérée comme un site urbain constitué et c'est pourquoi la bande de 50 m de protection de la lisière ne s'y applique pas.



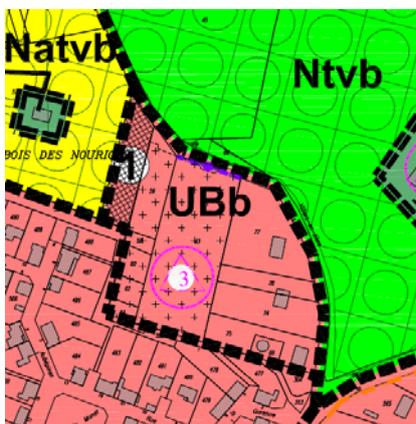
Il en va de même pour la zone Nazhtvb au nord du hameau de Faÿ.



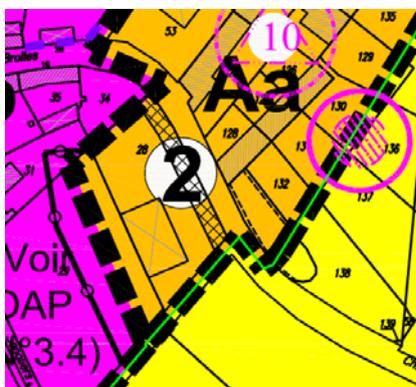
La bande de 50 m de protection concerne une construction à usage d'habitation accolée au massif boisé. Elle est versée en zone Nb dans laquelle seuls les aménagements dans le volume existant sont admis.

### III-3.5 Les emplacements réservés

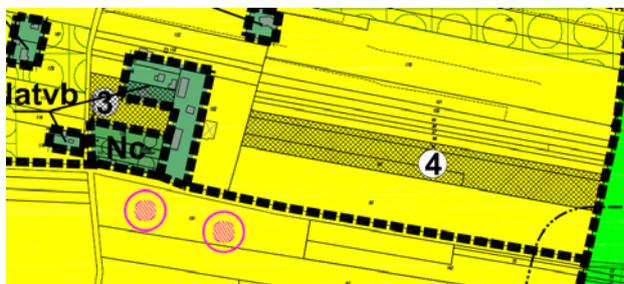
	Destination	Superficie en m <sup>2</sup>	Collectivité bénéficiaire	Parcelles concernées
N°1	Extension du cimetière	1635	Commune	57 et 59
N°2	Arrêt du car à Faÿ	355	Commune	28
N°3	Travaux sur la station d'épuration	3010	Commune	180
N°4	Travaux sur la station d'épuration	24327	Commune	162 et 70



L'ER N°1 permettra de répondre aux besoins d'accueil de nouvelles sépultures en continuité du cimetière existant.



L'ER N°2 permettra l'aménagement d'un arrêt du car de ramassage scolaire dans le hameau dans des bonnes conditions de sécurité et de manœuvre.



Les ER N°3 et N°4 correspondent aux surfaces nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement de la station d'épuration (infiltration des eaux traitées sur l'ER N°4).

### III-3.6 Les éléments de paysage

Il s'agit de renforcer la protection des éléments du paysage reconnu d'intérêt majeur :

- de part leur propre qualité,
  - en raison de leur rôle éminent dans la structuration du paysage,
- dans le cadre d'un dispositif réglementaire particulier, ces éléments ne faisant pas l'objet d'une protection (au titre des Monuments Historiques, des espaces boisés classés par exemple....).

Extrait de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme :

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

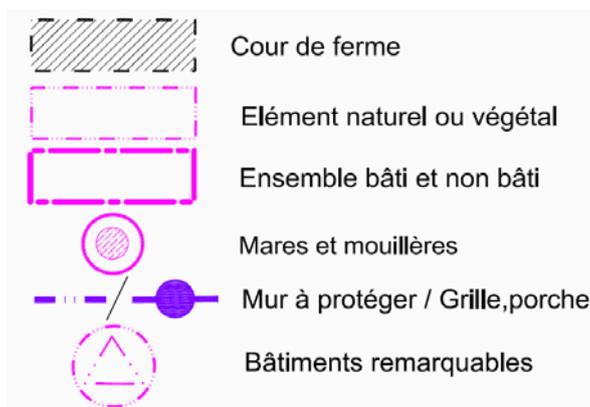
A ce titre, le règlement peut :

III. 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

Il résulte de cette identification que :

- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- La commune peut consulter l'architecte des bâtiments de France pour recueillir son avis sur les travaux pouvant affecter ces éléments, quelle que soit leur localisation.
- Des règles particulières peuvent être introduites dans le règlement les concernant.

Les éléments identifiés en application de l'article L 123-1-5- III-2° du code de l'urbanisme sont localisés sur les documents graphiques de zonage. Ils sont répertoriés en six catégories :



On en retrouve la liste au II.5 du présent document et le relevé sur le plan « Patrimoine », pièce n°4.4 du dossier de PLU.

Pour exemple on mentionnera :



Elément naturel ou végétal, il s'agit par exemple des plantations d'alignement le long de la RD607



Elément bâti et non bâti, il s'agit par exemple d'un ensemble bâti et non bâti rue de Melun



Bâtiments remarquables, il s'agit par exemple de la propriété des Roches

Mur à protéger/Grille, porche, il s'agit par exemple du mur de clôture qui cerne la place Chamailard côté est.



Mares et mouillères, il s'agit des mares et des mouillères qui émaillent la plaine, ci-contre dans la plaine de l'Angélus une mouillère visible depuis la route de Perthes.



## **Le règlement intègre des prescriptions qui visent à protéger les éléments de paysage.**

*A l'article 10 des zones concernées :*

**Pour les constructions** répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5- III 2° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

**Les murs de clôture et/ou grille, porche** repérés aux documents graphiques, en application de l'article L. 123-1-5- III 2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement dont l'aspect est en harmonie avec l'aspect du mur.

Dans la zone UAa1 :

Dans la cour de ferme (ferme des Tournelles) répertoriée comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5- III 2° du code de l'urbanisme au document graphique N°4 (cour de ferme), des places de stationnement peuvent être aménagées sur 50% de la superficie de la cour au maximum.

*A l'article 12 des zones concernées :*

**Pour les mares et mouillères** répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5- III. 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent, est interdite.

Pour les éléments repérés comme « **élément naturel et végétal** » et répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5- III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

### **III-3.7 L'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme**

Extraits de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

...

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles 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.

...

La commune est concernée par :

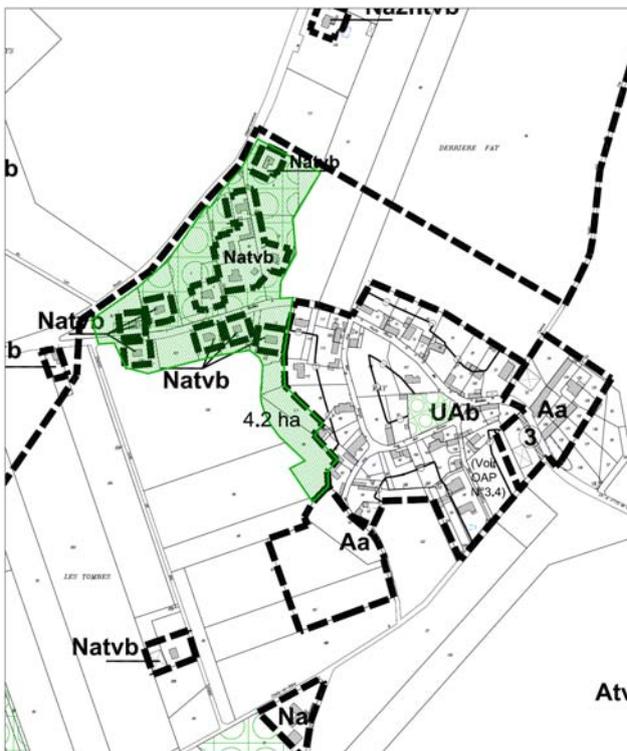
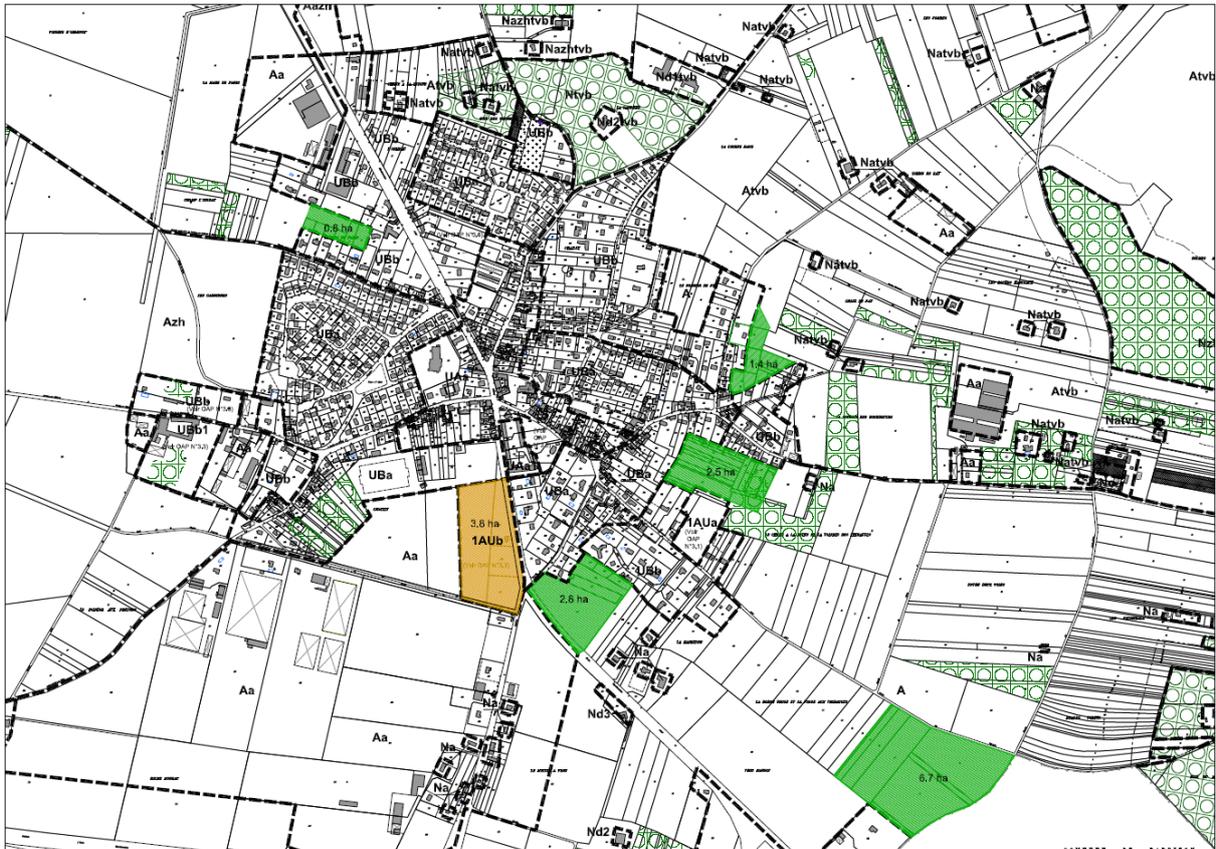
. La RD637

Cette route traverse des espaces agricoles ou naturels, il n'y a pas lieu que soit élaborée une étude justifiant en fonction des spécificités locales, que les règles du P.L.U. sont compatibles 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. C'est pourquoi la bande de 75 m pour la RD637 dans laquelle les constructions et installations sont interdites est maintenue.

. La RD607

Cette route traverse des espaces à urbaniser de la commune, en l'occurrence la zone 1AUb (Villeroy). Elle fait l'objet d'une étude particulière dite « d'entrée de ville » (Pièce n°6.G.) justifiant que les règles du P.L.U. sont compatibles 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. C'est pourquoi la bande de 75 m pour la RD607 dans laquelle les constructions et installations sont interdites est supprimée à l'endroit de la zone 1AUb.

### III - 4. Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers du POS au PLU



La réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers du POS représente 3,8 ha. Elles ne concernent que les espaces agricoles.

POS	PLU	Superficie en ha
NDA, INC et NB	1AUb	3,8 ha

Le versement de zones urbaines ou urbanisables (NAb, NDc, NAX, Nb, UDa, UAc) du POS en zones naturelles au PLU représente 17,3 ha

### III - 5. Evaluation des réceptivités, Superficies des zones, Echancier, Analyse de la consommation des espaces

#### *III-5.1. Evaluation de la réceptivité en logement et estimation de la population induite par le parti d'aménagement*

##### Réceptivité en logement du P.L.U. :

- La zone U

On décompte environ 11,4 ha (voir au I-2 du présent rapport) soit, sur la base de 13 logements/ha (densité résidentielle minimale inscrite dans la charte du PNRGF), 148 logements potentiels recensés sur des terrains non bâtis qui seraient issus ou non de division.

Considérant qu'un taux de rétention foncière de 50% (terrains conservés en l'état, constructions pour une autre vocation que l'habitat...) doit être appliqué, seulement 50% des possibilités offertes produiraient des logements sur une période de 15 ans (2015/2029), à savoir 74 logements environ.

Pour ce qui concerne le potentiel en reconversion des corps de ferme (de la Fromagerie en zone UBb1 et des Tournelles en zone UAa1) on retiendra l'hypothèse de 40 logements environ.

soit 114 logements au total.

- La zone AU

- Pour la zone 1AUa on retiendra l'hypothèse de 15 logements environ.

- Pour la zone 1AUb on retiendra l'hypothèse de 90 logements minimum.

##### Estimation de la population future :

Pour évaluer la population future, il convient de tenir compte des données suivantes :

Le point mort a été évalué à 112 sur la période 1999/2011, soit 8,6 logements/an qui ont permis le maintien du niveau de population.

Sur 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)

- soit 1974 (population en 2011) + 225 = 2199 habitants en 2029. Pour rappel Chailly en Bière comptait 2129 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.

### III – 5.2 Superficies des zones

<b>PLU</b>			
ZONES URBAINES	Superficie (en ha)	Réceptivité en nombre de logements*	
<b>U</b>			
<b>UAa</b>	12,2	5	
<b>UAa1</b>	0,8	10	Corps de ferme des Tournelles
<b>UAb</b>	5,5	6	
<b>UBa</b>	44,5	17	
<b>UBb</b>	46,7	46	
<b>UBb1</b>	2,3	30	Corps de ferme de la Fromagerie
<b>UX</b>	8,6	0	
<b>TOTAL</b>	<b>120,6</b>	<b>114</b>	
ZONES URBANISER			
<b>A</b>			
<b>AU</b>			
<b>1AUa</b>	1,3	15	
<b>1AUb</b>	3,8	90	
<b>TOTAL</b>	<b>5,1</b>	<b>105</b>	
ZONES AGRICOLES			
<b>A</b>			
<b>A</b>	91,5	0	
<b>TOTAL</b>	<b>91,5</b>		
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES			
<b>N</b>			
<b>N</b>	1086,6	0	
<b>Na</b>	7,4	0	
<b>Nb</b>	0,4	0	
<b>Nc</b>	0,2	0	
<b>Nd</b>	2	0	
<b>Ne</b>	3,1	0	
<b>TOTAL</b>	<b>1099,7</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL DES ZONES</b>	<b>1315 hectares</b>	<b>229</b>	

\* Les chiffres indiqués dans la colonne Réceptivité en nombre de logements tiennent compte d'un taux de 50% de rétention foncière dans les zones UAa, UAb, UBa, et UBb.

On notera que la superficie totale du territoire communal était évaluée à 1308 ha dans le P.O.S., que le M.O.S. de 2012 l'évalue à 1311,3 ha. La mesure du territoire communal de 1316,9 ha réalisée sur le fond de plan cadastral fourni par la commune se situe dans la moyenne des évaluations et peut, par conséquent, être comparée avec celle du document d'urbanisme précédent.

### III-5.3 Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements

#### Echéance 2017

---

- La zone 1AUa (secteur des Thibault) destinée au logement est ouverte à l'urbanisation dès l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

#### Echéance 2022 : zone 1AUb : phase 1

---

La réalisation 1AUB (secteur de Villeroy) devra permettre la construction de 90 logements minimum au total, dont 40% de logements collectifs et 15 logements locatifs aidés minimum.

- 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 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.

#### Echéance 2027 : zone 1AUb : phase 2

---

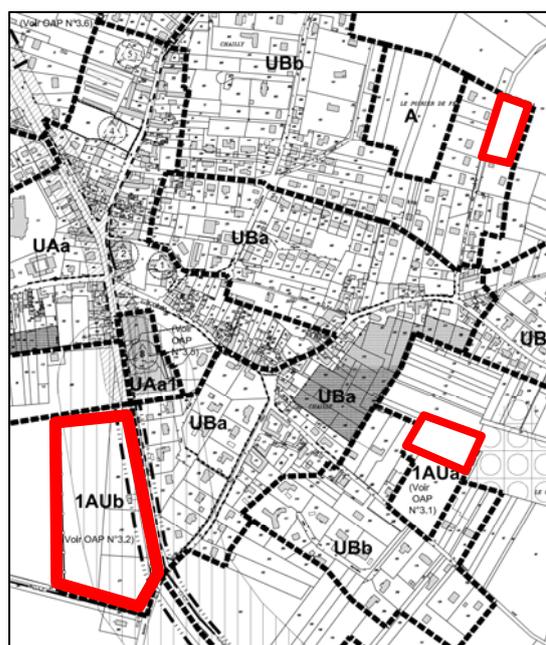
- La phase 2 de la zone 1AUB est lancée à partir de 2022, à condition que :
  - le nombre de nouvelles constructions de logement réalisées sur le territoire communal depuis la date d'approbation du P.L.U. n'excède pas une moyenne de 9 par an,
  - les logements en phase 1 de la zone 1AUB soient autorisés en totalité.

La réceptivité est de 35 à 45 logements dont cinq logements locatifs aidés minimum.

### III-5.4. Analyse de la consommation des espaces au regard du SCoT

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

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



***IV INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR  
L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION  
ET DE MISE EN VALEUR***

---

## **IV – 1. Les incidences et les mesures de préservation sur les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques**

### **Analyse des effets notables sur la biodiversité et les milieux**

**(Hors sites Natura 2000)**

---

## **Les milieux aquatiques et humides**

Le ru de la Mare aux Evées et la Mare aux Evées, présents au Nord du territoire d'étude sont inclus dans le boisement et notamment dans le Massif de Fontainebleau.

Ils sont donc préservés de toute atteinte (destruction, pollution...) d'une part grâce aux protections contractuelles qui concernent le massif forestier et d'autre part, par le boisement qui assure une zone tampon entre les zones de culture, parfois source de pollutions, et les zones humides.

De plus, le projet de PLU ne prévoit aucune urbanisation au Nord du territoire communal, ce qui limite les risques de pollutions ou de destruction des milieux.

La possible réouverture de l'ancienne plateforme pétrolière autorisée dans le nouveau PLU sera soumise à autorisation au titre des ICPE. Par conséquent les mesures de préservation de l'intégrité des zones boisées et humides jouxtant ce site seront déterminées lors de l'étude d'impact qui est associée à cette procédure. De ce fait, cette activité ne devrait avoir aucun impact direct sur les milieux aquatiques et humides de la commune.

Les mares et mouillères ont été localisées avec précision et font l'objet d'un plan de sauvegarde et d'actions mené par le PNR du Gâtinais français conformément aux préconisations du SAGE Nappes de Beauce.

Les deux principales menaces qui pèsent sur les mares et mouillères sont : le comblement par l'apport de matériaux (nivellement des terrains) et l'abandon de leur entretien qui laisse place à la dynamique de la végétation qui évolue vers le boisement).

Le zonage des terres agricoles a été modifié en A<sub>ZH</sub> et A<sub>TVB</sub> afin d'adapter le règlement aux enjeux de préservation de ces milieux fragiles et de limiter ces risques.

Les exploitants agricoles mettent en œuvre depuis plusieurs années une gestion adaptée de ces milieux. Leur entretien est donc régulièrement effectué ce qui favorise leur préservation.

Par conséquent, la conservation des mouillères, bien que soumise à de nombreuses contraintes, semble être assurée sur le plan technique, écologique et réglementaire.

Une attention particulière devra toutefois être portée sur le respect de la législation concernant la gestion des déchets maraîchers qui sont parfois laissés sur site, dans ou à proximité des mouillères.

**On rappellera que le PLU renforce les protections en identifiant au PADD et en protégeant dans le règlement les zones humides et les secteurs de concentration des mares et mouillères (zones indicées zh). Dans les zones concernées (A et N) le règlement rappelle que :**

*- La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte et il pourra être demandé de faire une étude floristique et faunistique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide.*

*En cas d'acceptation du projet par la police de l'eau, des mesures compensatoires pourront être exigées selon la réglementation en vigueur au moment de la demande d'autorisation.*

*- Pour les mares et mouillères (répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5- III. 2° du Code de l'Urbanisme et repérées aux documents graphiques), toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent, est interdite.*

***En conclusion, le PLU ne devrait avoir aucun impact sur les milieux aquatiques et humides et leur fonction de continuité écologique. Le nouveau règlement devrait au contraire favoriser la préservation de ces milieux.***

## **Les prairies et les friches herbacées**

Les prairies et friches herbacées sont peu présentes sur le territoire d'étude et souvent en cours de fermeture, progressivement envahies par les prunelliers et ronciers.

Le manque d'entretien et notamment l'arrêt des pratiques de fauche est le plus souvent à l'origine de la dégradation de ces milieux.

Leur préservation est toutefois intéressante puisqu'elles sont d'une part, des lieux de nourrissage pour de nombreuses espèces et notamment pour la plus importante population de Chouette Chevêche du territoire du PNR du Gâtinais, et qu'elles participent d'autre part le maintien des continuités écologiques.

La conservation de certaines prairies/friches situées à proximité de la zone urbanisée pourrait être compromise par les projets d'urbanisation futurs.

Cependant, les zones potentiellement impactées sont situées exclusivement dans les « dents creuses » de la zone urbaine et ne présentent pas d'intérêt majeur pour la biodiversité ou le maintien des continuités.

***La majorité des milieux ouverts présentant un intérêt écologique fort et présents sur le territoire communal, à l'Est notamment, ne devrait donc pas être impactée par le PLU, le règlement associé à ces milieux devrait favoriser leur préservation.***

## **Les habitats et les espèces**

Les mesures prises tiennent compte de l'état des lieux de l'environnement effectué dans le domaine de la biodiversité et des milieux naturels. Les mesures de protection des espaces boisés et des milieux humides (mares et mouillères) et de la plaine de Bière, et le parti d'aménagement qui contient les potentialités d'urbanisation dans le périmètre bâti actuel sont favorables à la préservation des milieux et des espèces.

Ainsi les éléments du patrimoine naturel d'intérêt régional et national (ex : forêt de Fontainebleau) ou d'intérêt local (ex : les boisements épars dans la plaine) sont protégés et classés en zone naturelle ou forestière.

***Le PLU ne devrait avoir aucun impact sur les habitats et les espèces.***

## **Les continuités écologiques**

L'évaluation environnementale a mis en évidence la fonction de continuité écologique du Ru de la mare aux Evées et des boisements.

C'est pourquoi le PADD a intégré les enjeux liés à la préservation des habitats et des espèces de ces milieux ce qui s'est naturellement traduit dans le règlement :

- par l'urbanisation strictement contenue dans le périmètre bâti du bourg et du hameau et dans les secteurs de taille et de capacité limitées (Na, Nb, Nc, Nd et Ne) et Aa pour les entités isolées. La reconnaissance du passage de la trame verte et bleue (tvb) et la présence des zones humides (zh) s'inscrivent dans les zones concernées.

- par une protection de l'ensemble des espaces naturels du massif forestier : la reconnaissance du passage de la trame verte et bleue et la présence des zones humides s'inscrivent dans le règlement avec un secteur Nzhtvb (inconstructible et intégrant une réglementation particulière pour les clôtures). Les possibilités d'aménagement des constructions sont strictement contenues dans les volumes existants.

- par le versement d'une grande partie de la plaine en zone A (inconstructible).

***Le PLU ne devrait avoir aucun impact sur le fonctionnement des continuités écologiques.***

## Les boisements

Le projet de PLU prévoit le maintien du classement des bois et exclu toute urbanisation à proximité des zones boisées.

Le règlement du PLU prévoit le maintien des EBC, l'identification et le classement des haies, arbres d'alignement et bosquets présents sur le territoire, la préservation des lisières du Massif de Fontainebleau...

### Le massif boisé

Les boisements de la forêt de Fontainebleau sont classés en espaces boisés classés.

### Les boisements isolés dans la plaine

Les boisements et bosquets identifiés sur la plaine sont classés en espaces boisés classés.

### Les boisements dans ou en frange de l'espace urbain

Les boisements et bosquets identifiés dans le tissu du bourg (secteur de la Fromagerie) ou en frange (boisement de la Garenne en couronnement au nord), au sein du hameau sont classés en espaces boisés classés.

Ces mesures assurent la préservation de ces milieux et des espèces associées. Elles permettent, de plus, de conserver le rôle de corridor écologique des zones boisées de la commune.

***En conclusion, le PLU ne devrait avoir aucun impact sur ces milieux et les espèces associées.***

## Les espaces agricoles

Ces zones englobent une grande partie du territoire communal correspondant à l'étendue des terrains de cultures sur la plaine.

Les zones agricoles et notamment maraîchères ne présentent pas d'intérêt majeur sur le plan de la biodiversité.

Seules les haies apportent une diversité biologique et paysagère sur ces milieux relativement monotones. Il est essentiel de les conserver.

Cependant elles sont à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique que représentent les terres agricoles, du rôle dans le paysage et en tant que passage pour la faune mais ne présentent pas de réel intérêt sur le plan des espèces et des milieux.

L'intégrité de l'espace agricole sur la plaine est préservée par la mise en place de la zone A permettant de circonscrire les possibilités d'implantation des constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

Une zone d'urbanisation est envisagée au sud de l'actuelle zone urbanisée (zone 1AUb). Sa création n'aura qu'un ***impact mineur sur les espèces présentes.***

***Le classement du maillage de haies en espace boisé classé devrait favoriser la préservation de ces milieux et leur fonction de corridor écologique.***

## Les espaces urbains

Le développement urbain reste pour l'essentiel contenu dans les limites actuelles des périmètres bâtis dans le nouveau P.L.U.. Il est sans conséquence sur les milieux et espèces présentes en limite du bourg et du hameau.

L'instauration de la « bande de constructibilité » et de la « zone inconstructible » en zones UAb (hameau) et UB (bourg) permet de préserver les cœurs d'îlots et fonds de parcelles jardinées qui participent à la biodiversité en milieu urbain.

***Ainsi le développement qui s'effectue essentiellement en renouvellement urbain n'aura pas de conséquences majeures sur les milieux et espèces présentes en limite du Bourg.***

## **Analyse des effets notables sur les sites Natura 2000**

---

## **SIC FR1100795 et ZPS FR 1110795 dénommés « Massif de Fontainebleau »**

Les principaux impacts potentiels susceptibles d'être générés par le projet concernent :

- la consommation d'espaces dans le périmètre Natura 2000,
- la destruction d'habitats prioritaires,
- la destruction d'habitats de reproduction ou d'une partie des territoires de recherche alimentaire d'espèces d'intérêt communautaire,
- l'altération des continuités écologiques.
- 

### ✓ **Impacts sur les habitats prioritaires du périmètre Natura 2000**

Les projets d'urbanisation sont relativement restreints et strictement limités aux « dents creuses » de la zone urbaine de Chailly-en-Bière.

Le Hameau de Fay, situé à proximité immédiate du site, ne fera pas l'objet d'une extension de sa zone urbanisable.

Les boisements situés sur le territoire communal compris dans le périmètre du site sont tous classés.

Les zones agricoles sont conservées tout en maintenant une lisière entre celles-ci et le massif de Fontainebleau.

Au vue de ces mesures inscrites au PADD et traduites dans le règlement, le PLU n'aura aucune incidence sur les habitats prioritaires en terme de destruction ou de réduction de leur surface actuelle. Ces habitats sont tout à fait protégés des influences anthropiques.

Toutefois, la possible réouverture de l'ancienne plateforme pétrolière est envisagée dans le nouveau PLU. Cette zone est située à proximité immédiate des sites Natura 2000. Cette activité soumise à autorisation au titre des ICPE peut potentiellement avoir un impact négatif fort sur le site Natura 2000 pour les espèces et les habitats. Par conséquent les mesures de préservation de l'intégrité des habitats et espèces d'intérêt communautaire seront déterminées lors de l'étude d'impact associée à cette procédure.

***Par conséquent, le nouveau PLU n'aura aucun impact direct sur les habitats du site Natura 2000 à ce jour mais une attention particulière devra être portée en cas de réouverture de la plateforme pétrolière.***

### ✓ **Impacts sur les habitats d'espèces d'intérêt communautaire**

Le nouveau PLU n'ayant pas d'incidences majeur sur la préservation des habitats prioritaires, les habitats d'espèces ne semblent donc pas directement impactés par le projet.

Les zones d'urbanisation envisagées, le zonage et le règlement du PLU (maintien du classement des boisements, conservation des zones ouvertes...) vont en effet assurer la préservation des habitats d'espèces. L'impact du projet de PLU est donc plutôt favorable à la préservation des habitats d'espèces.

Toutefois l'urbanisation bien que limitée va détruire des zones de friches, prairies et espaces ouverts qui sont susceptibles d'être utilisés par les espèces d'intérêt communautaire comme zones de nourrissages. Bien que ces milieux ne présentent qu'un faible intérêt écologique car ces zones sont en mauvais état de conservation, l'impact du PLU sur ces zones voire sur les espèces sera faible mais négatif.

Concernant les habitats d'espèces humides, conformément aux objectifs du SAGE Nappes de Beauce, les mares, mouillères et les espèces associées qui représentent un enjeu majeur pour la biodiversité de la commune ont fait l'objet d'une attention particulière. De nombreuses espèces

d'intérêt communautaire sont en effet susceptibles d'utiliser ses milieux pour leur alimentation (oiseaux...) voire leur reproduction (amphibiens...). Un zonage précis et un règlement sont ainsi associés à ces zones d'intérêt majeur. Un inventaire ainsi qu'un plan d'actions ont été réalisés par le PNR du Gâtinais afin d'assurer la pérennité de ces milieux fragiles. Ces mesures en faveur des zones humides de la commune laissent penser que leur préservation est assurée. Leur situation en zone agricole les rend vulnérables toutefois leur nombre et leur état actuel témoignent de l'adaptation de ces milieux aux activités anthropiques. Au vue des mesures prises, l'impact du PLU sur ces habitats et les espèces d'intérêt communautaires associées est donc quasi nul.

La reprise d'une éventuelle activité pétrolière en limite de site devra faire l'objet d'une attention particulière lors de l'élaboration de l'étude d'impacts associée car elle est susceptible d'impacter les habitats d'espèces d'intérêt communautaires.

**En dehors de la réouverture de la plateforme pétrolière, l'impact sur les habitats d'espèces d'intérêt communautaire sera donc faible. Les enjeux liés à la préservation de ces milieux ayant été intégrés au projet de PLU.**

#### ✓ Impacts sur les continuités écologiques

Le site Natura 2000 du massif de Fontainebleau présente une trame verte, le boisement du massif, et une trame bleue correspondant aux zones humides tels que les rus et la mare aux Evées... Ces réservoirs de biodiversité sont préservés de toute atteinte par les mesures de protection appliquées à ce site.

Ces trames sont toutefois reliées aux trames vertes et bleues de la commune par des corridors correspondant aux zones boisées, prairies, et zones humides (mares, mouillères...).

La préservation de ces corridors, qui constituent des continuités écologiques entre les habitats du plateau et le boisement du massif de Fontainebleau, est indispensable à la préservation des espèces d'intérêt communautaire.

Comme il a été démontré ci-dessus, les enjeux liés à la préservation des boisements, des zones humides et plus généralement des continuités écologiques ont été intégrés dans le projet de PLU au niveau du zonage et du règlement.

L'impact du projet de PLU sur les continuités écologiques du site Natura 2000 est positif puisque les mesures qu'il préconise sont en faveur de leur préservation.

On note un impact négatif faible lié à l'urbanisation de zones de friches et de prairies en mauvais état de conservation.

Les continuités écologiques de ce site sont toutefois renforcées par la présence d'un réseau de mares et mouillères important sur le territoire communal et d'un réseau de haie existant. Ceux-ci étant préservés dans le projet de PLU.

## **Synthèse des incidences et des mesures de préservation sur les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques**

***Dans la mesure où le P.L.U. tend à renforcer les mesures de protection des milieux naturels, de la biodiversité et des continuités écologiques, celui-ci aura un impact positif sur ces milieux et la biodiversité à l'échelle communale et en conséquence à celle plus large dans laquelle ces milieux s'inscrivent (corridors écologiques, zone Natura 2000, Z.N.I.E.F.F.,...).***

### **Mesures correctrices et compensatoires**

#### **Entretien des prairies, des friches et des vergers**

Les prairies et friches sont des milieux ouverts particulièrement intéressantes pour l'avifaune et les arthropodes.

Le principal risque de dégradation de ces milieux est leur envahissement par les ligneux.

L'objet de cette mesure serait donc d'inciter les propriétaires privés à entretenir leurs prairies par une fauche ou un broyage, de préférence tardif (à partir du 15 juin), afin d'une part de limiter la colonisation des ligneux et d'autre part de préserver la faune.

Un entretien régulier sur les prairies et les accotements routiers communaux est également intéressant à mettre en œuvre afin de favoriser la biodiversité de ces milieux.

#### **Sensibilisation des agriculteurs**

Un des principaux risques de dégradation des habitats est leur pollution par les activités agricoles, très présentes sur la commune, et situées à proximité des habitats d'intérêt communautaire.

L'objet de cette mesure de précaution serait donc de mettre en place de mesures de sensibilisation des agriculteurs aux « bonnes pratiques agricoles » afin de limiter ces risques et de les assister, le cas échéant, pour la mise aux normes éventuelles des leurs bâtiments.

## IV – 2. Les incidences et les mesures de préservation sur les paysages

### **Les grands espaces ouverts de la plaine agricole**

Concernant les espaces ouverts de la plaine, des secteurs de moindre impact pour l'implantation nécessaires à l'exploitation agricole ont été déterminés en continuité des exploitations existantes : il s'agit de la zone Aa.

Toute autre construction nouvelle (sauf constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous certaines conditions), est interdite dans ces espaces (zone A). L'évolution des constructions ou ensembles de constructions isolées existantes est strictement encadrée avec des possibilités d'évolution sous conditions (zones N indicées).

Les grandes silhouettes des lisières de la masse boisée de la forêt qui marquent les horizons sur la plaine sont préservées dans leur limite et leur épaisseur par leur classement en espace boisé classé.

Les franges urbaines ne connaîtront pas d'évolution significative puisque l'évolution du périmètre bâti est pour l'essentiel limitée aux terrains en entrée d'agglomération sur le secteur de Villeroy (entrée sud du bourg) pour lesquels l'Orientation d'Aménagement définit un cadre à développer dans des études (zone inscrite en périmètre d'attente d'un projet global) sur les conditions d'insertion dans la structure urbaine et paysagère.

### **Les paysages urbains**

D'une manière générale le P.L.U. régleme les modalités d'occupation des sols de manière à maintenir la cohésion du tissu urbain et les grands traits qui structurent l'identité du paysage urbain dans les parties anciennes du bourg et du hameau (implantation des constructions à l'alignement, protection des murs de clôture ...).

Les principales évolutions possibles du paysage en milieu urbain sont attendues dans le cadre de l'opération de réaménagement du secteur de Villeroy (entrée sud du bourg) et dans une moindre mesure du secteur des Sangliers (frange sud du hameau) : les Orientations d'Aménagement qui s'y rapportent sur les espaces bâtis et les franges notamment ont pour objectif de structurer de manière harmonieuse les rapports avec l'environnement.

### ***Synthèse des incidences et des mesures de préservation sur les paysages***

***L'impact du P.L.U. est principalement le fait de l'incidence de l'aménagement du secteur de Villeroy qui va permettre de consolider l'image de l'entrée sud du bourg.***

***Pour ce qui concerne le reste du territoire communal, le règlement préserve les éléments qui structurent l'identité paysagère de Chailly et les relations en covisibilité avec les territoires communaux voisins.***

## IV – 3. Les incidences et les mesures de préservation sur le milieu physique

### Le sol et le sous-sol

#### Incidences sur le risque de pollution des sols :

Par rapport au P.O.S. en vigueur, les surfaces nouvelles ouvertes à l'urbanisation concernent le secteur de Villeroy (zone 1AUb) et le secteur des Sangliers (frange sud du hameau). Par ailleurs le P.L.U. maintient des possibilités de constructions nouvelles dans le périmètre bâti du village. Ainsi de fait le P.L.U. engendre une augmentation du risque de pollution des sols.

#### Incidences sur les terres agricoles :

L'incidence sur les terres agricoles est limitée à l'urbanisation qui résulte de l'urbanisation des terrains du secteur de Villeroy (zone 1AUb).

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 qui permettra l'amélioration des conditions d'assainissement sur le territoire et conséquemment la diminution des risques de pollution des sols.

### L'eau

#### Incidences sur la ressource en eau : l'économie de la ressource

Les besoins engendrés par l'augmentation prévisible de la population pourront être satisfaits par les capacités du réseau de distribution existant.

Les capacités sont suffisantes pour garantir l'alimentation en eau de la population future. La capacité d'approvisionnement de la commune en eau potable permet de couvrir les perspectives démographiques (2200 habitants en 2029). Les besoins futurs peuvent être estimés à environ 110 000 m<sup>3</sup> par an, soit 6 h de fonctionnement quotidien de la station de pompage.

Par ailleurs le P.L.U. prend en compte l'objectif d'optimisation de la ressource en préconisant la mise en place d'installation pour la récupération des eaux pluviales à usage domestique (arrosage, lavage...).

#### Incidences sur la ressource en eau : la protection de la ressource

Pour lutter contre le ruissellement et l'imperméabilisation des sols, l'article 4 « Desserte par les réseaux » de chaque zone du P.L.U. demande que les eaux pluviales soient traitées sur le terrain et infiltrées et parallèlement l'article 12 oblige à un minimum d'espace vert de pleine terre.

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

L'article 4 du règlement stipule que « Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. ».

#### Incidences sur la qualité des cours d'eau

La réalisation du programme de travaux préconisé par le schéma d'assainissement ainsi que la mise en œuvre du SPANC, permettent une diminution des rejets polluants et une amélioration de la qualité des cours d'eau récepteurs.

Le ru de la Mare aux Evées est identifiée au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, en tant qu'élément de corridor écologique au PADD et classée en zone Nzhtvb dans laquelle seules sont autorisées les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous conditions.

## **Les déchets**

### Incidences sur le volume à collecter

Le SMITOM prévoit l'adaptation progressive des moyens de collecte et de traitement.

### Incidences sur le mode de collecte

Le P.L.U. met en œuvre une réglementation qui permette la mise en place de la collecte sélective des déchets (Article 4). Il incite à la réduction de la production de déchets à la source.

## **L'air et la consommation d'énergie**

### Incidences sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie : les déplacements

Le parti d'aménagement contribue globalement à limiter le taux de motorisation des ménages en concentrant pour l'essentiel les potentialités des nouvelles urbanisations (zones 1AUa et 1AUb) à proximité des services et des équipements du centre bourg et en poursuivant la politique d'amélioration de l'usage piétonnier et cyclable de l'espace public, et en incitant au développement des transports collectifs dans le cadre communautaire. Des emplacements réservés au stationnement des vélos sont demandés afin de favoriser l'usage des cycles. Néanmoins l'augmentation prévisible des circulations automobiles engendrera une augmentation des sources de pollution de l'air. Cependant ces apports ne remettront pas en cause les moyennes de la qualité de l'air sur le secteur.

### Incidences sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie : les bâtiments

Le BRGM et l'ADEME identifient un potentiel géothermique fort des aquifères superficiels.

L'emploi de systèmes produisant des énergies renouvelables est possible. Des recommandations sont faites pour leur intégration aux constructions. D'autres recommandations sont faites pour optimiser l'implantation des constructions par rapport au soleil et leur faire bénéficier ainsi d'apports solaires gratuits permettant à terme des économies d'énergie.

Les Orientations d'aménagement concernant les possibles réalisations de constructions nouvelles dans le cadre des OAP préconisent une implantation des bâtiments permettant de maximiser les apports solaires.

Par rapport aux taux d'émission sur le parc existant, les émissions seront en diminution conséquemment aux performances en économie des énergies attendues du fait des normes appliquées aux constructions nouvelles. Par ailleurs dans la perspective du développement de l'emploi des énergies renouvelables, la réglementation du P.L.U. incite à l'utilisation de l'apport solaire. La réglementation du P.L.U. permet la mise en place de panneaux solaires sous certaines conditions (Article 10).

## **L'environnement sonore**

On ne recense pas de possibilités ouvertes par le P.L.U. ou de projet d'intérêt général susceptibles d'engendrer une hausse significative des émissions sonores.

L'urbanisation des terrains du secteur de Villeroy ou des Thibault dans le bourg entraînera des émissions sonores localisées qui n'auront pas d'impact significatif sur le niveau sonore ambiant.

Concernant la présence d'infrastructures routières bruyantes (RD607 et de la RD637), les prescriptions d'isolation acoustique des bâtiments sont prévues par la législation.

D'une manière générale, le P.L.U. incite à la diminution de l'emploi de l'automobile et au développement des liaisons douces ce qui est favorable à une diminution des émissions sonores dues à la circulation automobile.

## **Emissions lumineuses**

Les études pour l'urbanisation dans le cadre des opérations d'ensemble (zones 1AUa et 1AUb) et pour les possibles constructions dans la zone A (notamment au sud du bourg) ainsi que dans la zone ND1 (située dans le corridor écologique) devront notamment prendre en compte les enjeux liés à la pollution lumineuse. Ainsi les modalités d'aménagement sur les espaces en franges (éclairage de la voirie notamment) devront s'inscrire dans la démarche environnementale du P.L.U. en limitant les incidences sur les milieux naturels.

Sur le reste du territoire, du fait de l'urbanisation contenue dans les périmètres bâtis actuels, le P.L.U. limite les conditions d'une possible augmentation des émissions lumineuses.

## **Les risques liés aux caractéristiques du milieu physique et naturel**

Le territoire communal est concerné par divers risques : ils sont exposés au C/ (Cadre juridique et institutionnel) du rapport de présentation et sont à prendre en compte dans les opérations de construction.

### ***Synthèse des incidences et des mesures de préservation sur le milieu physique***

***L'impact du P.L.U. est limité à l'incidence des constructions nouvelles contenues pour l'essentiel dans le périmètre bâti du bourg et du hameau.***

***D'une manière générale, la transcription dans le règlement des politiques menées à l'échelle communale et communautaire pour limiter les incidences de l'urbanisation sur l'environnement (schéma directeur d'assainissement, incitation à la diminution de l'emploi de la voiture particulière, à l'économie de la ressource en eau, à l'économie d'énergie dans les bâtiments...) contribuent à limiter les incidences du P.L.U. sur le milieu physique voire à améliorer la situation existante (diminution attendue des rejets polluants dans les milieux récepteurs).***

***Il en résulte que le P.L.U. n'aura pas d'incidence notable sur le milieu physique du territoire communal et à l'échelle plus large dans lequel il s'inscrit.***

### ***Mesures correctrices et compensatoires***

#### ***Entretien des cours d'eau***

La préservation de la continuité écologique que représente le Ru de la mare aux Evées, les mares et mouillères, nécessite de contrôler et d'entretenir régulièrement ces milieux et notamment les berges.

Ces actions d'entretien sont prévues dans le DocOb du Massif de Fontainebleau. Elles sont intéressantes à mettre en place sur la section communale du Ru.

Sur les mares et mouillères communales, la sensibilisation et le partenariat avec les exploitants agricoles sont indispensables à leur préservation.

## IV – 4. Les incidences et les mesures de préservation sur les milieux urbains et leurs abords

### La circulation et le stationnement

C'est dans la poursuite de la politique d'amélioration de l'usage piétonnier et cyclable de l'espace public, notamment dans la traversée du bourg, et de l'incitation au développement des transports collectifs dans le cadre communautaire, que le P.L.U. vise à limiter l'emploi de la voiture particulière.

La gestion du stationnement est prise en compte par notamment des préconisations sur la zone centrale du bourg (zone UAa) dans laquelle il peut être fait application de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme.

### Le cadre urbain et le patrimoine culturel

Le règlement reconnaît et protège les formes urbaines caractéristiques des parties anciennes du bourg et du hameau (éléments constitutifs des paysages urbains comme l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, les murs de clôture, les couleurs des bâtiments) qui font l'identité du patrimoine culturel de Chailly. Par ailleurs le P.L.U. permet que ces paysages et ces ambiances puissent s'enrichir par l'apport d'architecture contemporaine « sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée » (Article 11 du règlement).

Des éléments emblématiques du patrimoine sont reconnus par des protections au titre de l'article L 123-1-5-III- 2° du code de l'urbanisme (église, corps de ferme, propriétés de caractère).

S'agissant des périmètres de protection des monuments historiques, ils sont mentionnés dans l'annexe concernant les servitudes d'utilité publique. Les règles mises en place à l'article 10 Aspect extérieur des constructions, bien que générales, visent à une qualité architecturale des projets et sont la base des prescriptions plus détaillées au cas par cas qui peuvent être faites par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). De plus des recommandations architecturales complètent l'article 10 dans le cahier de recommandations annexé au rapport de présentation.

Traduisant la démarche environnementale du P.L.U., l'ensemble de ces mesures vise à valoriser la qualité du cadre de vie communal pour préserver les satisfactions qu'apportent aux habitants et aux visiteurs les qualités du patrimoine naturel et bâti de la commune.

### ***Synthèse des incidences et des mesures de préservation sur les milieux urbains et leurs abords***

***Les mesures de protection du patrimoine sont reconduites voire renforcer.***

***Il en résulte que le P.L.U. n'aura pas d'incidence notable sur les milieux urbains et leurs abords.***

## IV – 5. Les incidences et les mesures de préservation sur l'environnement socio économique

### La mixité urbaine et sociale

Le règlement prend en compte l'objectif de maintien de la mixité urbaine en mettant en place des mesures pour pérenniser les locaux commerciaux existants.

La mixité des fonctions est également recherchée dans le tissu du bourg et du hameau avec un règlement qui y autorise l'artisanat et le bureau.

Le P.L.U. réaffirme la nécessité de conforter la mixité sociale. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de Villeroy vise au développement d'une diversité des types de logement et du locatif aidé pour répondre aux besoins de diverses catégories de population et notamment les jeunes couples et les personnes âgées afin d'optimiser le parcours résidentiel sur la commune.

### Les activités économiques

La vocation d'accueil d'activités économiques dans le tissu urbain (commerce, artisanat et bureau) est confirmée par le règlement. L'offre d'emploi qui en résulte pour les habitants reste très modeste mais contribue à sa mesure à la mise en œuvre de la politique de réduction des trajets domicile-travail.

Le P.L.U. pérennise les capacités d'accueil de la zone d'activité au sud du territoire en cohérence avec les objectifs de préservation des paysages et de l'environnement.

Il prend en compte l'objectif de confortement du commerce de proximité (mesure de protection des locaux commerciaux) et l'apport de population ne pourra que renforcer le potentiel de la clientèle.

Concernant l'agriculture, le PLU pérennise la préservation des conditions d'exploitation des terres de culture.

Le tourisme vert est également encouragé par des mesures permettant l'aménagement d'hébergement touristique (gîtes ruraux).

### ***Synthèse des incidences et des mesures de préservation sur l'environnement socioéconomique***

***Il est attendu du P.L.U. des effets positifs sur l'environnement socioéconomique de Chailly à la mesure de la contribution qu'il apporte au renforcement de la mixité urbaine et sociale et à la protection du tissu commercial du centre bourg.***

***Les mesures pour la pérennisation de l'activité agricole sont également au cœur du projet et donnent la mesure de l'importance que revêt ce secteur d'activité dans la plaine de Bière.***

## ***V COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE FONTAINEBLEAU ET SA REGION***

---

On trouvera ci-dessous une synthèse des éléments permettant d'apprécier la compatibilité du PLU de Chailly en Bière avec **Le Schéma de Cohérence Territoriale de Fontainebleau et sa région**

:

Document	Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte	Evaluation de la compatibilité du PLU
<p><b>Le Schéma de Cohérence Territoriale de Fontainebleau et sa région</b></p>	<p>Les perspectives d'évolution par la SCOT se rapportant à Chailly-en-Bière (pôle secondaire) s'appuient sur les principales orientations suivantes :</p> <p><b>- La valorisation du territoire</b></p>	<p>Le PLU prend en compte les orientations du SCOT contenues dans le D.O.O. de la manière suivante :</p> <p style="text-align: center;"><u><i>Aménagement du territoire</i></u></p> <p>Le PLU prend en compte les objectifs de préservation de l'économie agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. en interdisant toute construction, y compris à usage agricole, en zone A, (à l'exception des secteurs Aa)</li> <li>. en maintenant une coupure entre le bourg et le hameau de Fay, et une autre entre le bourg et la zone d'activité</li> <li>. en ne permettant pas d'extension des constructions existantes (habitat dispersé)</li> </ul> <p>Le règlement interdit les installations photovoltaïques au sol en zone A.</p> <p>Le PLU prend en compte les objectifs d'organisation du territoire en appui du pôle structurant de Perthes en Gâtinais en s'inscrivant dans les objectifs des pôles secondaires pour la programmation de logements (voir les 6 OAP) et des équipements (station d'épuration), et en soutien des fonctions économiques avec la pérennisation de la ZAE, la protection des locaux commerciaux dans le centre-Bourg et de l'économie agricole</p> <p>Le PLU prend en compte les objectifs de protection et valorisation du paysage en protégeant les boisements (classement en EBC du massif forestier et celui au nord du Bourg) et des espaces ouverts de la plaine (protection des boisements, et préservation du mitage de l'espace par les constructions et par le maintien des coupures d'urbanisation)</p>

<p><b>Le Schéma de Cohérence Territoriale de Fontainebleau et sa région</b></p>	<p><i>La valorisation du territoire (suite)</i></p>	<p style="text-align: center;"><u>Trame verte et bleue (TVB)</u></p> <p>Le PLU prend en compte les objectifs de préservation des réservoirs de biodiversité en préservant le massif forestier des constructions nouvelles, de par son versement en Espace boisé classé (EBC) et de la réglementation relative au site Natura 2000.</p> <p>Le PLU prend en compte les objectifs de préservation des continuités écologiques en établissant des zonages et des règles spécifiques à savoir une zone Ntvb (pour « naturelle-trame verte et bleue ») et Atvb (pour « agricole-trame verte et bleue »).</p> <p>► La trame verte</p> <p>Le PLU vise à conserver la vocation naturelle ou agricole dans les continuités écologiques, en préservant les espaces ouverts (plaine agricole notamment) de constructions nouvelles (pas d'extension autorisée pour les constructions existantes, polarisation de l'implantation et de l'extension du bâti nécessaires aux activités agricoles (zone Aa) et en préservant les boisements existants par un classement en EBC. La protection des mares et mouillères (au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme) s'inscrit également dans cet objectif.</p> <p>Concernant le corridor traversant le Bourg, le PLU prend en compte trois éléments structurants : il protège les boisements en entrée du Bourg au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme (voir l'étude L 111-1-4 pièce 6.G du dossier de PLU), les boisements en cœur d'îlot central (voir l'OAP N°6) et enfin le boisement au nord du Bourg.</p> <p>Par ailleurs le règlement indique en zone UB qu'au moins 40% de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé) ce qui favorise une perméabilité écologique des tissus bâtis.</p> <p>► La trame bleue</p> <p>Le PLU prend en compte les zones humides (secteur de concentration des mares et mouillères dans la plaine, éléments dans le massif forestier dont le ru de la mare aux Evées) par un zonage approprié (zones indicées zh).</p>
---	---	---

<p><b>Le Schéma de Cohérence Territoriale de Fontainebleau et sa région</b></p>	<p><i>La valorisation du territoire (suite)</i></p>	<p style="text-align: center;"><u>Qualité urbaine</u></p> <p>► Le PLU prend en compte le contexte urbain, morphologique et patrimonial, pour le secteur d'extension (secteur de Villeroy s'articulant avec la grande place au Nord notamment, les vues lointaines à préserver sur l'église et le massif forestier...), de densification (secteur de Thibault et des Genêts dans le traitement des franges notamment) et de reconversion du bâti existant (mesures de préservation des anciens corps de ferme de la Fromagerie et des Tournelles – protection des cours, de la visibilité des corps de ferme notamment).</p> <p>► Le PLU prend en compte les objectifs de limitation de consommation foncière des espaces naturels et agricoles tout en permettant un développement qui permette d'atteindre les objectifs de relance démographique.</p> <p>Le PLU comprend un recensement des disponibilités foncières présentes dans l'enveloppe urbaine constituée de la commune en zone U. Leur réceptivité en nombre de logements par sous-secteurs (densification et reconversion) a été évaluée. Il résiderait théoriquement un potentiel minimal de 11,4 ha pour 114 logements. Ce recensement des disponibilités foncières présentes dans l'enveloppe urbaine est un élément très positif dans la construction du projet urbain.</p> <p>Cette réceptivité du tissu existant apparaît insuffisante pour satisfaire les besoins en logements de la commune, projetés à environ 9 à 9,5 logts/an, soit une fourchette de 129 à 140 logements sur 15 ans. Les disponibilités étant insuffisantes pour satisfaire les besoins en logements de la population, dans le tissu existant ou en renouvellement, le recours aux extensions est donc justifié.</p> <p>► Le PLU prend en compte les objectifs de l'utilisation prioritaire des espaces déjà urbanisés en conditionnant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● la réalisation de la phase 1 de la zone 1AUB (secteur de Villeroy) à partir de 2017, à ce que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 par an,</li> <li>- les logements en zone 1 AUa soient autorisés en totalité.</li> </ul> </li> <li>● la réalisation de La phase 2 de la zone 1AUB à partir de 2022, à ce que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 par an,</li> <li>- les logements en phase 1 de la zone 1AUB soient autorisés en totalité.</li> </ul> </li> </ul>
---	---	--

***La valorisation du territoire (suite)***

- ▶ Le PLU prend en compte les objectifs d'optimisation des tissus urbains existants par :
  - un règlement permettant un développement en renouvellement urbain (optimisation des disponibilités dans le tissu d'habitat individuel notamment)
  - un seuil de densité pour les OAP 1, 3, 4, 5 et 6 de 13 logements / hectare (la superficie retenue pour le calcul s'apprécie sur chacun des sites en tenant compte des spécificités et des diverses mesures de protection et de valorisation de l'environnement qui définissent la superficie réellement « exploitable ». On déduit par exemple de la superficie de l'unité foncière considérée les espaces protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2°.)
  - un seuil de densité fixé à 27 logements / hectare pour le secteur de Villeroy.
  
- ▶ Le PLU prend en compte les objectifs de mise en valeur des entrées de ville par :
  - l'approche spécifique portée sur l'entrée dans le bourg par la RD607 liée au projet sur le secteur de Villeroy (OAP n°3.2 et étude L111-1-4 pièce 6.G du dossier de PLU) et sur la ferme des Tournelles (OAP n°3.5)
  - l'approche spécifique portée sur l'entrée dans le bourg par la rue de la Fromagerie liée au projet sur le secteur de la ferme de la Fromagerie notamment (OAP n°3.3)
  
- ▶ Le PLU prend en compte les objectifs d'insertion urbaine des franges urbaines par :
  - l'approche spécifique portée sur l'entrée dans le bourg par la rue de la Fromagerie liée au projet sur le secteur de la ferme de la Fromagerie notamment (OAP n°3.3)
  - diverses mesures de valorisation des espaces paysagers en franges comme notamment dans l'OAP n°3.1 du secteur de Thibault et son classement d'un « élément naturel ou paysager » au titre de L.123-1-5-III 2° du CU.

<p><b>Le Schéma de Cohérence Territoriale de Fontainebleau et sa région</b></p>	<p><b>La stratégie de développement</b></p>	<p style="text-align: center;"><u>Les besoins en infrastructure et en transport</u></p> <p>► Le PLU prend en compte les objectifs en matière de déplacements à l'échelle des nœuds d'intermodalité par la prise en compte du projet de liaison cyclable avec Perthes-en-Gâtinais (voir au PADD la planche « PADD 3 »).</p> <p>A l'échelle communale, une réflexion sera menée dans le cadre d'un projet d'élaboration d'un schéma des liaisons douces intégrant notamment les trajets touristiques.</p> <p style="text-align: center;"><u>L'organisation du pôle économique</u></p> <p>► Le PLU prend en compte les objectifs d'affirmation du rôle économique du territoire par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la préservation de l'économie agricole (voir ci-avant : Aménagement du territoire)</li> <li>- la pérennisation de la ZAE et un règlement qui permet globalement de garantir la qualité urbaine de la zone et donc son attractivité</li> <li>- le soutien à l'activité touristique (notamment en permettant le développement de l'hébergement hôtelier)</li> <li>- le soutien au commerce local notamment par la mise en place d'une protection des locaux commerciaux dans le centre-bourg</li> </ul> <p style="text-align: center;"><u>Les besoins résidentiels et de services</u></p> <p>► Le PLU prend en compte les objectifs en matière de logements (400 logements à produire par la CC du Pays de Bière) par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une estimation qui évalue à 129 le nombre de logements nécessaires à l'horizon 2029 pour maintenir la stabilité démographique et à 219 le potentiel de logements dégagés par le PLU (114 en tissu existant et 105 en zones AU)</li> <li>- une prise en compte des objectifs en matière de production de logements dans les extensions avec pour le secteur de Villeroy (OAP N°3.2) une répartition à 60 % en logements individuels et à 40 % en logements collectifs et plus de 15% de logements locatifs aidés.</li> </ul>
---	---	--



<p><b>Le Schéma de Cohérence Territoriale de Fontainebleau et sa région</b></p>	<p><b><i>La gestion des ressources environnementales et patrimoniales</i></b></p>	<p style="text-align: center;"><u><i>La gestion énergétique et la réduction des gaz à effet de serre</i></u></p> <p>► Le PLU prend en compte les objectifs en matière de gestion énergétique avec un parti d'aménagement qui favorise les proximités fonctionnelles et urbaines en localisant la programmation de logements en opération d'ensemble aux abords des équipements et services (secteur de Villeroy). Le commerce de proximité est pérennisé (périmètre de protection). Le PLU incite à l'isolation thermique des bâtiments, à l'emploi des matériaux et des énergies renouvelables (art. 10 du règlement sur l'aspect extérieur des constructions et art.13 du règlement sur les performances énergétiques et environnementales). Il renforce les mesures qui favorisent les modes actifs de déplacements (voir OAP n°3.2 et 3.5 notamment), dont l'emploi du vélo (art.11 du règlement sur le stationnement). La protection des espaces boisés participe au maintien d'espace piège à carbone.</p> <p style="text-align: center;"><u><i>La prévention des risques et nuisances</i></u></p> <p>► Le PLU prend en compte les objectifs en matière risques et nuisances comme le risque inondation par remontée de la nappe, et en favorisant les techniques de génie écologique (voir OAP n°3.2) et en préconisant le traitement des EP à la parcelle de manière à minimiser les aléas liés au réseau hydrographique. Il prend en compte le passage de canalisations de gaz.</p>
---	---	--

***VI INDICATEURS A ELABORER POUR L'EVALUATION  
DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU P.L.U.***

---

L'article R 123-2 du code l'urbanisme indique dans son 5° que :

« Le rapport de présentation :

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1<sup>1</sup> »

L'article L123-12-1 précise que « L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. »

La présente démarche propose les indicateurs de suivi des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables suivantes :

- . Préserver les équilibres environnementaux et la structure paysagère du territoire
- . Relancer la dynamique démographique dans un développement maîtrisé
- . Soutenir l'activité économique
- . Poursuivre l'amélioration des conditions de déplacements
- . Contribuer à la préservation des ressources naturelles et à la réduction des consommations d'énergies

## **Préserver les équilibres environnementaux et la structure paysagère du territoire**

L'objectif de cette phase est de déterminer les indicateurs les plus pertinents pour l'évaluation des incidences de la mise en oeuvre du projet sur le site Natura 2000 concerné par le projet.

Ces indicateurs doivent garantir une gestion optimale et un suivi permanent de l'évolution du site.

On distinguera :

- les indicateurs de suivi de protection et de mise en valeur de l'environnement,
- les indicateurs de suivi des mesures de précaution et de réduction des incidences du projet sur l'environnement.

Ces indicateurs ont été sélectionnés en fonction de leur pertinence, de leur fréquence, de leur degré de faisabilité, de leur niveau géographique et de la réalité des sources d'information.

Ces indicateurs doivent être établis :

- à l'état O,
- au moment du bilan du PLU, au maximum au bout de 10 ans.

Pour l'ensemble des indicateurs retenus, il est proposé :

- une réflexion à l'échelle du site,
- une périodicité d'actualisation.

---

<sup>1</sup> **Article L123-12-1**

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein ... du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. ... le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa l'article L. 123-1-1, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Secteur/domaine	Nom de l'Indicateur	Valeur initiale (2015)	Périodicité	Source de données potentiel
Site Natura 2000 du Massif de Fontaineableau	Nombre d'espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire observées sur la commune	3	5 ans	Associations naturalistes
	Nombre d'espèces d'insectes d'intérêt communautaire observées sur la commune	1	5 ans	Associations naturalistes
	Nombre d'espèces de Chiroptères d'intérêt communautaire observées sur la commune	2	5 ans	Associations naturalistes
	Nombre d'espèces d'amphibiens d'intérêt communautaire observées sur la commune	1	5 ans	Associations naturalistes
Mares et mouillères (1)	Nombres de mares et mouillères		10 ans	PNR Gâtinais français
Biodiversité	Nombre total d'espèces inventoriées sur le territoire d'étude : Faune	74	5 ans	Associations naturalistes
	Nombre total d'espèces inventoriées sur le territoire d'étude : Flore	395	5 ans	Associations naturalistes

Source : Agede

Pour ce qui concerne la structure paysagère on rappellera que le PNR du Gâtinais Français a mis en place un observatoire photographique et notamment sur la commune de Chailly-en-Bière.

Secteur/domaine	Nom de l'Indicateur	Valeur initiale (2011)	Périodicité	Source de données potentielle
Eléments remarquables singuliers	Elément protégé au titre de l'article L123-1-5-III.2° (bâtiment remarquable, mur, grille et porche)	Se reporter au document graphique 4.4	10 ans	PLU
Points de vue remarquables	Elément recensé au titre des entités paysagères à préserver (PADD)	Se reporter au document graphique PADD.1	5 ans	PNRGF

(1) S'agissant des zones humides, l'évaluation s'appuiera sur les données des inventaires du PNRGF conformément aux recommandations du SAGE.

## Relancer la dynamique démographique dans un développement maîtrisé

Secteur/domaine	Indicateur envisagé	Valeur initiale (2011)	Périodicité	Source de données potentielle
Caractéristiques du parc de logement	Nombre total de logements	892	3 ans	Recensement INSEE
	Nombre de résidences principales	788	3 ans	Recensement INSEE
	Nombre de logements vacants	39	3 ans	Recensement INSEE
	Nombre de logements sociaux		3 ans	Recensement INSEE- commune - DDT
	Nombre de PC délivré	9	annuel	Commune
	Typologie des logements		annuel	Commune
Consommation de l'espace pour construction de logement	Consommation en division de terrain dans le tissu existant		annuel	Commune
	Consommation en zone AU et nombre de logt/ha		3 ans	Commune
Réhabilitation pour création de logement en volume existant	Nombre de logements créés/an		annuel	Commune
Réhabilitation pour création de logement en extension	Nombre de logements créés/an		annuel	Commune

## Soutenir l'activité économique

Secteur/domaine	Indicateur envisagé	Valeur initiale (2011)	Périodicité	Source de données potentielle
Agriculture	Nombre total de siège d'exploitation	9	3 ans	Recensement – AGRESTE - INSEE - commune
	Surface cultivée	725	3 ans	Recensement – AGRESTE - INSEE
Artisanat – Bureau	Nombre d'établissements		3 ans	CCI – Contribution économique territoriale
Commerce	Nombre d'établissements	14	3 ans	CCI- Contribution économique territoriale
Zone d'activité	Evolution de l'occupation (cessation, création, type d'activités, terrains, friche)	4 établissements	3 ans	CCI - Contribution économique territoriale

## Poursuivre l'amélioration des conditions de déplacements

Secteur/domaine	Indicateur envisagé	Valeur initiale (2011)	Périodicité	Source de données potentielle
Transport en commun	Nombre de personnes utilisant les transports en commun		3 ans	Concessionnaire -
	Nombre de personnes utilisant les transports en commun (navette domicile-travail)	98 (9,7% de la population active)	3 ans	INSEE
Co-voiturage	Nombre de personnes utilisant le co-voiturage		5 ans	Conseil Général - Commune

## Contribuer à la préservation des ressources naturelles et à la réduction des consommations d'énergies

Secteur/domaine	Indicateur envisagé	Valeur initiale (2011)	Périodicité	Source de données potentielle
Eau	Qualité de l'eau	Conforme à la réglementation en vigueur	annuel	DDASS
	Volume annuel consommé	100 000 m3	3 ans	Concessionnaire
Energie renouvelable	Nombre et type d'installation de systèmes d'énergie renouvelable (logements-équipements publics-activités)		3 ans	Commune

***VI DU P.O.S. AU P.L.U. : EXPOSE DES MOTIFS DES  
CHANGEMENTS APPORTES***

---

L'exposé des objectifs qui ont motivé la mise en révision du P.O.S. rappelle la nécessité d'envisager une redéfinition de l'affectation des sols en fonction des besoins et une réorganisation de l'ensemble de l'espace communal.

Les évolutions du P.O.S. vers le P.L.U. visent donc à prendre en compte l'évolution de la législation et à permettre la mise en œuvre des grandes orientations d'un projet d'aménagement durable du territoire à l'horizon des 15 à 20 ans à venir à savoir :

### **Le renforcement des mesures de préservation des équilibres environnementaux et la structure paysagère du territoire**

---

Dans cette perspective et prenant en compte l'évaluation environnementale, les protections réglementaires existantes sont maintenues et renforcées au travers :

- de la mise en place de la protection d'éléments d'intérêt écologique et/ou paysagé (massif boisé, mares et mouillères, arbres d'alignement) (article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme),
- de la protection de nouveaux boisements au titre des espaces boisés classés (voir III.3.3 du présent rapport),
- d'une protection renforcée des espaces de la plaine du mitage par une identification des constructions isolées et une réglementation encadrant les possibilités d'évolution,
- d'une protection renforcée des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha (forêt de Fontainebleau).

### **Le renforcement des mesures de préservation du paysage urbain et du patrimoine**

---

Dans cette perspective les protections réglementaires existantes sont maintenues et renforcées au travers notamment :

- de la mise en place de la protection d'éléments de paysage bâtis et non bâtis (article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme) offrant une valeur patrimoniale et participant à la qualité de la structure du paysage urbain (murs de clôture, édifices remarquables, propriétés de caractère),
- de diverses mesures à l'article 10 permettant une gestion plus fine de l'évolution du bâti,
- d'orientations d'aménagement sur les secteurs de la Fromagerie (zone UBb1 et abords au nord) pour préserver le caractère des entités patrimoniales et de Villeroy (zone 1AUb) pour préserver les vues sur l'église et sur le massif forestier et l'espace boisé à l'est en bordure de la RD607.
- d'orientations d'aménagement sur le secteur des Tournelles, pour préserver le caractère patrimonial du corps de ferme et de ses abords.

### **La relance de la dynamique démographique dans un développement maîtrisé**

---

Dans cette perspective le P.L.U. met en place les dispositions permettant de renforcer une offre diversifiée en matière de logements dans l'enveloppe urbaine existante :

- en ouvrant à l'urbanisation une partie des zones NDa et IINC du P.O.S. au sud du bourg par la création de la zone 1AUb.
- par ailleurs des possibilités de création de logements existent dans le tissu urbain par construction nouvelle ou réhabilitation de corps de ferme notamment.

### **Le soutien à l'activité économique**

---

Dans cette perspective le P.L.U. :

- conforte l'activité agricole en reconduisant la protection des terres cultivées (voir bilan de la consommation des terres agricoles au II.6 du présent rapport).
- met en place les dispositions visant au maintien de l'offre en matière de commerces et de services à travers la mise en place de périmètres de protection des commerces dans la zone UAa.
- incite à la mixité fonctionnelle du tissu existant en pérennisant les possibilités d'installation du petit artisanat et du bureau dans le tissu urbain et dans le cadre de réhabilitation de corps de ferme notamment. Le P.L.U. contient dans la zone d'activité existante les capacités d'accueil de la petite industrie en reversant en espace agricole (zone A) une partie des espaces au nord de la zone Nax du P.O.S..

### ***Evolution des emplacements réservés***

L'emplacement réservé N°1 au P.O.S. (Equipement sportif et parking) n'est pas reconduit pour préserver l'espace agricole et économiser l'espace compte tenu des capacités résiduelles existantes en zone UBa.

Les emplacements réservés N°2 (pour élargissement de voirie rue de Chamillard), N°3 (Aménagement du carrefour et voirie RN7 / RN37 dit de la Vigie) et N°4 (bassin d'épandage) sont supprimés, les travaux étant réalisés.

Les emplacements réservés créés sont détaillés au III.3.5 du présent rapport de présentation.

## ***VII RESUME NON TECHNIQUE***

---

## ELEMENTS DE CADRAGE DU PROJET COMMUNAL

Depuis l'approbation du P.O.S. en 1984, ont été élaborés des documents d'urbanisme supra-communaux que le document d'urbanisme de la commune doit prendre en compte. On retiendra :

**Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) de Fontainebleau et de sa région approuvé le 10 mars 2014**, dont le projet s'articule les grandes orientations suivantes :

- La valorisation du territoire : patrimoine, agriculture, forêt et vallées
- Une nouvelle dynamique économique, donc résidentielle et à ce titre détermine des objectifs de production de logements et des besoins fonciers résidentiels

Localisation	Phase 1 fin 2014-2023		Phase 2 2024-2030	
	Objectif de logements	Surfaces en extension	Objectif de logements	Surfaces en extension
<b>Communauté de Communes du Pays de Fontainebleau</b> Rappel des pôles : Fontainebleau, Avon, Bourron-Marlotte dont grands secteurs d'aménagement	1 500	2 ha	2 150	28 ha
<b>Communauté de Communes du Pays de Bière</b> Rappel des pôles : Perthes-en-Gâtinais, Chailly-en-Bière, Barbizon	400	10 ha		
<b>Communauté de Communes du Pays de Seine</b> Rappel des pôles : Bois-le-Roi / Chartrettes	200	5 ha		
<b>Communauté de Communes entre Seine et forêt</b> Rappel des pôles : Samoreau/Vulaines-sur-Seine	220	6 ha		
<b>Communauté de Communes Terres du Gâtinais</b> Rappel des pôles : La Chapelle-la-Reine, Noisy-sur-Ecole	350	10 ha		
<b>Sous total par phase</b>	<b>2 670</b>	<b>33 ha</b>	<b>2 150</b>	<b>28 ha</b>
<b>TOTAL</b>		<b>4 820</b>		

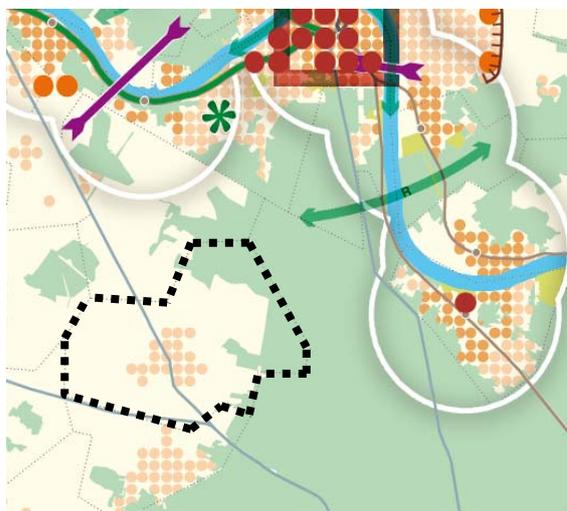
- La gestion des ressources environnementales, énergétiques et la prévention des risques et nuisances

**La charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais français (PNRGF)** qui met l'accent notamment sur la protection et la valorisation du patrimoine naturel (maintien de la biodiversité, préserver les continuités écologiques et la ressource en eau) et l'objectif d'économie de la consommation de l'espace et qui met en place, 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.

En outre les extensions de la surface urbanisée sont limitées à 4,2 ha pour Chailly en Bière.

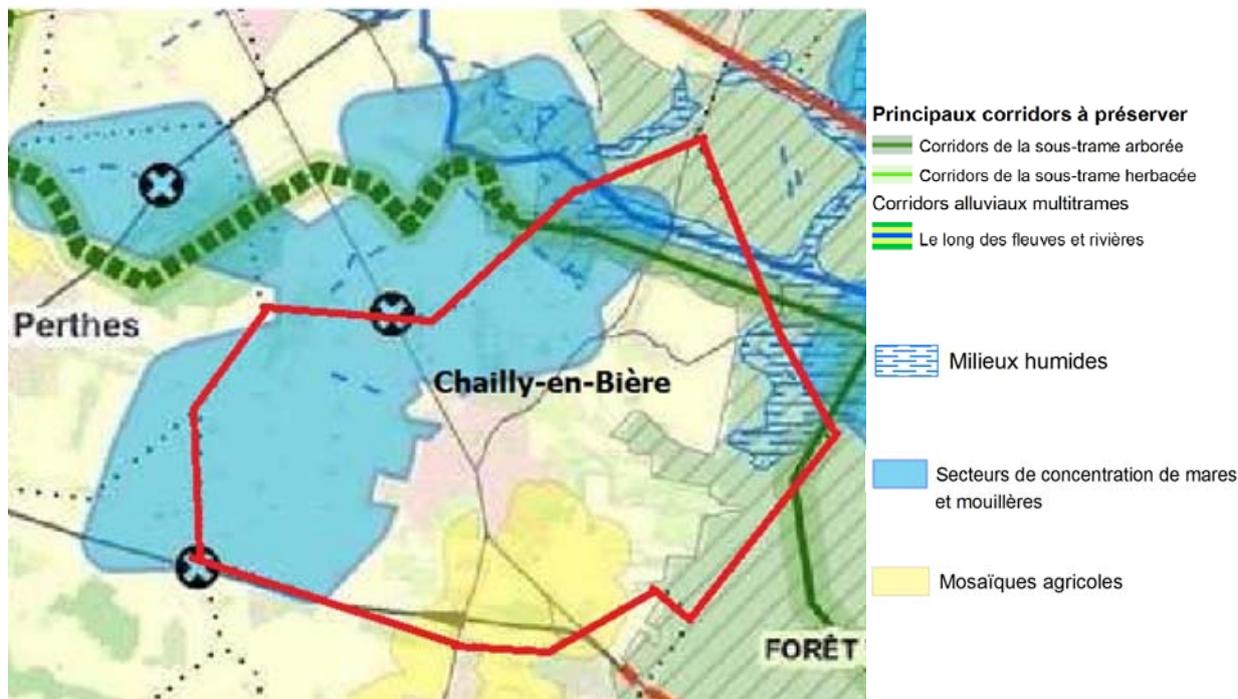
**Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.)** qui pour Chailly-en-Bière préconise notamment l'optimisation de l'espace urbanisé existant et la protection des espaces agricoles, boisés et naturels.

-  Les espaces agricoles
-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Espace urbanisé à optimiser



Mais le territoire dont la valeur patrimoniale tant bâti que naturel est reconnue est intéressé par bien d'autres éléments à prendre en compte comme :

- **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique** qui présente les composantes majeures la trame verte et bleue (boisements et autres éléments naturels, cours d'eau et milieux humides... constitutifs de continuités écologiques) et les objectifs de restauration de cette trame. Sur Chailly on relève au titre des éléments à préserver, en particulier la présence des zones humides (dont secteurs de concentration des mares et mouillères), et l'ensemble des éléments constitutifs des continuités écologiques (massifs forestiers, boisements dans la plaine....), le corridor formé par le ru de la Mare aux Evées, le secteur de mosaïques agricoles.....



- **Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Seine Normandie** qui vise à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect des milieux aquatiques tout en assurant un développement économique et humain en vue de la recherche d'un développement durable.

**Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (S.A.G.E.)** qui vise à fixer des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine, des écosystèmes aquatiques, ainsi que les objectifs de préservation des zones humides.

**Le Plan de déplacements urbains d'Île de France (P.D.U.I.F.)** qui vise à accentuer les engagements pour un moindre usage de la voiture, des deux-roues motorisés et des poids lourds et, par voie de conséquence, à accroître fortement l'usage des transports collectifs, des modes actifs – marche et vélo – et, pour les marchandises, l'usage de véhicules plus respectueux de l'environnement, de la voie d'eau et du fret ferroviaire.

**Les servitudes d'utilité publique dont :**

- la servitude de protection des bois et forêt soumis au régime forestier et la servitude de forêt de protection qui concerne la forêt domaniale de Fontainebleau
- la servitude de protection des monuments historiques qui concerne l'auberge du Cheval Blanc et l'église de Chailly-en-Bière inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques
- la servitude de protection des sites et monuments naturels qui concerne le site classé de la forêt domaniale de Fontainebleau et le site inscrit des abords de la forêt de Fontainebleau
- la servitude relative à la conservation des eaux qui concerne le captage d'eau potable

### **Les enjeux pour la biodiversité et les milieux naturels**

***Les forêts, les milieux aquatiques et les zones humides représentent un intérêt majeur sur le plan écologique. Sur le territoire communal, ces zones humides font partie de la Trame Bleue d'intérêt national. Elle est reliée à la Trame Verte formée par le Massif de Fontainebleau par un Corridor écologique constitué de milieux naturels anthropisés que sont les haies, vergers, prairies et friches. Ces milieux assurent la pérennité et le brassage des populations.***

L'état de conservation des principaux habitats<sup>2</sup> identifiés est bon. Certains habitats, bien que jugés en bon état de conservation, représentent cependant de faibles superficies ce qui peut, à moyen terme, conduire à leur disparition.

Les principaux risques de dégradations des habitats identifiés sont la destruction des milieux par la modification de leur destination (transformation de prairies en cultures, urbanisation...), l'arrêt de l'entretien des milieux et des pratiques culturelles (mouillères).

### **Les enjeux pour la préservation des terres agricoles**

Marquée par la plaine maraîchère, à la fois ressource économique et élément structurant du paysage, l'économie agricole est pour Chailly une donnée structurante de son identité. La préservation des terres cultivées représente également un intérêt majeur sur le plan écologique car elle se recoupe avec les secteurs de concentration de mares et mouillères en partie ouest du territoire.

### **Les enjeux pour la préservation et la valorisation du grand paysage**

Le patrimoine paysager très diversifié se décline de la lisière forestière à la grande plaine maraîchère ouverte. Il semble important de conserver les entités de paysage qui constituent l'identité paysagère de la commune : la plaine dégagée maraîchère, la plaine cloisonnée rayonnant autour du bourg et la lisière nette et dégagée.

### **Les enjeux pour la préservation et la valorisation des paysages bâtis, de l'armature urbaine**

Il convient de préserver la lisibilité du tissu ancien structuré et marqué par la présence des fonctions centrales en :

- Consolidant les éléments de la centralité (le centre du bourg, lieu d'identification), confortant les fonctionnalités (commerces, équipements) et en poursuivant la qualification de l'espace public.
- Gérant l'espace de manière économe, et en favorisant la compacité des espaces bâtis et à bâtir.
- Assurant un renouvellement urbain (réhabilitation, extension) du tissu ancien en respectant le vocabulaire urbain et architectural et l'état initial du bâti.
- Valorisant les « entrées de ville ».
- Préservant et valorisant les éléments remarquables du patrimoine bâti qui sont des valeurs identitaires pour Chailly

### **Les enjeux liés aux caractères du milieu physique**

On retiendra de la physionomie générale de Chailly quelques éléments structurants comme :

- La topographie qui ménage des vues panoramiques et des horizons lointains et qualifie ainsi l'identité paysagère (plaine de l'Angélus...). Dans ce contexte quelques buttes témoins s'avancent sur la plaine dégagée et constituent des repères géomorphologiques dans le paysage. L'église surplombe le cœur de bourg et cette situation accentue son caractère imposant et sa visibilité qu'il convient de préserver.
  - Un contexte géologique qui induit des richesses minières à prendre en compte (dont hydrocarbure).
  - un contexte hydrogéologique marqué par la présence de secteurs de concentration de mares et mouillères et du Ru de la mare aux Evées, éléments d'intérêt majeur pour la biodiversité notamment.
- Ce milieu aquatique superficiel est une composante importante qui marque fortement la commune.

### **Les enjeux liés aux risques et aux nuisances**

On retiendra notamment les risques liés au passage d'une canalisation de gaz haute pression (avenue de Villeroy notamment) et au titre du retrait-gonflement des argiles, au nord de Fay, un secteur en aléa moyen.

### **Les enjeux liés à la gestion des déchets**

Il s'agit de la réduction de la production à la source et de la valorisation.

---

<sup>2</sup> Ici au sens de l'habitat pour la faune

### **Une évolution sociodémographique marquée par une chute du solde migratoire et une baisse de la population depuis plus d'une décennie**

L'absence d'une nouvelle offre entre 1990 et 1999 explique en grande partie la baisse radicale du solde migratoire, et celle, consécutive, du taux de variation annuelle. La croissance démographique a donc été exclusivement portée par le solde naturel, dont l'augmentation est liée à l'installation des ménages qui se sont installés dans les années quatre-vingt-dix. **Si le renouvellement ne profite pas à une population en âge d'avoir des enfants, il y a un risque important de voir le solde naturel diminuer progressivement.**

### **Ceci résulte d'une offre de logements encore insuffisamment diversifiée pour permettre des parcours résidentiels et un renouvellement de la population**

Engagé depuis 1990, le ralentissement de la dynamique de construction et de transformation de résidences secondaires en résidences principales sur Chailly s'est amplifié depuis 1999. Sur les 15 dernières années la commune ne satisfait qu'à environ 5 demandes de permis de construire par an, ce qui ne permet pas de répondre aux besoins de desserrement des ménages et d'accueillir de nouveaux ménages, donc de lutter contre le vieillissement de la population.

Le nombre de petits logements en location reste insuffisant pour répondre aux besoins liés à l'augmentation du nombre de personnes vivant seules ou à deux même si ce type d'offre s'est un peu développé ces dernières années grâce à la division en appartements de grandes maisons dans le bourg.

### **Des activités économiques diversifiées à soutenir**

La vocation agricole est dominante et doit être confortée dans des conditions qui préservent les paysages et la qualité des milieux naturels (mares et mouillères, qualité du sol et des eaux).

S'agissant de l'activité artisanale, les perspectives d'évolution résident dans son confortement à l'intérieur du tissu bâti. Quant à l'activité industrielle, la dynamique doit être resituée à l'échelle intercommunale dans le cadre du développement des pôles à proximité des services et des transports collectifs. Perthes-en-Gâtinais est définie à l'échelle locale (C.C. du Pays de Bière) comme pôle d'activité principal.

Concernant le commerce et les services, compte tenu du poids de population et de son évolution modérée et de la concurrence des pôles régionaux, on fera l'hypothèse du maintien du tissu commercial communal existant.

Enfin, le tourisme vert représente un potentiel (développement de structures d'accueil et d'hébergement).

### **Un bon niveau d'équipements à maintenir**

Ceci caractérise le niveau d'équipements à l'échelle communale ou intercommunale.

En matière d'assainissement les travaux réalisés ou prévus notamment sur la station d'épuration assurent à la commune de disposer des capacités suffisantes pour le futur. Il en va de même pour l'alimentation en eau potable.

Les efforts doivent être poursuivis pour développer le réseau des liaisons douces de desserte des équipements (écoles, mairie, commerces, équipements sportifs, arrêts des transports en commun...) afin d'encourager un usage modéré de la voiture pour les petits déplacements et encourager des déplacements en vélos à l'échelle communale et dans un maillage intercommunal.

## LES GRANDS TRAITS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE CHAILLY-EN-BIERE

Considérant les principaux constats et enjeux qui se dégagent du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, à savoir :

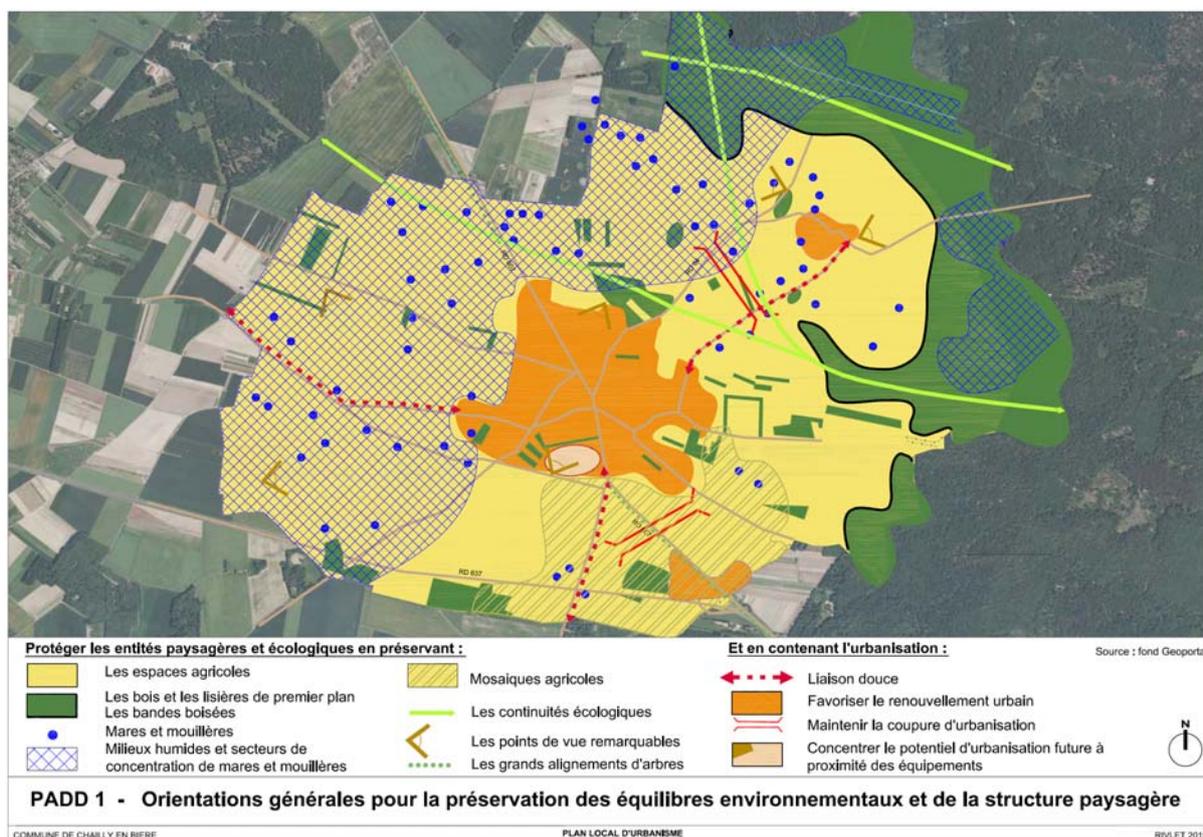
- Un site remarquable qui présente des paysages et des milieux naturels à préserver.
- Des paysages bâtis dans le tissu ancien qui structurent l'identité du centre bourg et le hameau.
- Une offre globalement satisfaisante en matière d'équipements publics à maintenir dans le cadre d'une gestion communale et communautaire.
- Un tissu commercial et de services à consolider.
- La réalisation de nouveaux logements qui 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.

Le projet communal se structure à partir des grandes orientations suivantes :

**Préserver les équilibres environnementaux et la structure paysagère du territoire** par la reconduction des protections existantes (site inscrit, zone NATURA 2000, Z.N.I.E.F.F., Espaces boisés classés...). A l'échelle du grand paysage, il s'agit de maintenir l'intégrité du grand paysage ouvert de la plaine. Le développement de l'urbanisation doit être maîtrisé dans cette perspective tant sur le bourg que dans le hameau et sur les espaces agricoles.

**Préserver et valoriser le paysage urbain et le patrimoine.**

La pérennisation et la valorisation de la forte cohérence du patrimoine bâti rural au cœur du tissu ainsi que le travail sur l'espace public doivent permettre de renforcer l'identité du bourg et du hameau. Cette démarche de valorisation du cadre bâti ne doit pas oublier les quartiers les plus récents.

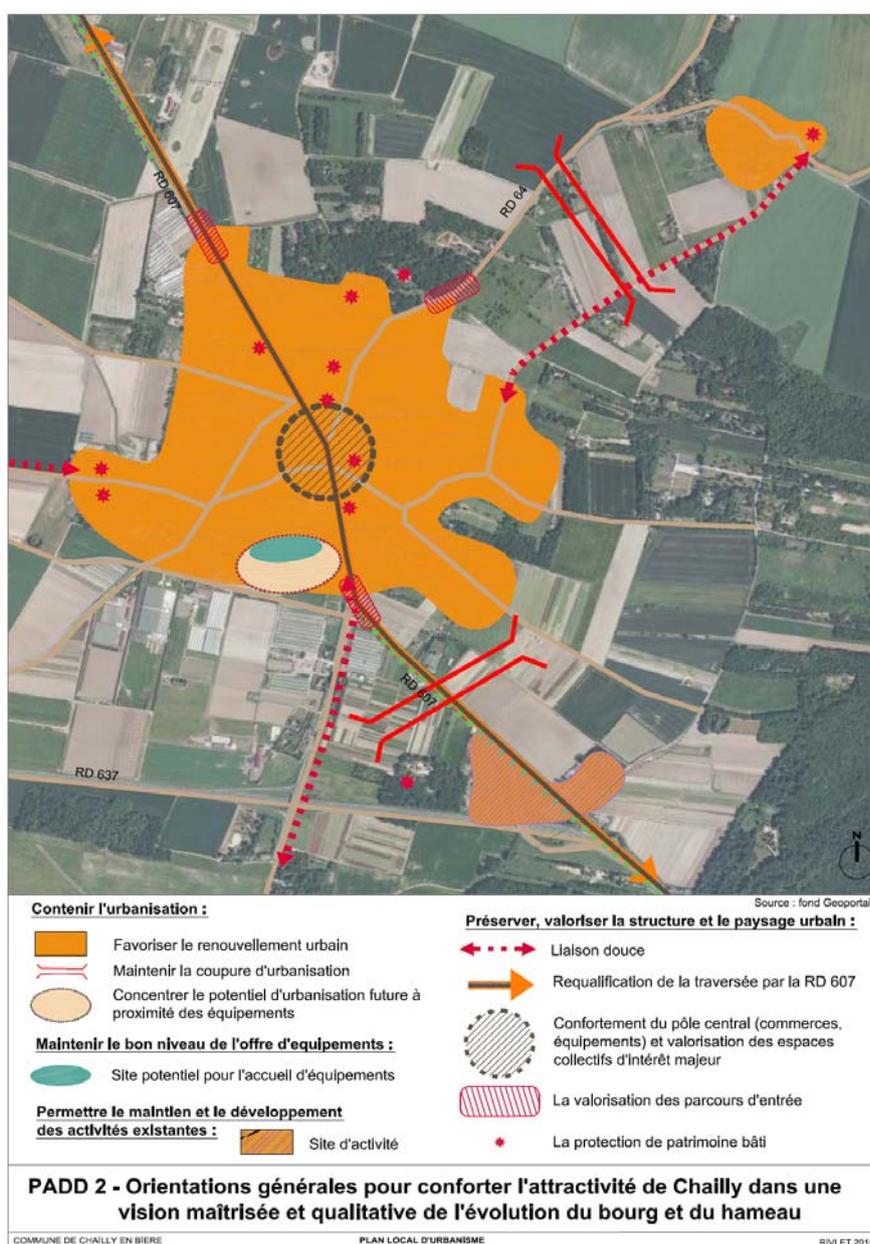


**Relancer la dynamique démographique dans un développement maîtrisé** par un développement de la vocation résidentielle qui doit viser à retrouver un solde migratoire positif et à inverser la tendance à la baisse de la population en cohérence avec les objectifs du PNR, par une priorité donnée à l'urbanisation contenue dans le périmètre bâti.

**Soutenir l'activité économique** en confortant et développant les activités existantes et son attractivité touristique et soutenir l'implantation de nouvelles activités dans le tissu existant.

**Poursuivre l'amélioration des conditions de déplacements** par le développement des modes doux, la régulation de la circulation des engins agricoles et la réflexion constante sur les conditions qui permettent d'améliorer la sécurité liée au passage de la RD 607

**Contribuer à la préservation des ressources naturelles et à la réduction des consommations d'énergies au travers de** la préservation des eaux souterraines, de la contribution à l'amélioration de la qualité de l'air, de la limitation de la consommation d'eau potable, de la diminution à la source des déchets et de l'emploi d'éco-matériaux.



## LES GRANDES LIGNES DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE CHAILLY-EN-BIERE

### ***Préserver les équilibres environnementaux dont les zones humides et les continuités écologiques et la structure paysagère du territoire***

Les éléments emblématiques du grand paysage (la plaine agricole, le massif forestier), dans lequel s'inscrivent les continuités écologiques et les zones humides, les terres cultivées et les prairies, les boisements et les autres éléments naturels d'intérêt écologique, et qui sont couverts par la servitude de protection des sites et monuments naturels qui concerne le site classé de la forêt domaniale de Fontainebleau et le site inscrit des abords de la forêt de Fontainebleau, sont protégés dans :

. La zone Ntvb et la zone Nzhtvb qui s'inscrivent dans le passage des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue (tvb) et dans les zones humides (zh) dans laquelle les constructions liées à la gestion forestière et celles de services publics ou d'intérêt collectif liées à l'accueil du public sont autorisées sous certaines conditions.

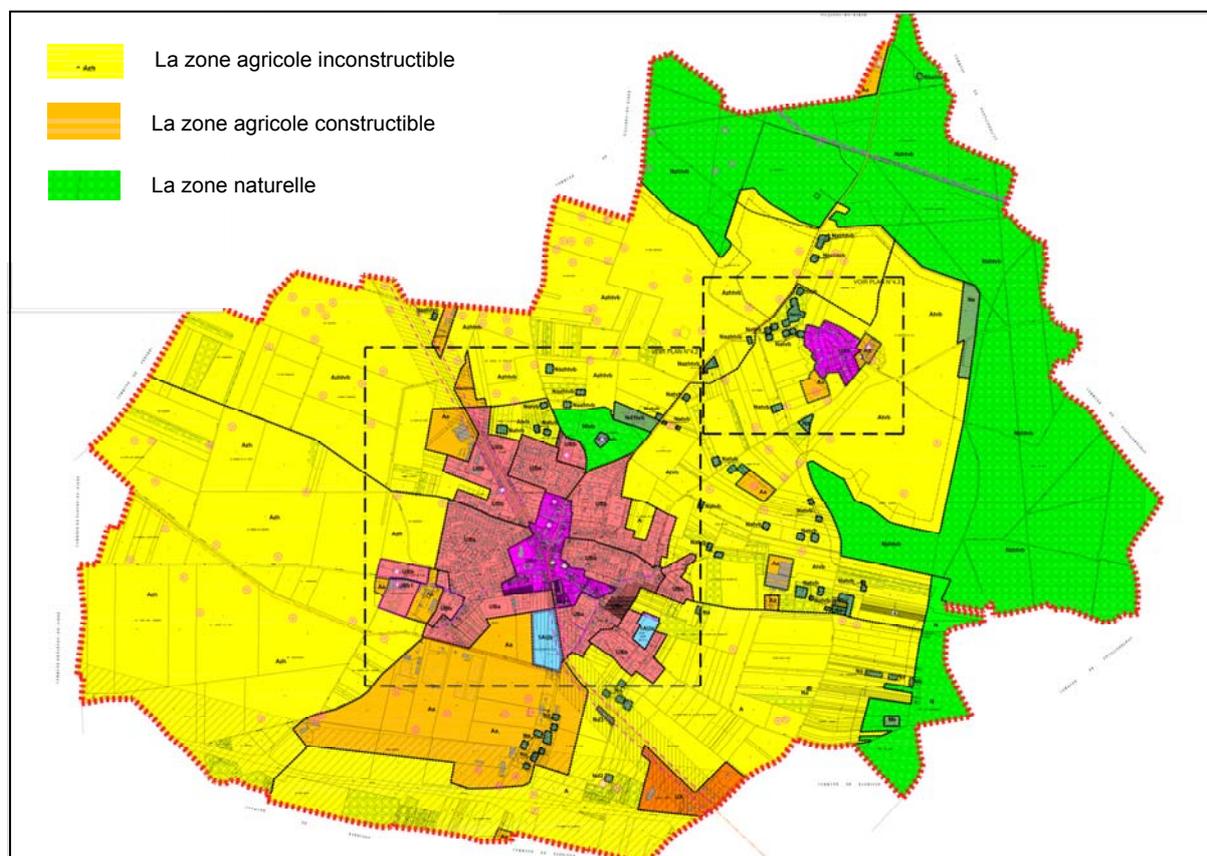
. La zone Aa et Aazh dans laquelle les constructions agricoles sont autorisées sous certaines conditions.

. La zone Atvb et la zone Azhtvb de protection des terres agricoles situées dans les zones humides (zh) et dans le passage des continuités écologiques de la Trame verte et Bleue (tvb), inconstructibles.

Dans ces espaces des entités correspondant à des secteurs de taille et de capacité limités sont reconnus par un zonage Na, Nb, Nc, Nd et Ne afin de permettre leur évolution sous réserves qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et des espaces naturels et qu'elles n'affectent pas le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide.

Les secteurs indicés tvb s'inscrivent dans le passage de la Trame Verte et Bleue.

Les secteurs indicés zh s'inscrivent dans les zones humides.



## Préserver et valoriser le paysage urbain et le patrimoine

Pour protéger et valoriser le paysage bâti le règlement des zones UA et UB ainsi que certains secteurs en zone naturelle (secteurs de taille et de capacités limitées) ou agricole prévoient des dispositions qui visent à conforter le paysage bâti des parties anciennes.

Par exemple, afin de préserver les caractéristiques du paysage de la rue dans les parties anciennes du bourg et du hameau, qui contribuent fortement à l'identité de Chailly, l'article UA-UB 5 du règlement oblige et/ou incite à l'implantation des constructions en bordure des voies. Il vise à maintenir la matérialisation de l'alignement soit par des constructions, soit par des murs de clôture.

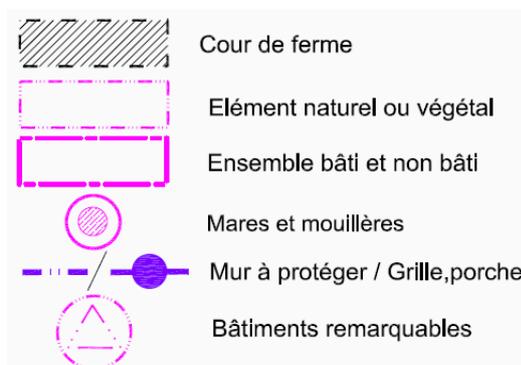
En outre, des Orientations d'Aménagement et de Programmation visent notamment à préserver le caractère patrimonial de certains secteurs (voir en particulier les OAP sur les corps de ferme de la Fromagerie et des Tournelles).

A titre d'exemple, les éléments de mise en œuvre de la démarche de protection du patrimoine de la ferme de la Fromagerie :



L'inscription au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme d'éléments du paysage bâti ou naturel vient compléter ce dispositif (voir le document graphique n°4.4 « Patrimoine »).

Ces éléments sont répertoriés en six catégories :



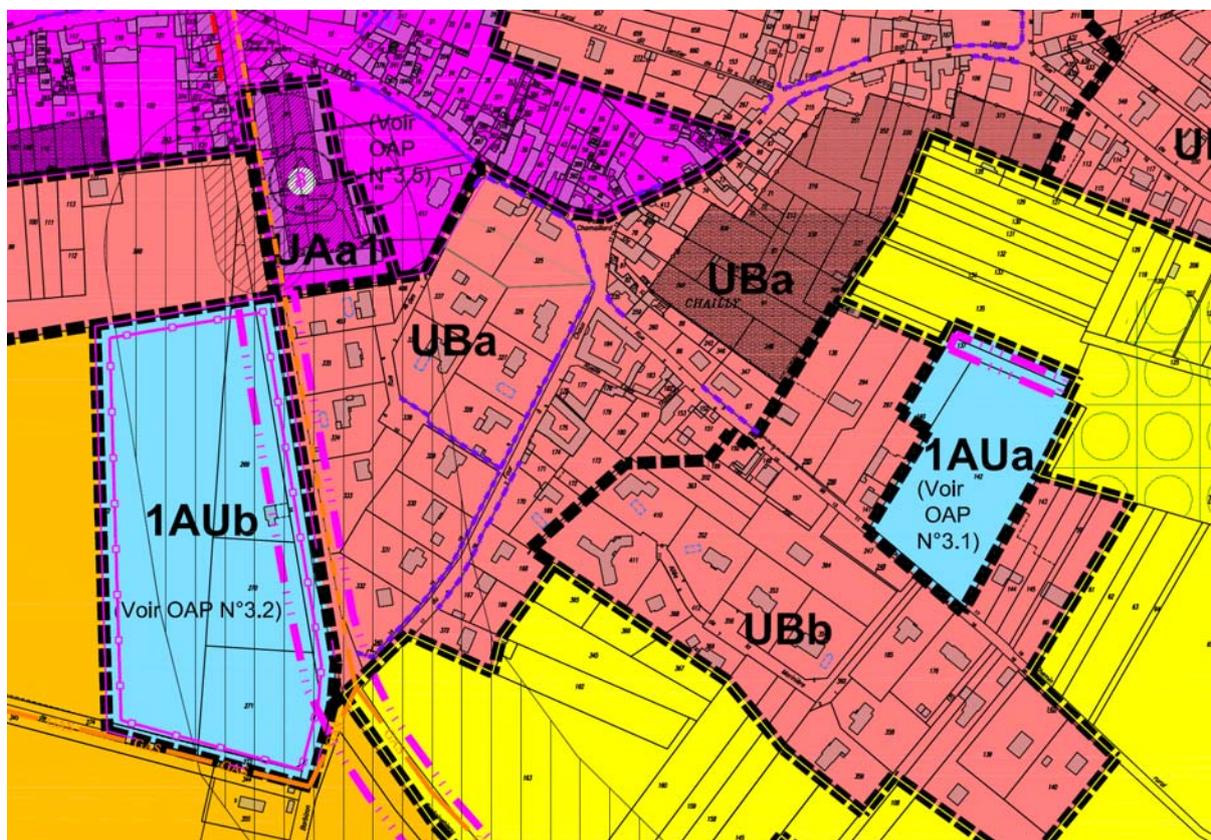
## Relancer la dynamique démographique dans un développement maîtrisé

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 2100 à 2200 habitants environ. Pour cela, le potentiel de nouveaux logements donné par le PLU<sup>3</sup> 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).

Cet objectif pourra être atteint par une densification du tissu bâti et le développement d'une opération d'ensemble en continuité des espaces centraux du bourg (secteur de Villeroy).

Dans le règlement ces orientations trouvent leur traduction dans les zones urbaines (UA et UB) et à urbaniser (1AUa et 1AUb) qui doivent également pérenniser la mixité fonctionnelle. Il s'agit de permettre que la mixité des fonctions se développe avec la diversité de l'habitat à renforcer tout en autorisant les activités (commerce, bureau, artisanat). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation N°1, 2, 3, 4, 5 et 6 viennent compléter ce dispositif.



Le phasage de la réalisation des opérations d'ensemble dans les zones à urbaniser (1AUa et 1AUb) permet une bonne intégration de la population dans le tissu socioéconomique communal et en adéquation avec la capacité d'accueil des équipements notamment scolaire (urbanisation possible de la zone 1AUa à partir de l'approbation du PLU puis un étalement de la réalisation de la zone 1AUb à partir de 2017 sous certaines conditions).

On notera que la zone 1AUb fait l'objet d'une servitude de périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global ce qui permet à la commune d'approfondir les conditions d'une bonne maîtrise de l'urbanisation de ces terrains en position stratégique dans le tissu urbain.

<sup>3</sup> une fois déduit le nombre de logements nécessaire à simplement maintenir le niveau de population actuelle (voir au III.5.1)

## Soutenir l'activité économique

On a vu précédemment comment le PLU prenait en compte l'objectif de **préservation du potentiel agricole** à travers la protection des terres cultivées.



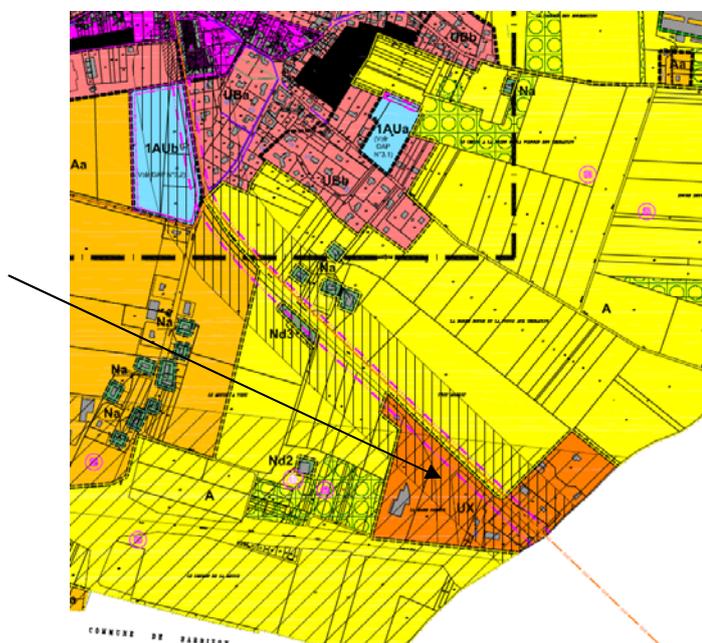
S'agissant du **maintien du tissu commercial et artisanal**, les zones UA et UB prévoient des dispositions réglementaires qui permettent l'insertion d'activités dans le tissu urbain et le développement de celles qui sont en place.

Par ailleurs le règlement met en place des dispositions pour la pérennisation des commerces.

 Voies retenues comme périmètre de protection des fonds de commerce et baux commerciaux

Dans le centre bourg (zone UAa) où les unités foncières sont parfois de faible superficie et afin de favoriser la réhabilitation de constructions existantes pour le commerce de proximité, le bureau et l'artisanat il n'est pas exigé de place de stationnement pour ces vocations.

Concernant le **tissu de la petite industrie**, la zone UX reconnaît l'existence de la zone d'activités au sud de la commune et en assure la pérennité dans le périmètre existant.



**Quant au développement du potentiel touristique**, l'hébergement hôtelier, les chambres d'hôtes ou gîtes ruraux sont possibles dans l'ensemble des zones hors secteurs spécifiques d'activités, d'équipements collectifs.

## Poursuivre l'amélioration des conditions de déplacements

Pour favoriser le développement des modes actifs de déplacements et ainsi diminuer la part de la voiture particulière dans les déplacements, le règlement du PLU incite à l'utilisation du vélo par des préconisations concernant les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, les locaux destinés aux services publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements.

Dans les opérations d'ensemble, l'accent est porté sur le développement des liaisons douces qui doivent permettre de relier l'opération aux quartiers aux abords et contribuer à plus de perméabilité du tissu urbain pour l'intensification des relations interquartier et l'amélioration de la des équipements. A titre d'exemple, les éléments de mise en œuvre de la démarche de développement des liaisons douces interquartier dans le cadre des perspectives d'évolution de la ferme des Tournelles (OAP n°3.5) :



Le principe de liaisons piétonnières et cyclables constitue un maillage pour développer les liaisons interquartiers et faciliter ainsi l'accès aux équipements, aux commerces, à la Grande place, par les modes doux de déplacements.

Par ailleurs, le développement urbain doit tenir compte des conditions de circulation sur les grands axes et notamment la RD607 dans la traversée du bourg. A titre d'exemple, les éléments de mise en œuvre de cette démarche dans le cadre des perspectives d'évolution à l'entrée sud du bourg à l'occasion du projet d'urbanisation du « secteur de Villeroy » (OAP n°3.2) :



 Aménagement de la voirie à prévoir

S'agissant des transports collectifs, on notera la mise en place d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un arrêt de car au hameau de Fay.

## **Contribuer à la préservation des ressources naturelles et à la réduction des consommations d'énergies**

---

### **Au titre de la préservation des ressources avec:**

- La préservation des eaux souterraines portée au PLU par la protection du captage d'eau au nord de la commune (servitude d'utilité publique),
- La protection du potentiel agronomique au travers l'instauration de la zone A inconstructible qui couvrent les terres cultivées.

**Au titre de la réduction des consommations d'énergies avec** des préconisations règlementaires qui visent à la performance énergétique des constructions et d'une manière générale incite à la mise en œuvre du développement durable dans l'aménagement et la construction en utilisant des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, en intégrant des dispositifs de récupération de l'eau de pluie, en prévoyant une isolation thermique, en utilisant les énergies renouvelables, en valorisant la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Dans les OAP, il est préconisé d'implanter les constructions de manière à optimiser l'apport de l'énergie solaire. Dans le secteur de Villeroy (OAP n°3.2), les constructions nouvelles doivent respecter les critères de performances énergétiques pour obtenir le label en vigueur pour les bâtiments à énergie positive<sup>4</sup>.

**Au titre de la gestion des déchets** avec une politique d'incitation de réduction à la source et de valorisation.

---

<sup>4</sup> Bâtiment produisant plus d'énergie qu'il en consomme pour son fonctionnement.

# LES IMPACTS ET LES MESURES POUR PALLIER LES CONSEQUENCES DU PROJET D'AMENAGEMENT COMMUNAL SUR L'ENVIRONNEMENT

## L'ENVIRONNEMENT SOCIOECONOMIQUE

---

### La mixité urbaine et sociale

Le règlement prend en compte l'objectif de maintien de la mixité urbaine en mettant en place des mesures pour pérenniser les locaux commerciaux existants.

La mixité des fonctions est également recherchée dans le tissu du bourg et du hameau avec un règlement qui y autorise l'artisanat et le bureau.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de Villeroy vise au développement d'une diversité des types de logement et du locatif aidé pour répondre aux besoins de diverses catégories de population.

### L'offre d'emploi

La vocation d'accueil d'activités économiques dans le tissu urbain (commerce, artisanat et bureau) est confirmée par le règlement. L'offre d'emploi qui en résulte pour les habitants reste très modeste mais contribue à sa mesure à la mise en œuvre de la politique de réduction des trajets domicile-travail. Le P.L.U. pérennise les capacités d'accueil de la zone d'activité au sud du territoire et les conditions d'exploitation des terres de cultures et encourage le développement du tourisme vert.

### La qualité du cadre de vie

Le renforcement des mesures de protection et de valorisation de l'environnement bâti (notamment sur le patrimoine bâti du bourg et du hameau) et des milieux naturels (voir chapitres qui suivent) visent à préserver les satisfactions qu'apportent aux habitants et aux visiteurs les qualités du patrimoine naturel et bâti de la commune.

***Ainsi globalement il est attendu du P.L.U. des effets positifs sur l'environnement socioéconomique de Chailly à la mesure de la contribution qu'il apporte au renforcement de la mixité urbaine et sociale et à la protection du tissu commercial du centre bourg.***

***Les mesures pour la pérennisation de l'activité agricole sont également au cœur du projet et donnent la mesure de l'importance que revêt ce secteur d'activité dans la plaine de Bière.***

### Le sol et le sous-sol

#### 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 et du hameau le P.L.U. 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 qui permettra l'amélioration des conditions d'assainissement sur le territoire et conséquemment la diminution des risques de pollution des sols.

#### Les ressources naturelles :

**Les incidences :** la constructibilité d'une partie des terres agricoles cultivées (zone Aa) induit un potentiel de diminution de la ressource.

**Les mesures :** la constructibilité des terres cultivées a été circonscrite d'une part dans le périmètre bâti des exploitations existantes et d'autre part dans un ensemble de terrains (au sud du bourg) qui présente une proximité avec une grande partie des sièges d'exploitations existantes et accueille de nombreuses installations d'envergure (serres principalement) et ce de manière à limiter le mitage de la plaine maraîchère (et notamment la plaine de l'Angélus).

### L'eau (Source : Test Ingénierie)

#### La ressource en eau : aspect quantitatif

Les besoins engendrés par l'augmentation prévisible de la population pourront être satisfaits par la capacité du forage existant et celle du réseau de distribution.

#### Incidences sur la ressource en eau : aspect qualitatif

La nappe inférieure du Calcaire de Champigny est bien protégée des pollutions de surface par les 15 à 20 mètres de marnes Vertes qui la surmonte comme en témoignent l'absence de pesticides et les valeurs en nitrates inférieures à 20 mg/l.

La nappe supérieure du Calcaire de Brie est sensible aux pollutions de surface. Les travaux projetés par la commune de CHAILLY-EN-BIERE visant à :

- ❖ supprimer les exfiltrations d'eaux usées dans le sol au niveau des canalisations d'assainissement présentant des défauts d'étanchéité,
- ❖ améliorer notablement les performances de la station d'épuration de Chailly II,

### La qualité des cours d'eau

Dans la mesure où les rejets des zones d'urbanisation future seront pris en charge par le réseau collectif d'assainissement et que par le biais du SPANC (service public d'assainissement non collectif), les dispositifs d'assainissement individuel seront progressivement réhabilités afin de respecter les normes en vigueur, le PLU n'aura pas d'incidence sur la qualité du milieu hydrographique superficiel.

**Les incidences :** par contre la réalisation du programme de travaux préconisés par le schéma d'assainissement (réhabilitation des canalisations non étanches, extension du réseau d'assainissement séparatif, amélioration de la station d'épuration de Chailly II) ainsi que la mise en œuvre du SPANC au niveau des secteurs zonés en assainissement non collectif, permettront une diminution des rejets polluants et une amélioration de la qualité des cours d'eau récepteurs.

### Les déchets

#### Le volume à collecter

**Les incidences :** l'augmentation de la population engendrera une augmentation du volume à collecter.

**Les mesures :** le PLU incite au développement d'une politique de réduction à la source. Le SMITOM prévoit l'adaptation progressive des moyens de collecte et de traitement.

#### Le mode de collecte

**Les incidences :** l'augmentation de la population engendrera une augmentation du volume à collecter.

**Les mesures :** le P.L.U. met en œuvre une réglementation qui permette la mise en place de la collecte sélective des déchets (Article 4).

### L'air et la consommation d'énergie

#### La qualité de l'air et la consommation d'énergie : les déplacements

**Les incidences :** l'augmentation de la population engendrera une augmentation des déplacements et de l'emploi de la voiture particulière qui en découle.

**Les mesures :** le parti d'aménagement contribue globalement à limiter le taux de motorisation des ménages en concentrant pour l'essentiel les potentialités des nouvelles urbanisations (zones 1AUa et 1AUb) à proximité des services et des équipements du centre bourg et en poursuivant la politique d'amélioration de l'usage piétonnier et cyclable de l'espace public, et en incitant au développement des transports collectifs dans le cadre communautaire.

On peut aussi escompter sur un développement des véhicules électriques ou hybrides pour limiter la pollution due à l'emploi de la voiture particulière voire des transports collectifs. Chailly dispose d'une borne de recharge électrique pour les voitures sur le parking près de la Mairie.

### La qualité de l'air et la consommation d'énergie: les bâtiments

**Les incidences** : l'accroissement du parc de logements est susceptible d'entraîner une hausse de la consommation d'énergie et de contribuer à une dégradation de la qualité de l'air.

**Les mesures** : des recommandations sont faites pour l'intégration de systèmes produisant des énergies renouvelables aux constructions. D'autres recommandations sont faites pour optimiser l'implantation des constructions par rapport au soleil et leur faire bénéficier ainsi d'apports solaires gratuits permettant à terme des économies d'énergie.

### Le bruit

**Les incidences** : On ne recense pas de possibilités ouvertes par le P.L.U. ou de projet d'intérêt général susceptibles d'engendrer une hausse significative des émissions sonores.

Concernant la présence d'infrastructures routières bruyantes (RD607 et de la RD637), les prescriptions d'isolation acoustique des bâtiments sont prévues par la législation.

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.

**Les mesures** : D'une manière générale, le P.L.U. incite à la diminution de l'emploi de l'automobile et au développement des liaisons douces ce qui est favorable à une diminution des émissions sonores dues à la circulation automobile. On peut aussi escompter sur un développement des véhicules électriques ou hybrides pour limiter la nuisance sonore due à l'emploi de la voiture particulière voire des transports collectifs.

### Les risques majeurs

D'une manière générale le PLU prend en compte les servitudes et contraintes liées à ces risques.

## **LE PAYSAGE**

---

**Les incidences** : l'impact du P.L.U. est principalement le fait de l'incidence de l'aménagement du secteur de Villeroy qui va permettre de consolider l'image de l'entrée sud du bourg.

**Les mesures** : les mesures de l'OAP n°3.2 visent à intégrer les nouvelles constructions dans la physionomie du bourg (dont prise en compte du cône de vue sur l'église et sur le massif forestier). Bénéficiant d'une servitude de périmètre d'attente, les études à mener pour approfondir les conditions de réalisation de l'opération dans le cadre d'un projet global permettront d'approfondir les dispositions en faveur d'une valorisation des paysages notamment en relation avec la situation des terrains en entrée de ville.

Pour ce qui concerne le reste du territoire communal, le règlement préserve les éléments qui structurent l'identité paysagère de Chailly et les relations en covisibilité avec les territoires communaux voisins en contenant le développement dans l'enveloppe urbaine existante. Les éléments emblématiques du grand paysage tels que la plaine de l'Angélus, l'intégrité de la lisière du massif forestier sont préservés.

### Les milieux aquatiques et humides

Ils sont préservés de toute atteinte (destruction, pollution...) d'une part grâce aux protections contractuelles qui concernent le massif forestier et la plaine maraîchère et d'autre part, par le boisement qui assure une zone tampon entre les zones de culture, parfois source de pollutions, et les zones humides. Deux éléments à retenir :

. La possible réouverture de l'ancienne plateforme pétrolière (zone Ne) sera soumise à autorisation au titre des ICPE. Par conséquent les mesures de préservation de l'intégrité des zones boisées et humides jouxtant ce site seront déterminées lors de l'étude d'impact qui est associée à cette procédure. De ce fait, cette activité ne devrait avoir aucun impact direct sur les milieux aquatiques et humides de la commune.

. Les mares et mouillères qui font l'objet d'un plan de sauvegarde et d'action mené par le PNR du Gâtinais français. Les exploitants agricoles mettent en œuvre depuis plusieurs années une gestion adaptée de ces milieux. Une attention particulière devra toutefois être portée sur le respect de la législation concernant la gestion des déchets maraîchers qui sont parfois laissés sur site, dans ou à proximité des mouillères.

***Il en ressort que le PLU ne devrait avoir aucun impact sur les milieux aquatiques et humides et leur fonction de continuité écologique. On rappellera que le PLU renforce les protections en identifiant au PADD et en protégeant dans le règlement les zones humides et les secteurs de concentration des mares et mouillères (zones indicées zh).***

### Les prairies et les friches herbacées

**Les incidences :** la conservation de certaines prairies situées à proximité de la zone urbanisée pourrait être compromise par les projets d'urbanisation futurs. Cependant, les zones potentiellement impactées ne présentent pas d'intérêt majeur pour la biodiversité ou le maintien des continuités.

***La majorité des milieux ouverts présentant un intérêt écologique fort et présents sur le territoire communal, à l'Est notamment, ne devrait donc pas être impactée par le PLU, le règlement associé à ces milieux devant favoriser leur préservation (zone A inconstructible).***

### Les Boisements

Le PADD et le règlement inclus la préservation des boisements présents sur la commune.

***Le PLU ne devrait avoir aucun impact sur ces milieux et les espèces associées.***

### Les zones agricoles

Les zones agricoles et notamment maraîchères ne présentent pas d'intérêt majeur sur le plan des milieux.

Le classement du maillage de haies et boisements en espace boisé classé devrait favoriser la préservation des milieux agricoles et de leur fonction de corridor écologique.

**(Site d'Importance Communautaire) FR110795 et ZPS FR 110795 dénommés « Massif de Fontainebleau »**

✓ **Consommation d'espaces dans le périmètre Natura 2000 et destruction d'habitats prioritaires**

Le PLU n'aura aucun impact direct sur les habitats du site Natura 2000.

✓ **Destruction d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire**

Le PLU n'aura pas d'incidences sur la préservation des habitats prioritaires. Les habitats d'espèces ne seront donc pas directement impactés par le projet.

✓ **Altération des continuités écologiques**

Le Ru de la mare aux Evées est préservé de toute urbanisation.

Les risques de pollutions éventuelles sont réduits du fait de sa situation en forêt.

Ce corridor écologique, bien que représentant une faible surface, est conservé et participe au brassage des populations (amphibiens...).

Le PLU n'aura aucune incidence sur ce corridor.

Il en est de même pour les continuités écologiques liées aux boisements. Ceux-ci étant préservés par des protections réglementaires.

**Conclusion générale sur les impacts du PLU sur les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques:**

***Le projet de PLU a pris en compte les enjeux liés à la préservation de la biodiversité et des milieux naturels sur la commune de Chailly-en-Bière.***

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