

# Fleury-en-Bière

# Plan Local d'Urbanisme

3.0 / Orientation d'Aménagement et de Programmation

Dossier arrêté en Conseil communautaire le :

29 juin 2017

Mise à l'Enquête publique :

Dossier approuvé en Conseil communautaire le :





# Table des matières

1.	INTRODUCTION: rappel des objectifs démographiques		
2.	Le diagnostic urbain		
	1.1.1.	La localisation du périmètre de réflexion	7
	1.1.2.	La cartographie de l'analyse urbaine	7
	1.1.3.	Les densités comparées	. 10
	1.1.4.	Les réseaux	. 10
	1.1.5.	La situation foncière	. 10
3.	Le diagnostic environnemental et paysager		. 12
4.	Le projet 1		

## INTRODUCTION: rappel des objectifs démographiques

Compte tenu des besoins en résidences principales recensés, la commune va avoir besoin d'ouvrir un secteur à l'urbanisation permettant d'accueillir à terme **14 logements** (Besoin de 42 logements – 8 logements vacants – 5 résidences secondaires – 13 dents creuses – 2 Bimby = **14**).

#### Les objectifs de la Charte 2011-2023 du Parc Naturel Régional du Gâtinais français

La charte 2011-2023 fixe des objectifs quantitatifs en matière de limitation des extensions urbaines et de densité résidentielle minimale. Pour Fleury-en-Bière, ces objectifs sont, à l'horizon 2023 :

- La surface d'extension ne devra pas, à l'échéance 2023, dépasser 2,5% de l'espace urbanisé calculé sur la base du Mode d'Occupation des Sols (MOS);
- La densité résidentielle minimale est de 13 logements à l'hectare. Le Porter à Connaissance réalisé par le PNR indique que Fleury-en-Bière est classée dans la catégorie « Commune rurale » : son potentiel d'extension urbaine maximale au-delà de l'enveloppe bâtie actuelle est de 2 hectares, à horizon 2023.

#### Superficie d'accueil

Si l'on considère une densité de logement de 13 logements à l'hectare, ce sont donc environ 1,08 ha qui sont nécessaires pour accueillir 14 logements. Cette superficie se divise entre :

- les terrains accueillant les logements: 0,9 hectare (soit des parcelles de 645 m² en moyenne);
- les aménagements permettant d'équiper la zone (voiries principalement) : 0,18 hectare.

Toutefois, au vu des objectifs démographiques de la commune (rajeunissement de la population), il est envisageable de proposer des typologies de logements variant les tailles de parcelles.

L'attractivité actuelle de la commune étant liée à son identité rurale et paysagère, la qualité des futures constructions et de leur intégration est une condition de la pérennité de son attractivité.

#### Les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de Fontainebleau

Le SCOT définit des obligations de typologie de logements et de densité en matière d'extension urbaine. Fleury-en-Bière appartient à la catégorie des « autres communes ». Ainsi :

- 40% des logements réalisés en extension urbaine devront être des logements collectifs, justifiant d'une densité moyenne de 35 logements à l'hectare.
- 60% des logements réalisés en extension urbaine pourront être des logements individuels, justifiant d'une densité moyenne de 20 logements à l'hectare.

La définition d'un logement collectif : [...] est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Article R\*111-18 du Code de la construction et de l'habitation

En pratique une maison avec deux logements distincts, un au rez-dechaussée et un à l'étage est donc considérée comme un immeuble individuel.

#### Superficie d'accueil

40% représente 5 logements réalisés qui devront être des logements collectifs. Si l'on considère une densité de 35 logements à l'hectare, ce seront donc **0,14 ha** qui seront nécessaire pour accueillir 5 logements collectifs.

60% représente **9** logements réalisés qui devront être des logements individuels. Si l'on considère une densité de 20 logements à l'hectare, ce seront donc **0,45 ha** qui seront nécessaire pour accueillir 9 logements individuels.

Ainsi, pour accueillir 14 logements la superficie nécessaire est de 0,59 ha.

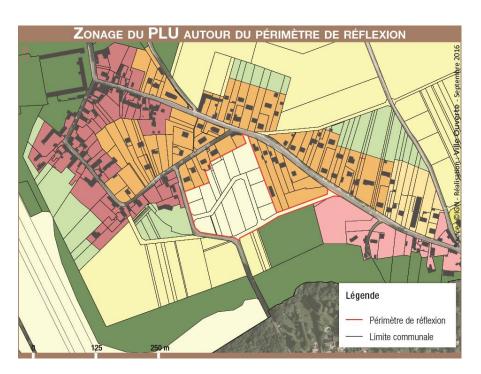
### 2. Le diagnostic urbain

#### 1.1.1. La localisation du périmètre de réflexion

Le site du projet urbain se situe au niveau du lieu-dit Le Bignon, en partie sud du bourg de Fleury-en-Bière. Le diagnostic du site porte sur un périmètre de réflexion, correspondant à l'ensemble de l'emprise du site : l'analyse urbaine et environnementale doit permettre d'aboutir à un périmètre d'opération, sur lequel sera réalisé de manière effective le projet.



Le périmètre de réflexion, délimité sur la carte ci-dessus, couvre une superficie de 2,27 hectares.



Le périmètre de réflexion est situé dans le prolongement des tissus urbains existants, en continuité de tissus pavillonnaires structurés par la RD 11, à l'interface avec des espaces agricoles et naturels.

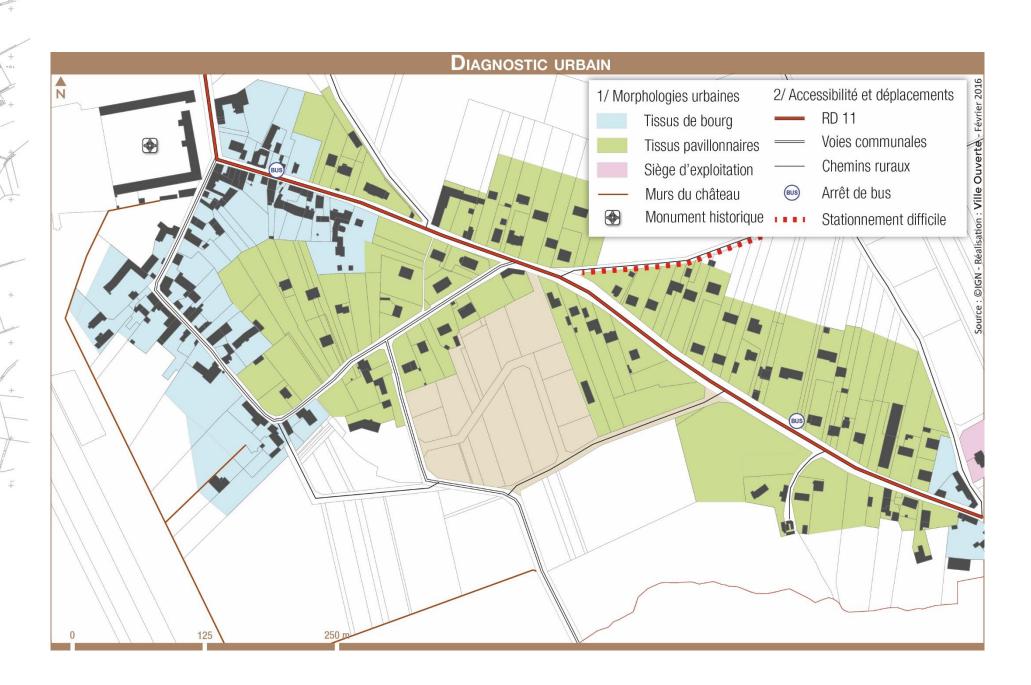
#### 1.1.2. La cartographie de l'analyse urbaine

Le diagnostic urbain du périmètre de réflexion met en évidence un certain nombre de points :

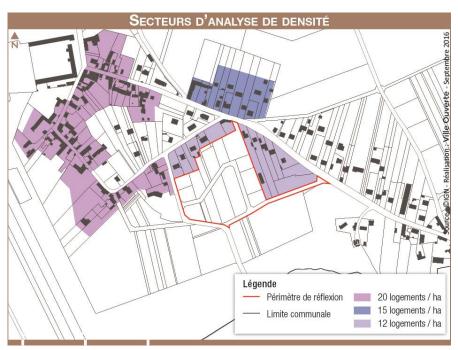
- Le périmètre de réflexion se situe dans le prolongement de tissus pavillonnaires, à environ 900 mètres de distance du cœur de bourg

- par la RD 11, et 650 mètres par la route du Château de Fleury-en-Bière et de ses abords plus denses et plus structurés (tissus de bourg).
- A vol d'oiseau, le périmètre de réflexion se situe intégralement dans le périmètre de protection de 500 mètres du mur du Château de Fleury, qui est classé Monument historique. Le parc du Château est lui-même délimité par des murs de clôtures d'une grande qualité bâtie, qui structurent le paysage mais constituent pour autant des discontinuités fortes aux continuités écologiques (la faune ne peut les franchir).
- Les abords du site de réflexion sont desservis par deux cotés : à l'est, un chemin débouche sur la RD 11, tandis qu'à l'ouest, une route communal dessert le site avant de rejoindre Saint-Martin-en-Bière par la rue du pot qui bout. Le site fait déjà l'objet d'une division parcellaire figurant un chemin irrigant son cœur, mais cette division parcellaire ne se retrouve pas de façon formelle sur le site, et la desserte de proximité reste à réaliser.
- Le diagnostic met donc en évidence l'importance de la RD 11 dans la desserte du site, et l'enjeu d'assurer un nouveau point de débouché sur l'axe dans des conditions de sécurité satisfaisante, en particulier en matière de circulations piétonnes, afin de permettre de rejoindre l'arrêt de bus existant situé à proximité.
- La **question de la circulation des engins agricoles** se pose également :
  - à l'est se trouve un siège d'exploitation qui n'interagit pas avec le périmètre de réflexion, car il dispose d'un accès à un itinéraire préférentiel de circulation des engins agricoles qui emprunte un chemin à l'est du bourg;

 au sud du périmètre est cultivé 0,9 hectare, ce qui nécessitera de travailler l'interface entre le futur site d'opération et ces espaces cultivés.



#### 1.1.3. Les densités comparées

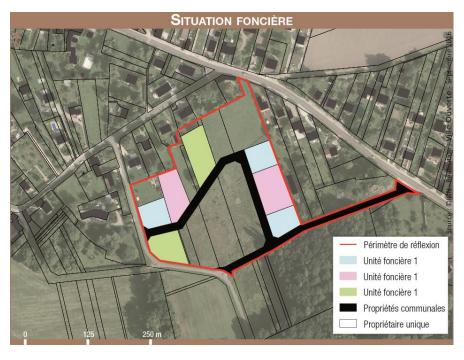


L'analyse comparée des densités bâties dessine une partie des possibles pour les futures formes urbaines qui prendront place sur le site. Ainsi, les tissus de bourg denses situés autour du Château de Fleury sont caractérisés par une densité de 20 logements à l'hectare. Autour du périmètre de réflexion, les quartiers pavillonnaires sont caractérisés par des densités comprises entre 12 et 15 logements à l'hectare.

#### 1.1.4. Les réseaux

Les abords immédiats du périmètre de réflexion sont desservis par les réseaux urbains : électricité, assainissement, eau potable, desserte routière. La réalisation du projet sera donc conditionnée au prolongement de ces réseaux directement sur le site.

#### 1.1.5. La situation foncière



Le périmètre de réflexion comprend 20 parcelles, pour 16 propriétaires différents. Seuls trois propriétaires possèdent plus d'une parcelle : aucune unité foncière cohérente ne se dégage. Par ailleurs, la ville est uniquement

propriétaire de la parcelle correspondant à l'emprise d'une possible voie de desserte, qui n'est toutefois pas aménagée dans son intégralité.

Toutefois, une première approche menée par la commune auprès des propriétaires a permis d'identifier les parcelles les moins « dures » foncièrement parlant. Ce point constitue un élément important de la réflexion qui a guidé le choix d'aménagement.



La connexion entre le chemin desservant l'opération et la RD11.



Une deuxième connexion avec la RD11, depuis une parcelle privée. La sécurisation de ce point d'accès est plus délicate.



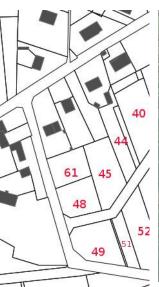
Occupation actuelle du site.



Occupation actuelle du site.

### 3. Le diagnostic environnemental et paysager

- <u>Flore</u>: assez diversifiée mais commune à très commune; aucune espèce végétale caractéristique des zones humides n'a été observée. Madame le maire a mentionné une zone humide côté sud (je n'ai pas fait de relevé), en dehors de la zone NA du POS.
- <u>Faune</u>: le site a un intérêt fonctionnel pour la faune commune, du fait de la diversité des friches et de la tranquillité du site, en continuité directe avec les espaces naturels de la périphérie du bourg, (dont le parc du château, entouré d'un mur formant un obstacle aux déplacements de la faune terrestre). Des empreintes de chevreuil ont été observées à plusieurs endroits.





Numéros de parcelles

Localisation des tas de matériaux (en rouge)

<u>Perception paysagère</u>: des tas de matériaux sont stockés en plusieurs endroits, du vieux matériel est abandonné çà et là (surtout parcelles 53, 54).

On observe toute une gradation d'entretien de la végétation sur ces parcelles, dont une bonne partie n'a pas d'usage défini : jardin, herbe tondue, friche herbacée, friche herbacée envahie par les arbustes, friche arbustive avec des arbres.

Végétation	Parcelles numéros
jardin	61
Herbe tondue	44 et 43
Friche herbacée	38, 39, 35, 36, 45, 52, 53, 54
Friche herbacée et arbustive	49,50 et 51
Friche arbustive et arbres	40



Est du site (friches herbacées, tas de matériaux)



Partie centrale : friche herbacée, ronces, matériel abandonné



Partie sud-est: parcelle fauchée, friche arbustive au fond à droite



<u>Trame verte et bleue</u>: Du point de vue de la trame verte et bleue, il faut préserver la continuité écologique côté sud (flèche orientée Est-Ouest); la faune terrestre emprunte possiblement, malgré l'effet « couloir » la rue du Pot qui Bout (qui doit être peu circulée) pour des déplacements entre la plaine agricole au Sud et un secteur protégé avec sources de nourriture (autre flèche verte ci-dessous). Les continuités vers le Nord à partir du site du Bignon sont perturbées par la RD 11 qui forme un obstacle à perméabilité moyenne (trafic + murs et clôtures presque continus le long de la route).

**Zones humides**: L'étude du PLU n'a pas mis en évidence l'effectivité du caractère humide de la zone, présentée comme hypothèse par la cartographie de la DRIEE. Il appartiendra à l'aménageur de réaliser une étude visant à déterminer si la zone est effectivement humide ou non. Le cas échéant, un dossier Loi sur l'eau pourra être exigible.

### 4. Le projet

#### 1. La programmation retenue

Le site retenu devra accueillir environ 14 logements. La programmation résidentielle offrira une certaine mixité :

- Environ 9 logements individuels, sur des parcelles d'une taille réduite par rapport aux précédentes opérations communales (environ 250 m²). Les regroupements en mitoyenneté des maisons (deux ou plus) devront être privilégiés pour permettre d'atteindre une densité compatible avec les exigences du SCOT.
- Environ 5 logements collectifs.

L'ensemble des logements prennent place sur un regroupement parcellaire d'une superficie de 5 900 m², sans compter les emprises nécessaires aux aménagements de voirie. Le projet est donc compatible avec les orientations du SCOT.

# 2. L'affirmation d'une insertion paysagère et environnementale de qualité

L'affirmation des continuités écologiques

Il s'agit de travailler l'insertion du programme de logements dans son environnement immédiat, entre le cœur du village, au nord, et les espaces agricoles et naturels au sud. Le secteur d'OAP est composée d'une zone à urbanisée (AU) et de zones naturelles (Ne). Cette distinction permet des aménagements paysagers différents d'une zone à l'autre.

L'OAP précise également la localisation de la bande de protection de la lisière du massif forestier de Fontainebleau.

Ces espaces pourront faire l'objet d'interventions variées :

- Adapter les clôtures aux différentes espèces fauniques :
  - o Clôtures perméables favorables aux passages de petites faunes.
  - o Mur en pierre permettant l'installation de nichoirs.





Exemple de nichoir dans un mur de clôture

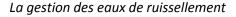
Clôture perméable pour la petite faune

 Multiplier les milieux naturels – espaces arborés, prairie de fauche, haies végétales et gourmandes – adaptés aux différentes faunes de la région.



Un exemple de prairie de fauche

L'espace public de la zone N comprendra des jeux pour enfants, ou encore des cheminements doux.



En zone N comme en zone AU, les eaux de ruissellement sont traitées par la mise en place d'une noue et de mares sèches.

Ces noues permettront d'infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle. Elles ont également pour objectif de gérer la frange entre les espaces non bâtis, les espaces bâtis et la voirie. Des mares sèches pourront être aménagées au sein de l'espace vert au plus près du point bas du secteur d'aménagement.

Cette noue et ces mares seront dimensionnés en fonction de la part d'imperméabilisation du sol du secteur AU, afin de garantir l'absence de rejet d'eaux de ruissellement au niveau de la rue du Bignon.



Exemple d'aménagement de noues



Exemple d'aménagement de mares sèches

#### 3. Le maillage viaire et le stationnement

La voie d'accès interne au secteur devra être aménagée de façon à optimiser le maillage entre le site et le reste du bourg. Le point d'accès nord, au niveau du carrefour entre la rue de la Forêt et la rue Montperret, sera à sens unique, du nord au sud (pas de sortie de l'opération à ce niveau). La connexion entre le prolongement de la rue du Bignon et la rue de la Forêt, à l'est, sera à double sens.

Les stationnements se feront sur les parcelles, le long de la voie, ainsi qu'au niveau de la cour du petit bâtiment de logements collectifs. Cette cour constitue par ailleurs un espace collectif des logements collectifs. Pour permettre l'infiltration des eaux, elle devra être traitée en matériau type « evergreen ».

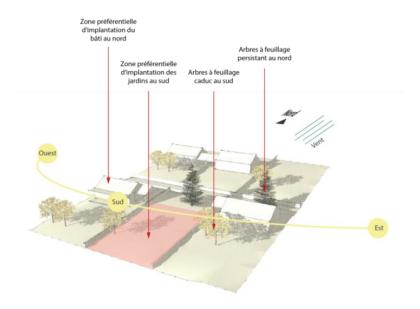
Une circulation douce pourra être aménagée, à l'interface entre la partie du site destinée à être urbanisée et la partie est de la prairie de fauche. Cette circulation douce permettra d'irriguer le quartier, d'accéder à l'aire de jeu, et permettra de rejoindre l'arrêt de bus situé rue de la Forêt.

#### 4. L'implantation du bâti

Les choix d'implantation des bâtiments d'habitation devront privilégier les meilleures orientations. Les contraintes du terrain et l'intérêt des implantations en mitoyenneté invitent à privilégier les expositions Est/Ouest. L'implantation des constructions sur les parcelles devra, dans la mesure du possible, dégager des espaces généreux destinés aux jardins.

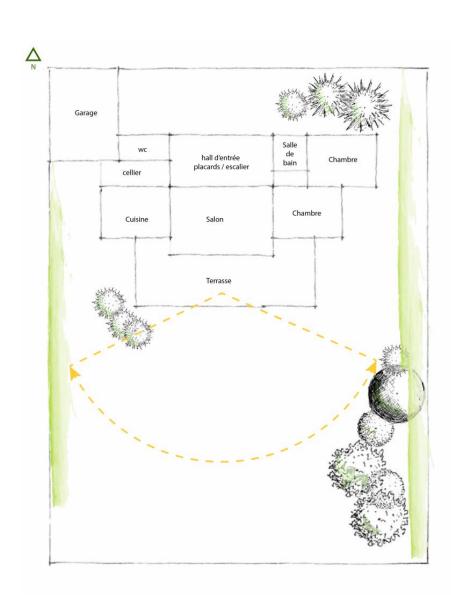
La conception de nouvelles constructions doit s'inscrire dans une approche de « développement durable » à l'échelle même du projet, qui passe notamment par la recherche d'une implantation idéale des futures constructions :

- En valorisant au maximum la partie la mieux exposée du terrain ;
- En recherchant un endroit abrité des vents froids du nord, sinon en protégeant la façade exposée au vent par des arbres à feuillage persistant;
- En implantant les constructions de manière à optimiser et valoriser les ombres portées du bâtiment et des bâtiments alentours.
  L'orientation est-ouest des faîtages est par ailleurs favorable à l'implantation de dispositifs de production d'énergie solaire.

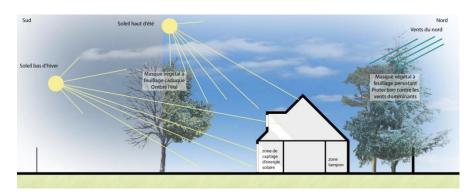


La réflexion sur la disposition *idéale* des pièces intérieures des constructions, qui pourra être adaptée à la réalité du terrain :

- Au sud, les espaces occupés en permanence dans la journée ;
- A l'est, les chambres et cuisine (pour profiter du levant).
- A l'ouest, les chambres (pour profiter du couchant);
- Au nord, les espaces peu ou pas chauffés (entrée, atelier, garage).



Le positionnement et dimensionnement des ouvertures devra favoriser l'éclairage naturel et les vues les plus intéressantes tout en assurant le maximum de captage de calories en hiver.



#### 5. Les morphologies urbaines

En termes de morphologie urbaine, il s'agira de promouvoir un découpage parcellaire plus petit pour les constructions individuelles (autour de 250 m²) afin de favoriser des logements plus petits au sein du village. La densité des espaces habités (correspondant à l'emprise des 14 logements) devra être compatible avec les exigences du SCOT.

Les logements pourront prendre la forme de logements mitoyens au niveau des murs pignons, des garages, ou des deux.

Les logements collectifs devront s'inscrire dans des formes architecturales s'inspirant de l'architecture locale, notamment en termes de gabarit. L'organisation d'un corps de bâtiment avec un retour en L, autour d'une cour commune, sera ainsi privilégié pour faire écho à l'identité architecturale du village.



Eco-quartier à Hédé-Bazouges



Le quartier du Clos des Moulins à La-Chapelle-des-Marais

