

# Fleury-en-Bière

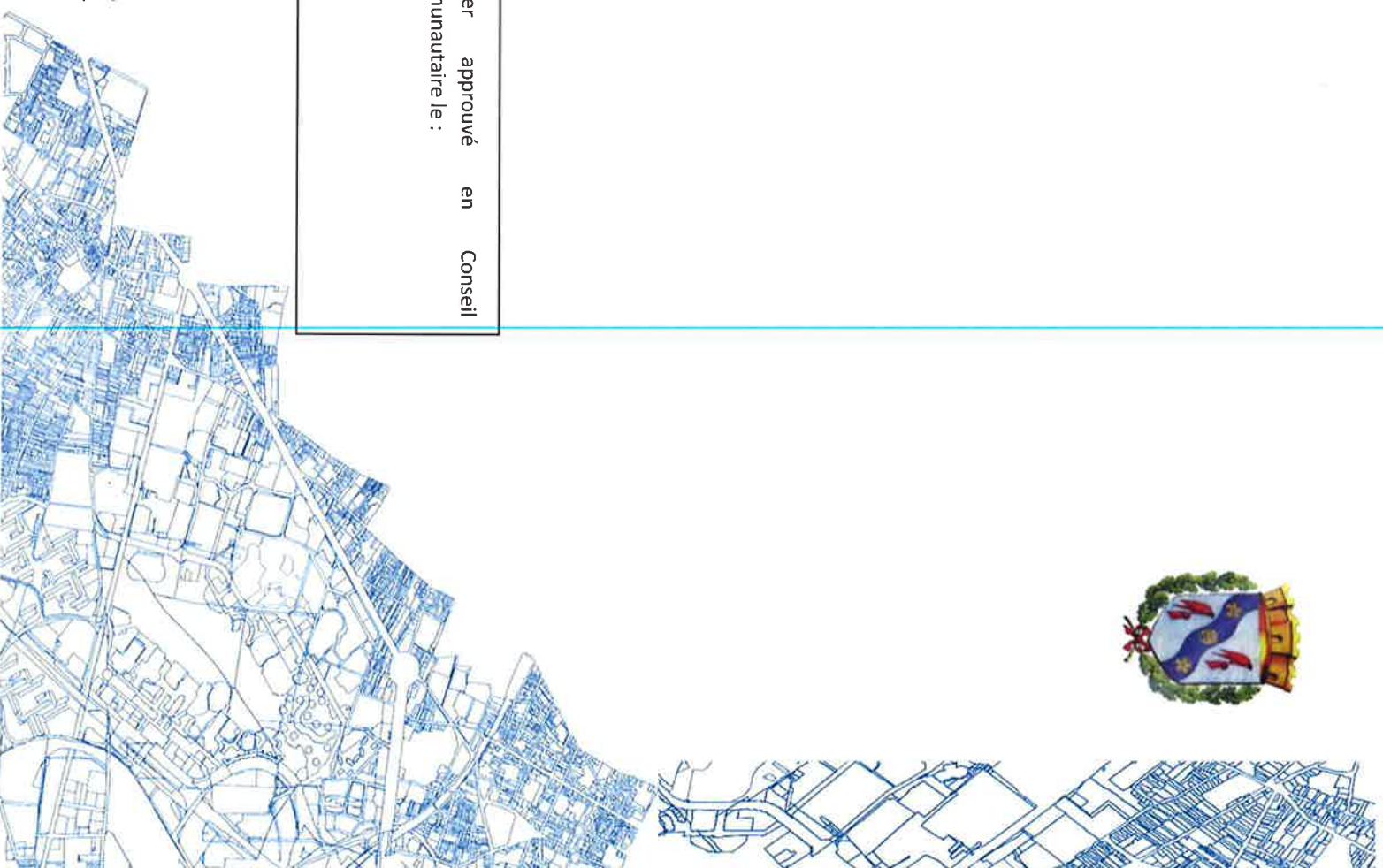


## Plan Local d'Urbanisme

### 1 / Rapport de présentation

#### 1.4 / Justification du plan

|                                                                 |                                               |                                                   |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Dossier arrêté en Conseil<br>communautaire le :<br>29 juin 2017 | Mise à l'Enquête publique :<br>6 février 2018 | Dossier approuvé en Conseil<br>communautaire le : |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|





|                                                                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Compatibilité du PLU dans la hiérarchie des normes .....</b>                                                                         | <b>5</b>  |
| 1.1. L'évolution législative .....                                                                                                         | 5         |
| 1.2. La Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français.....                                                                          | 5         |
| 1.2.1. Agir pour la préservation durable des richesses du territoire.....                                                                  | 5         |
| 1.2.2. Mettre la solidarité et l'environnement au cœur de notre développement.....                                                         | 7         |
| 1.2.3. Mobiliser pour un projet de territoire partagé et innovant .....                                                                    | 8         |
| 1.3. Le Schéma de Cohérence Territoriale.....                                                                                              | 8         |
| 1.3.1. Partie 1 – Le cadre de la valorisation du patrimoine.....                                                                           | 9         |
| 1.3.2. Partie 2 – Les marges de manœuvre d'une nouvelle dynamique économique, donc également résidentielle.....                            | 12        |
| 1.3.3. Partie 3 – La gestion de l'environnement .....                                                                                      | 13        |
| 1.4. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.....                                                                                   | 14        |
| 1.5. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique .....                                                                                      | 15        |
| 1.6. Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux ...                                                                      | 15        |
| 1.6.1. Protéger et restaurer les milieux aquatiques et les zones humides associées.....                                                    | 15        |
| 1.6.2. Réguler la performance de l'assainissement (y compris de l'assainissement non collectif) .....                                      | 15        |
| 1.7. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux .....                                                                                  | 15        |
| 1.7.1. Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement .....                                                                | 15        |
| 1.7.2. Gérer les milieux aquatiques.....                                                                                                   | 15        |
| 1.8. Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France.....                                                                                  | 16        |
| <b>2. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables .....</b>                                        | <b>17</b> |
| 2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....                                                                             | 17        |
| 2.1.1. Axe 1 : Maintenir la qualité du site et ses spécificités paysagères ..                                                              | 17        |
| 2.1.2. Axe 2 : (Re)dynamiser le territoire de Fleury-en-Bière .....                                                                        | 18        |
| 2.2. L'adaptation du projet aux objectifs définis par la délibération de prescription de l'élaboration du PLU.....                         | 20        |
| 2.3. La définition d'un scénario d'évolution démographique du territoire ..                                                                | 20        |
| 2.3.1. Rappel de la situation communale .....                                                                                              | 20        |
| 2.3.2. Définition et calcul du point mort .....                                                                                            | 21        |
| 2.3.3. Hypothèses de croissance démographique .....                                                                                        | 25        |
| 2.4. La justification des objectifs chiffrés du PADD de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....               | 28        |
| <b>3. Présentation et justification des zones et des dispositions réglementaires</b>                                                       | <b>29</b> |
| 3.1. La division du territoire en zones urbaines, naturelles et agricoles.....                                                             | 29        |
| 3.1.1. Les principes du nouveau document graphique réglementaire .....                                                                     | 29        |
| 3.1.2. Les différentes zones du document graphique .....                                                                                   | 29        |
| 3.1.3. L'évolution des surfaces .....                                                                                                      | 30        |
| 3.2. Les dispositions réglementaires de mise en œuvre du PADD .....                                                                        | 31        |
| 3.2.1. Préserver la qualité des éléments fondamentaux du paysage : plaines, vallée, boisements.....                                        | 31        |
| 3.2.2. Affirmer la trame verte et bleue à grande échelle .....                                                                             | 31        |
| 3.2.3. Préserver les ressources naturelles.....                                                                                            | 32        |
| 3.2.4. Décliner la trame verte et bleue à l'échelle locale .....                                                                           | 32        |
| 3.2.5. Développer le potentiel touristique communal en s'appuyant sur le patrimoine paysager, urbain et architectural.....                 | 32        |
| 3.2.6. Pérenniser la croissance démographique et introduire une offre de logement afin de veiller au renouvellement de la population ..... | 33        |

|                                                                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.2.7. Valoriser l'identité architecturale par un développement urbain maîtrisé                                        | 33 |
| 3.2.8. Développer le potentiel des différentes composantes économiques du territoire                                   | 33 |
| 3.2.9. Accompagner le développement d'un réseau de cheminements doux pour favoriser la mobilité vers des secteurs-clés | 34 |
| 3.2.10. Offrir les conditions nécessaires au maintien de l'agriculture sur le territoire                               | 34 |

15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

1. COMPATIBILITE DU PLU DANS LA HIERARCHIE DES NORMES

1.1. L'évolution législative

Le précèdent document d'urbanisme de Fleury-en-Bière étant un Plan d'Occupation des Sols approuvé en 2000, sa révision et transformation en Plan Local d'Urbanisme était nécessaire, afin de pouvoir l'actualiser au regard des Lois SRU, Grenelle II et ALUR, adoptées respectivement le 13 décembre 2000, le 12 juillet 2010 et le 24 mars 2014. Ces lois ont en effet imposé la prise en compte de nouveaux enjeux dans les documents d'urbanisme.

La loi Grenelle II fait référence à des notions de performances énergétiques, réduction des émissions de gaz à effet de serre, préservation de la biodiversité ou encore de limitation de la consommation d'espace agricole devant être intégrées dans les règlements des PLU. Elle améliore également la prise en compte par les PLU des questions de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des sites et des paysages, à travers la mise en valeur de la trame verte et bleue.

La loi Alur vise quant à elle à produire des villes et logements moins énergivores répondant aux besoins, en limitant l'étalement urbain par la densification urbaine des quartiers pavillonnaires et en stoppant l'artificialisation des derniers milieux naturels et agricoles périurbains. Elle renforce en effet les obligations des PLU en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels ou agricoles, en prévoyant notamment l'intégration d'une analyse des capacités de densification des tissus urbains dans le diagnostic. Elle préconise également la réalisation d'un inventaire des capacités de stationnement, devant notamment intégrer la question des cycles, afin d'assurer la cohérence entre urbanisme, transports et stationnement. Cette loi a enfin entraîné la suppression de deux articles dans le règlement des PLU : l'article 5 portant sur la superficie minimale des terrains constructibles et l'article 14 relatif au coefficient d'occupation du sol nécessitant de questionner le contenu des autres articles du règlement.

1.2. La Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français

1.2.1.Agir pour la préservation durable des richesses du territoire

Connaître et gérer la biodiversité en réseau

Le PLU de Fleury-en-Bière propose une approche transversale de la biodiversité et du paysage, via l'affirmation de la trame verte et bleue dans ses différentes composantes, à différentes échelles :

- A grande échelle, l'identification et la protection des espaces naturels par un zonage spécifique : un zonage naturel N pour les espaces naturels boisés, un sous-secteur naturel Ne couvrant les espaces naturels accueillant ou devant accueillir des fonctions urbaines (loisirs, cimetière) ne pouvant prendre place dans les zones urbaines. Les espaces boisés sont par ailleurs protégés par des périmètres d'Espaces Boisés Classés (EBC) définis au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme. Ces dispositions permettent de préserver les continuités écologiques à grande échelle : succession de bosquets dans la partie nord du territoire, massif forestier de Fontainebleau dans la partie ouest, continuité de la vallée du Rebais, favorisant l'articulation entre trame verte et trame bleue. Cette dernière est mise en valeur par un sous-secteur spécifique NzH, propre aux zones humides.

Les espaces agricoles sont par ailleurs protégés par la définition d'une zone agricole A, couvrant une large partie du territoire, où sont interdites toutes les constructions, y compris à destination agricole ou d'équipement public, afin de maintenir la qualité paysagère et agronomique de ces espaces (un sous-secteur Ae reste toutefois destiné à accueillir ce type de construction). La zone agricole comprend également un sous-secteur Atv

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div> <div>spécifique à la mise en valeur des continuités écologiques (règles particulières sur les clôtures).</div> <div> <div> <ul style="list-style-type: none"> <li>A une échelle plus locale, la mise en valeur d'espaces relais de la biodiversité : <ul style="list-style-type: none"> <li>Repérage et protection des mares et mouillères ;</li> <li>Définition d'une zone naturelle de jardin (Nj), inconstructible à l'exception des clôtures et des cabanes à outils, destinée à la préservation de la nature en ville. Ces espaces de jardins constituent des espaces-relais de la biodiversité en milieu urbain, et participent par ailleurs à la bonne infiltration des eaux ;</li> <li>Définitions de sous-secteurs spécifiques à la trame verte et bleue : Nzh et Atv ;</li> <li>Repérage des entités paysagères constitutives de la trame verte : les anciens vergers jouent un rôle majeur de relais de la trame verte au milieu de la plaine agricole.</li> </ul> </li> </ul> </div> </div> </div> | <div> <div> <ul style="list-style-type: none"> <li>Par la protection sur l'ensemble du territoire des mares et mouillères (interdiction de les combler ou d'entreposer à proximité des éléments sources de pollution).</li> </ul> </div> <div> <div>Améliorer la qualité de vie, les déplacements et participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre</div> <div> <div>L'OAP encadrant l'aménagement de la zone de développement résidentiel du Bignon prévoit des implantations raisonnées en fonction de l'environnement :</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>En favorisant l'orientation nord-sud des constructions, ou à défaut, est-ouest, et en proposant une réflexion sur l'aménagement des espaces intérieurs en fonction de l'orientation de la construction ;</li> <li>En favorisant la mitoyenneté des constructions, favorisant la limitation des déperditions thermiques.</li> <li>Le projet prévoit par ailleurs une optimisation des circulations au cœur du projet, afin de limiter les linéaires de voirie nécessaire à la création (connexion au réseau viaire existant), tout en favorisant le partage de la voirie et l'usage des mobilités douces.</li> <li>Enfin, le projet prévoit le maintien d'espaces naturels et/ou d'espaces de jardin conséquent, favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Il s'inscrit en effet dans un périmètre élargi qui sera maintenu en zone naturelle.</li> </ul> <div> <div>A l'échelle de l'ensemble du territoire, le règlement prévoit également des dispositions encadrant l'amélioration thermique des constructions (dérogations encadrées à la limitation de l'emprise au sol des constructions), ainsi que des dispositions encadrant l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.</div> </div> </div> </div> </div> | <div> <div>Plan Local d'Urbanisme – 1. Rapport de Présentation</div> <div>[6]</div> </div> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|



Préserver et valoriser les ressources culturelles

Le PLU de Fleury-en-Bière apporte une attention particulière à l'aspect extérieur des constructions existantes et futures, par un encadrement fort de leur architecture et de leur implantation urbaine, en particulier en zone UA (cœur de bourg, correspondant à des tissus urbains traditionnels).

Le volet réglementaire du PLU de Fleury prévoit par ailleurs la protection des éléments patrimoniaux remarquables (dont le canal voûté du ruisseau Le Regard) de la commune via l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

1.2.2.Mettre la solidarité et l'environnement au cœur de notre développement

Promouvoir la valeur culturelle des paysages et maîtriser leur évolution

Le PLU de Fleury-en-Bière développe une double dynamique en matière de maintien et de mise en valeur du paysage :

- Une dynamique de préservation, par le maintien des grands équilibres du territoire :
  - Préservation des espaces agricoles, avec interdiction de constructions dans la majeure partie de la zone A. Cette protection est particulièrement importante au regard des panoramas remarquables qui s'offrent sur la plaine cultivée ;
  - Préservation des boisements ;
  - Protection des entités paysagères structurantes (anciens vergers, espaces verts naturels et corridors écologiques) ;
  - Maintien d'une zone naturelle Nj protégeant les jardins.
- Une dynamique de développement de la qualité paysagère, via la mise en œuvre d'une OAP exigeante en la matière, permettant d'articuler un projet

de développement résidentiel avec la mise en valeur d'un espace naturel support d'une continuité écologique.

Agir en faveur d'un urbanisme garant des équilibres environnementaux et humains

Concernant la préservation du patrimoine naturel et les paysages, limitant l'urbanisation

A l'horizon 2023, la Charte du PNR définit pour Fleury-en-Bière un potentiel de développement en extension urbaine correspondant à 2,5% de l'espace urbanisé calculé sur la base du Mode d'Occupation des Sols (MOS). Appliqué à Fleury, ce ratio donne un potentiel d'extension urbaine maximal de 2 hectare. Les communes rurales doivent par ailleurs respecter une densité minimale de 13 logements à l'hectare.

Or, la zone AU telle que définie au document graphique réglementaire couvre une superficie de 0,8 hectare. Le projet respecte donc l'enveloppe maximale fixée par la charte du PNR, d'autant plus qu'il est défini pour la période 2017-2031, soit au-delà de l'échéance de 2023 fixée par la charge.

Cette emprise de 0,8 hectare est destinée à accueillir 14 logements neufs. Le projet répond donc bien à l'exigence de densité minimale de 13 logements à l'hectare.

Concernant les coupures d'urbanisation

La charte du PNR identifie une coupure d'urbanisation qui concerne partiellement le territoire de Fleury : il s'agit de la coupure entre le village de Fleury et le bourg ce Cély-en-Bière, au niveau du Bois du Motet. Les pièces réglementaires veillent au maintien de cette coupure, par la mise en place d'une zone naturelle inconstructible et d'Espaces Boisés Classés. Le secteur comprend un secteur Uba autour de constructions déjà existantes, destiné uniquement à permettre leur évolution : cet objectif n'est pas de nature à altérer la coupure d'urbanisation existante.



Concernant la diversification de l'offre de logements

La mise en place de l'OAP propose un découpage parcellaire plus petit propice aux logements de petites tailles adaptés aux jeunes ménages. La zone doit en effet accueillir 14 logements sur une superficie de 0,6 hectare environ (le reste correspondant aux aménagements permettant d'équiper la zone – voiries principalement, et aux espaces inconstructibles liés à la bande de protection de la lisière), soit une taille moyenne de parcelles de 430 m². Toutefois, le projet prévoit la construction de 5 logements d'une superficie moyenne de 80 m². L'offre de logements sera donc particulièrement diversifiée dans cette partie du territoire, et contribuera directement aux objectifs de la ville d'accueillir de jeunes actifs pour favoriser le rajeunissement de la population.

Accueillir et accompagner les entreprises dans une démarche de développement durable

L'activité économique est peu développée à Fleury. Il n'existe par ailleurs pas de projet spécifique identifié en la matière. Aussi, les documents réglementaires du PLU s'attachent à permettre le maintien et l'évolution des activités économiques existantes par la définition d'un règlement adapté (zonage UR spécifique à l'emprise de l'autoroute et du péage autoroutier, principal employeur du territoire), tout en permettant l'implantation de nouvelles activités économiques, en particulier les activités de commerces et de services.

Organiser et développer une offre de tourisme durable

Le PLU de Fleury-en-Bière prévoit des dispositions favorisant le développement du tourisme sur le territoire, par la possibilité offerte aux exploitations agricoles de diversifier leur activité (locaux de vente ou accueil touristique notamment).

Le projet s'attache également à maintenir les qualités paysagères et environnementales du territoire, qui constituent le fondement de son attractivité.

1.2.3.Mobiliser pour un projet de territoire partagé et innovant

Faire connaître et transmettre une vision partagée du territoire

En accord avec cette orientation, et conformément au Code de l'urbanisme, le présent rapport de présentation définit les indicateurs de suivi du Plan Local d'Urbanisme de Fleury-en-Bière qui permettront d'observer de façon concrète sa mise en œuvre et l'évolution du territoire à l'horizon des 9 prochaines années.

Sensibiliser et éduquer au territoire, au développement durable et solidaire

Cette orientation correspond à l'affirmation d'une politique générale qui n'entre pas dans le rôle réglementaire du PLU.

Innover et coopérer avec d'autres territoires d'expérience et de projet

Cette orientation correspond à l'affirmation d'une politique générale qui n'entre pas dans le rôle réglementaire du PLU.

1.3. Le Schéma de Cohérence Territoriale

Le Syndicat mixte d'étude et de Programmation (SMEP) de Fontainebleau et sa région a approuvé son Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) le 10 mars 2014. Le SCOT constitue un document prospectif définissant le devenir du territoire de Fontainebleau et sa région à travers le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). C'est avec ce document que le PLU de Fleury-en-Bière doit justifier d'un



rapport de compatibilité : le DOO n'est pas un règlement mais un document d'objectifs dont il s'agit de respecter la finalité.

sont nécessaires au développement d'activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'activité agricole : locaux de vente, accueil touristique. »

1.3.1.Partie 1 – Le cadre de la valorisation du patrimoine

La préservation de l'agriculture

La préservation des espaces agricoles et de leur fonctionnalité

Le projet de PLU s'attache à préserver les espaces agricoles :

- Par la définition d'une zone agricole A spécifique à cette activité, définissant des règles de constructibilité très limitées :
  - En secteurs A et Atv, les constructions, y compris à destination agricole, sont interdites afin de maintenir la qualité agronomique et paysagère de ces espaces ;
  - En sous-secteur Ae, les constructions à destination agricole sont autorisées.

- Par un positionnement réfléchi du secteur de développement urbain de la commune : le périmètre de la zone à urbaniser AU, située au lieu-dit Le Bignon, est située en bordure d'espaces cultivés relativement enclavés. L'aménagement proposé permet le maintien de cette activité, par l'amélioration du réseau de desserte et le choix d'implantation des constructions.

Développer les filières innovantes et accompagner la diversification des exploitations agricoles

Le règlement de la zone agricole A autorise spécifiquement, sous conditions, « les constructions, ou aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui

Assurer et améliorer les conditions des circulations agricoles

Le document graphique réglementaire identifie une voie agricole à maintenir, en application de l'article R151-48 du Code de l'urbanisme. Cette voie correspond à un itinéraire vital pour la circulation des engins agricoles, qui permet d'éviter le transit par le cœur de bourg de Fleury-en-Bière, où la circulation de tels engins est délicate.

Une structuration du territoire qui doit permettre un renforcement des services et de l'accessibilité

Fleury-en-Bière appartient à la catégorie « Autres communes ». Dans ce cadre, son niveau de développement tient bien compte des caractéristiques du tissu local et du territoire d'inscription de la commune.

Une mise en valeur et une préservation des éléments de paysage emblématiques

Accompagner la valorisation patrimoniale des boisements

Le volet réglementaire du PLU de Fleury-en-Bière s'attache à préserver et à mettre en valeur les espaces boisés du territoire :

- Par leur classement en zone naturelle N, qui autorise les activités liées à la sylviculture et à cynégétique ;
- Par leur classement en Espaces Boisés Classés ;

- Par le maintien de la servitude d'utilité publique « Forêts de protection » liée à la forêt de Fontainebleau, qui définit une bande de protection de la lisière de 50 m de large.

Révéler la présence de l'eau sur le territoire

Le PLU de Fleury-en-Bière s'attache à préserver la qualité des milieux humides et des cours d'eau :

- Par l'intégration du cours du ru Rebais dans une zone naturelle, en bordure des zones d'urbanisation, et de ses abords dans un sous-secteur Nzh spécifique aux zones humides ;
- Par la protection des mares et mouillères du territoire au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Impulser une gestion paysagère des plaines et clairières cultivées

Le règlement de la zone agricole comporte un secteur principal A au sein duquel les constructions, y compris à destination agricole, sont interdites, afin de maintenir la qualité du paysage du territoire. Ce dispositif est complété de cônes de vue définis au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;

Par ailleurs, le PLU protège au titre de l'article L151-19 les anciens vergers constitutifs de la trame verte et qui maillent la plaine agricole.

Respecter les espaces ouverts interstitiels – les coupures d'urbanisation

La délimitation des zones urbaines et de la zone à urbaniser respecte les coupures d'urbanisation existantes.

Le détail de la justification est proposé dans la partie portant spécifiquement sur la justification du projet au regard de la charte du PNR, au chapitre « Mettre la

solidarité et l'environnement au cœur de notre développement », volet « Agir en faveur d'un urbanisme garant des équilibres environnementaux et humains ».

Valoriser les patrimoines bâtis et culturels

Le détail de la justification est proposé dans la partie portant spécifiquement sur la justification du projet au regard de la charte du PNR, au chapitre « Agir pour la préservation durable des richesses du territoire », volet « Préserver et valoriser les ressources culturelles ».

**La qualité environnementale au travers de la complémentarité des espaces : la trame verte et bleue**

En matière d'affirmation de la trame verte et bleue, l'objectif du SCOT est double :

- Préserver les grands espaces de nature exceptionnelle ;
- Veiller au maintien de la qualité fonctionnelle des espaces de nature ordinaire qui portent les potentialités d'échanges et de circulation des espèces.

Le projet de territoire du PLU de Fleury-en-Bière s'inscrit pleinement en accord avec cet objectif. Le détail de la justification est proposé dans la partie portant spécifiquement sur la justification du projet au regard de la charte du PNR, au chapitre « Agir pour la préservation durable des richesses du territoire », volet « Connaître et gérer la biodiversité en réseau ».

**La qualité urbaine comme élément d'intégration patrimoniale**

Une évolution des tissus en harmonie avec le patrimoine

Le projet de développement urbain Fleury-en-Bière se situe au niveau d'un espace déjà desservi par l'ensemble des réseaux : voirie communale, assainissement,

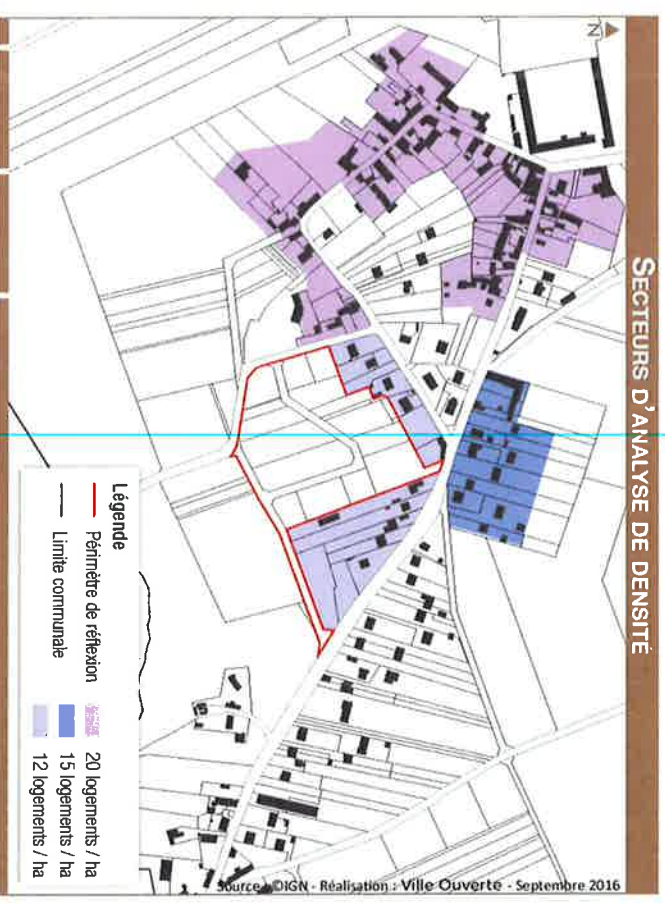
électricité. Situé à proximité immédiate d'un arrêt de bus, il propose un aménagement routier favorisant le partage de la voirie au cœur de l'opération, par le gabarit des voies et le maintien d'un espace naturel comptant quelques aménagements de loisirs à destination des enfants.

L'aménagement du site veille par ailleurs à la qualité de la desserte de proximité, en évitant une desserte en impasse, en limitant les points de connexion sur la RD 11 et en proposant un schéma de circulation adapté (la connexion au nord est en sens unique, entrant depuis la RD 11).

Le site d'urbanisation est intégré dans le tissu urbain actuel de Fleury-en-Bière : il se situe en effet en continuité d'un des deux noyaux historiques de Fleury, au sud du château, et est bordé en frange nord par un résidentiel déjà constitué.

L'aménagement programmé respecte les orientations du SCOT en matière de densité et de programmation de logement :

- Les 14 logements sont divisés en 5 logements individuels ;
- Si la zone AU porte sur une superficie de 0,8 ha, une partie de cette superficie reste inconstructible. Ainsi, la zone destinée à accueillir de manière effective les nouvelles constructions porte sur une surface de 0,6 ha.



Cet objectif de densité pourra être atteint par la diversification des formes urbaines, favorisant notamment la mitoyenneté des constructions.

L'aménagement proposé prévoit également un traitement particulier des franges :

- Par le maintien d'une zone naturelle N inconstructible aux abords immédiats du secteur de projet, et d'une zone agricole A en partie sud, destinée au maintien de l'activité existante ;
- Par le respect strict de la bande de protection de la lisière de la forêt de Fontainebleau, en partie sud de l'opération ;

Ces dispositions permettent ainsi de maintenir le corridor écologique situé plus au sud.

L'OAP prévoit également des aménagements spécifiques favorisant la biodiversité en milieu urbain :

- Clôtures perméables et murs permettant l'installation de nichoirs ;
- Multiplication des milieux naturels : espaces arborés, prairie de fauche, haies végétales et gourmandes ;
- Gestion des eaux de ruissellement sur site par l'aménagement de noues et d'une mare.

*La mise en valeur des entrées de villes, bourgs et villages*

Le PLU de Fleury-en-Bière veille à préserver la qualité des entrées du village, par une limitation forte des droits à construire. Il prévoit deux secteurs en zone urbaine – UAe et UBe – dédiés spécifiquement au traitement des entrées de ville. Ces secteurs permettent une meilleure maîtrise des droits à construire au niveau des entrées de village, par une limitation de l'emprise au sol et de plus fortes exigences en matière de traitement des espaces libres.

### 1.3.2.Partie 2 – Les marges de manœuvre d’une nouvelle dynamique économique, donc également résidentielle

***L'organisation d'un pôle économique qui s'affirme***

*Affirmer la vocation économique du territoire*

Le détail de la justification est proposé dans la partie portant spécifiquement sur la justification du projet au regard de la charte du PNR, au chapitre « Mettre la solidarité et l'environnement au cœur de notre développement », volet « Accueillir et accompagner les entreprises dans une démarche de développement durable ».

## Le développement du tourisme

Le détail de la justification est proposé dans la partie portant spécifiquement sur la justification du projet au regard de la charte du PNR, au chapitre « *Mettre la solidarité et l'environnement au cœur de notre développement* », volet « *Organiser et développer une offre de tourisme durable* ».

*La politique commerciale*

Le PLU de Fleury-en-Bière définit un spectre de développement résidentiel au cœur du bourg, dans sa partie sud. Ce développement permettra de renforcer le bassin de chalandise de Fleury-en-Bière et pourra contribuer à maintenir le marché hebdomadaire, voire à la réouverture de commerces de proximité dans le cœur de bourg.

## Les besoins résidentiels et de services

### Les objectifs d'enrichissement de l'offre résidentielle

Le PLU de Fleury-en-Bière définit un projet d'aménagement favorisant un enrichissement de l'offre résidentielle proportionnée au rôle et aux capacités de la commune dans l'armature territoriale.

A l'horizon 2023, le SCOT de Fontainebleau et de sa région prévoit en effet un objectif de construction de 400 logements pour le territoire de la Communauté de communes du Pays de Bière. L'enveloppe maximale autorisée en extension est de 10 hectares.

Le projet d'aménagement de Fleury-en-Bière vise à l'aménagement de 14 logements, soit seulement 3,5% du développement résidentiel total autorisé pour la Communauté de Communes du Pays de Bière (constituée de dix communes). Le secteur d'extension urbaine accueillant ces logements s'étend sur 0,6 ha, soit 6% de l'enveloppe maximale autorisée en extension.

Le projet d'aménagement, d'une densité moyenne de 23 logements à l'hectare, vise par ailleurs à proposer des tailles de parcelles et de logements inférieures à la taille des terrains à bâtir du territoire. Le projet prévoit par ailleurs l'implantation d'un petit ensemble de 5 logements collectifs. Cette évolution de l'offre permettra de proposer des logements à des prix moins élevés, accessibles à des ménages jeunes, s'inscrivant donc dans le projet de développement démographique (diversification de la population) de la commune.

Les objectifs de la politique d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements

Le zonage et le règlement du PLU offrent la possibilité, en zones urbaines, de réhabiliter des corps de ferme aujourd'hui dégradés, afin de les transformer en logements, sans limite de nombre de logements.

La gestion économe de l'espace pour l'accueil des logements

Le projet d'aménagement de Fleury prévoit la réalisation de 14 logements, dont 5 logements collectifs (soit 36% du total). La densité moyenne du projet est de 23 logements à l'hectare.

Le projet tient donc compte des exigences fixées en la matière par le SCOT, tout en les adaptant au contexte local.

**1.3.3.Partie 3 – La gestion de l'environnement**

**La gestion des ressources environnementales**

Une gestion globale et intégrée des ressources en eau

Le détail de la justification est proposé dans la partie portant spécifiquement sur la justification du projet au regard de la charte du PNR, au chapitre « Agir pour la

préservation durable des richesses du territoire », volet « Préserver la qualité de la ressource en eau ».

**La gestion énergétique et la réduction des gaz à effet de serre**

Pour une diminution des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre

Le détail de la justification est proposé dans la partie portant spécifiquement sur la justification du projet au regard de la charte du PNR, au chapitre « Agir pour la préservation durable des richesses du territoire », volet « Améliorer la qualité de vie, les déplacements et participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ».

**La prévention des risques et nuisances**

La prévention des risques naturels

Le PLU de Fleury-en-Bière veille à intégrer l'ensemble des risques naturels pesant sur le territoire :

- Par les principes d'aménagement du site du Bignon, qui permettent de ne pas implanter de constructions là où l'aléa retrait-gonflement des argiles est identifié comme fort ;
- Par l'absence de développement urbain à proximité du ru Rebais ;
- Par la vérification sur le terrain de l'absence de véritable zone humide concernée au niveau dudit site du Bignon ;
- Par le maintien d'une bande de protection de la lisière de la forêt de Fontainebleau, permettant de limiter les risques de feux de forêt ;
- Par la définition d'un zonage localisant les secteurs de développement urbain à distance de l'autoroute A6 et de la RD 637.

1.4. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Approuvé en 2013, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable.

Les objectifs du SDRIF reposent sur 3 piliers :

- Objectif 1 - Relier et structurer : permettre un renouvellement des usages en termes de transports grâce à la création, à l'extension et à l'interconnexion de certaines lignes.
- Objectif 2 - Polariser et équilibrer : asseoir la diversité de l'Ile-de-France et la mettre en valeur à travers les thématiques de logement, transport et économie.
- Objectif 3 - Préserver et valoriser : préserver les espaces agricoles, boisés et naturels et valoriser les continuités écologiques, afin de développer une Région plus verte et plus vivante.

Le projet de territoire répond à ces trois objectifs :

- Objectif 1 :
  - En inscrivant au PADD l'objectif de développer un réseau de circulations douces structuré et sécurisé pour la circulation de proximité ;
  - En localisant le secteur de développement résidentiel de la commune en continuité du bourg, à proximité d'un arrêt de transport en commun.

- Objectif 2 :
  - En optimisant les espaces urbanisés, via l'identification des zones urbaines UA et UB comme zones d'urbanisation préférentielles (comblement des dents creuses et projets de densification au sein d'une même parcelle) ;
  - En proposant un développement démographique maîtrisé, fondé sur une diversification de l'offre de logements (intégration de logements collectifs dans le projet d'aménagement, parcelles de plus petite taille, plus accessibles) ;
  - En intégrant au projet de développement une mixité fonctionnelle, via la définition du zonage et du règlement.

- Objectif 3 :
  - En limitant le développement de la commune à une extension des zones urbanisées de 0,8 hectare, soit 1 % des espaces urbanisés (contre 5% autorisés par le SDRIF) ;
  - En définissant un zonage particulier aux espaces forestiers communaux et en les protégeant en maintenant la majorité des EBC déjà présents au POS. Le règlement des zones naturelles N autorise toutefois certains usages, en veillant à ce qu'ils ne remettent pas en cause le fonctionnement de l'écosystème communal ;
  - En préservant les espaces agricoles par un zonage agricole spécifique, tout en permettant l'évolution maîtrisée des bâtiments d'habitation déjà existant dans la plaine agricole ;
  - En favorisant la mise en valeur de la trame verte et bleue, par une préservation du ru Rebais, et l'affirmation des continuités écologiques du territoire (au niveau du secteur de



- développement résidentiel, au niveau des espaces déjà urbanisés), via la création de secteurs spécifiques (Atv et Nzh) ;
- En reprenant la réglementation liée à la bande de protection de la lisière du massif forestier de Fontainebleau.

### 1.5. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Le projet de territoire protège l'ensemble des corridors d'intérêt régional identifiés sur le territoire par le SRCE, via le classement des espaces concernés en zone naturelle N, renforcée par un classement en Espaces Boisés Classés, et via la définition de secteurs spécifiques Atv et Nzh.

Le projet de développement résidentiel au niveau du Bignon veille par ailleurs à préserver le corridor écologique situé à proximité, en frange sud. En effet, la zone concernée est située en-dehors de l'emprise de l'OAP, et est maintenue en zone naturelle N et en zone agricole A.

Le PLU prévoit par ailleurs la protection des mares et mouillères du territoire au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

### 1.6. Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux

#### 1.6.1. Protéger et restaurer les milieux aquatiques et les zones humides associées

Le PLU veille à préserver le ru Rebais par le classement de ses abords en zone naturelle N, le classement en Espace Boisé Classé des boisements existants, et la délimitation d'une zone Nzh dédiée à la préservation des zones humides.

Par ailleurs, le PLU prévoit la protection des mares et mouillères du territoire au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

#### 1.6.2. Réguler la performance de l'assainissement (y compris de l'assainissement non collectif)

Le règlement du PLU oblige le raccordement de toutes nouvelles constructions au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, le règlement impose la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

En zone UA : la possibilité de raccordement au réseau public est une condition de constructibilité.

### 1.7. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

#### 1.7.1. Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement

Le règlement du PLU impose le traitement prioritaire sur l'unité foncière des eaux de pluie. Au-delà des capacités, l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur doit être garanti.

Le règlement autorise par ailleurs l'installation de collecteurs d'eaux pluviales, qui peuvent limiter ponctuellement les volumes rejetés dans le réseau collecteur.

#### 1.7.2. Gérer les milieux aquatiques

Le PLU prévoit la protection des mares et mouillères du territoire au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, ainsi que le maintien de la qualité des espaces du



ru de Rebais et des zones humides situées à proximité, via la création d'un secteur Nzh spécifique.

1.8. Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France

Les dispositions réglementaires fixées par le règlement de Fleury-en-Bière respectent les obligations définies par le PDUIF :

Les dispositions respectent les obligations de l'action 4.2 *Favoriser le stationnement des vélos*, en imposant le respect des normes en vigueur, si ces dernières devaient évoluer ;

Les exigences de stationnement pour les constructions à destination d'habitat respectent les normes plancher fixées par le PDUIF, notamment en limitant le nombre de places exigées à 2, quelle que soit la superficie de la future construction.

Cette même action fixe des obligations en matière de stationnement des voitures particulières dans les bâtiments de bureaux. Fleury-en-Bière appartient à la catégorie des communes pour lesquelles les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus de 1 place pour 55 m² de surface de plancher. Le règlement du PLU respecte cette obligation.

2. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPEMENT DURABLES

2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification d'échelle supra-communale lorsqu'ils existent. Il est élaboré sur la base des enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement du PLU, et constitue l'expression de la vision portée par les élus et les habitants pour le territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Fleury-en-Bière a été élaboré dans le respect des grands principes de développement durable de l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme. Ces grands principes généraux s'appliquent à l'ensemble du territoire de la nation, et chaque document d'urbanisme, tel que le PLU, doit déterminer les conditions de leur mise en œuvre.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Fleury-en-Bière se décline, à différentes échelles et à travers différentes dimensions : de l'échelle du site à celle du territoire.

- Un site se définit à une échelle locale et non régionale. Il correspond à l'expression des qualités physiques ou de l'intérêt qu'il peut représenter pour une société. Il exprime donc le cadre physique du lieu où est née la ville : géologie, relief, climat, hydrologie. La naissance de la ville ou du village est ainsi liée au site géographique.
- Un territoire est une étendue de terre occupée par un groupe humain qui l'occupe et l'aménage en vue d'assurer la satisfaction de ses besoins : c'est l'appropriation et la mise en valeur d'un site.

Le PADD de Fleury-en-Bière s'attache donc à articuler différents enjeux de développement et de mise en valeur, via la définition de deux grands axes structurants :

- Maintenir la qualité du site et ses spécificités paysagères
- (Re)dynamiser le territoire de Fleury-en-Bière.

Les éléments qui suivent constituent une synthèse des orientations du PADD de Fleury-en-Bière.

2.1.1.Axe 1 : Maintenir la qualité du site et ses spécificités paysagères

- Mettre en valeur Fleury-en-Bière dans son site d'inscription :
  - Préserver la qualité des éléments fondamentaux du paysage : plaines, vallée, boisements ;
  - Affirmer la trame verte et bleue à grande échelle ;
  - Préserver les ressources naturelles.
- Renforcer l'identité du site à une échelle plus fine :
  - Décliner la trame verte et bleue à l'échelle locale ;
  - Développer le potentiel touristique communal en s'appuyant sur le patrimoine paysager, urbain et architectural.

**2.1.2.Axe 2 : (Re)dynamiser le territoire de Fleury-en-Bière**

- Susciter un dynamisme démographique centré sur l'adaptation de l'offre de logement et la valorisation de l'identité urbaine :
  - *Pérenniser la croissance démographique et introduire une offre de logement afin de veiller au renouvellement de la population*
  - *Valoriser l'identité architecturale par un développement urbain maîtrisé*
- S'appuyer sur les atouts du territoire pour permettre le renforcement de son attractivité :
  - *Développer le potentiel des différentes composantes économiques du territoire ;*
  - *Accompagner le développement d'un réseau de cheminements doux pour favoriser la mobilité vers des secteurs-clés ;*
  - *Offrir les conditions nécessaires au maintien de l'agriculture sur le territoire.*



2.2. L'adaptation du projet aux objectifs définis par la délibération de prescription de l'élaboration du PLU

La délibération du Conseil municipal de Fleury-en-Bière, en date du 19 novembre 2014, fixait un certain nombre d'objectifs pour le Plan Local d'Urbanisme :

- Remplacer le Plan d'occupation du sol (POS) actuellement applicable, par un Plan local d'urbanisme (PLU) dématérialisé plus adapté aux besoins de la commune ;
- Doter la commune d'un document d'urbanisme prenant en compte les dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite « Grenelle 2 » et celles de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- Assurer la pérennité du patrimoine architectural et paysagé, préserver les terres agricoles ;
- Poursuivre le développement de la commune, maîtrisé et cohérent, dans le cadre du développement durable ;
- Conduire une réflexion sur la place de l'automobile au sein du territoire communal ;
- Doter la commune d'un document d'urbanisme numérisé, conforme au standard validé par le conseil national de l'information géographique (CNIG), afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le PLU répond bien à l'ensemble de ces objectifs :

- Par son respect des dernières évolutions législatives, qui permet de valider le passage du POS au PLU ;
- Par l'attention portée à la dématérialisation du document d'urbanisme, conforme au standard CNIG ;

- Par la mise en place de dispositifs de protection du patrimoine architectural et paysagé (protections au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme), par une attention particulière à la pérennisation de l'activité agricole (zonage spécifique A) ;
- Par l'identification d'un secteur de développement résidentiel limité, en continuité du bourg, et la réflexion préalable menée sur l'optimisation et la densification des tissus déjà constitués ;
- Par une réflexion spécifique sur le partage de la voirie au sein du bourg, et notamment l'articulation entre circulation automobile et circulation des engins agricoles.

2.3. La définition d'un scénario d'évolution démographique du territoire

2.3.1.Rappel de la situation communale

La population communale est passée de 623 habitants en 2007 à 646 habitants en 2012, soit une augmentation de 23 habitants, et un taux d'évolution moyen annuel de +0,7 % entre ces deux dates.

Le nombre d'habitants en 2013, d'après les derniers comptages INSEE, permet de mettre en évidence un regain démographique, avec 665 habitants à cette date. L'augmentation de la population entre 2007 et 2013 s'élève alors à 42 habitants, pour un taux d'évolution moyen annuel de +1,1 %.

Toutefois, les données fournies par la Mairie au moment du lancement de la procédure révèlent une baisse de la population communale, qui s'établit alors à 653 habitants en 2014.

D'après ces derniers chiffres, la commune a gagné 30 habitants entre 2007 et 2014 et a connu un taux d'évolution moyen annuel de +0,7 % entre ces deux dates.

### 2.3.2.Définition et calcul du point mort

#### *Définition du point mort*

Les moteurs de la demande, soit les besoins quantitatifs en logement d'un territoire, trouvent leur origine dans trois mécanismes principaux, qui se cumulent :

- L'évolution quantitative de la population, à la hausse ou à la baisse ;
- Le desserrement des ménages (la réduction de la taille moyenne des ménages). Plusieurs facteurs y contribuent tendanciellement :
  - Le renouvellement du parc existant (démolitions, changement d'usage...).

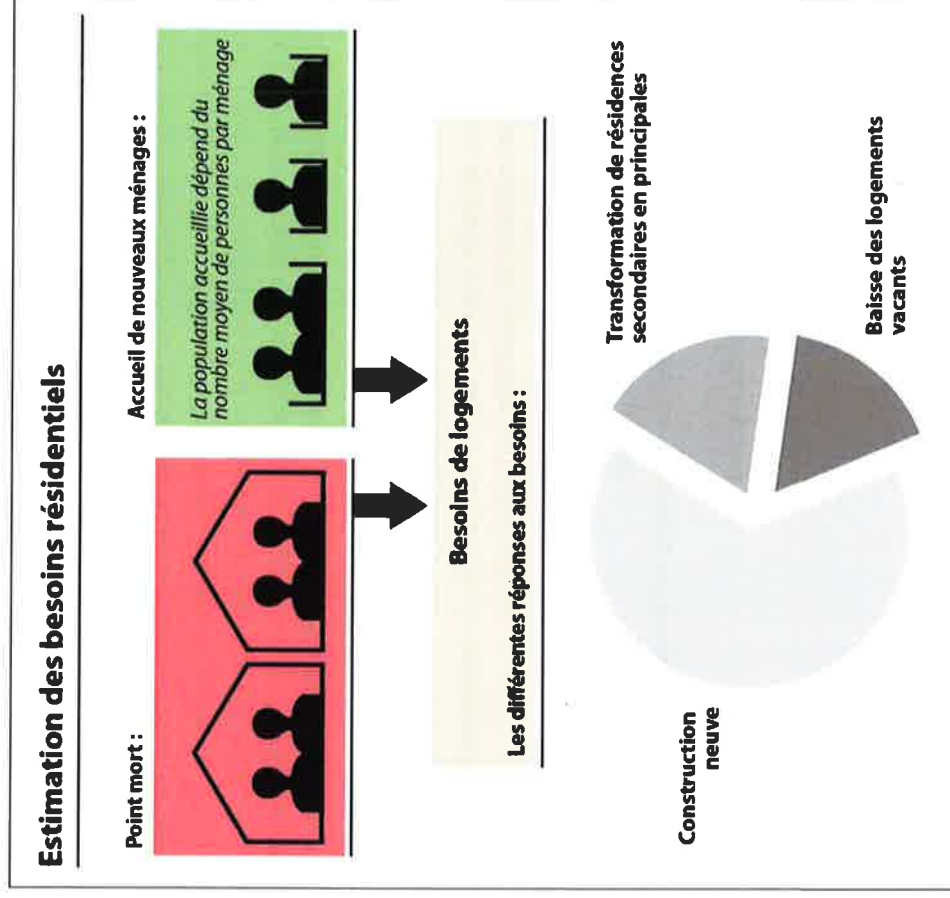
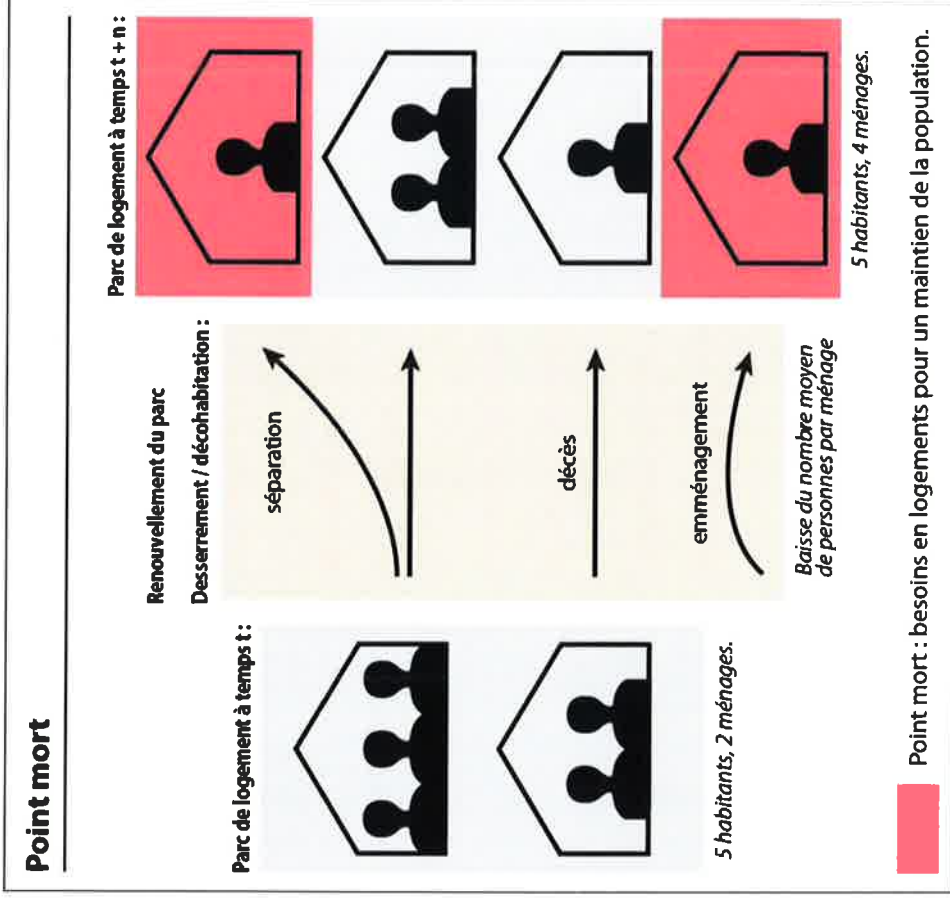
Le desserrement des ménages et le renouvellement du parc existant sont à l'origine du point mort. **Le point mort correspond au nombre de logements construits permettant de maintenir la population à un même niveau.**

Ces besoins peuvent être satisfaits par :

- La construction neuve de logements ;
- La mobilisation de logements vacants ;
- La transformation de résidences secondaires en résidences principales.

Le schéma en page suivante illustre ces mécanismes.







**Calcul du point mort pour la période 2007-2012**

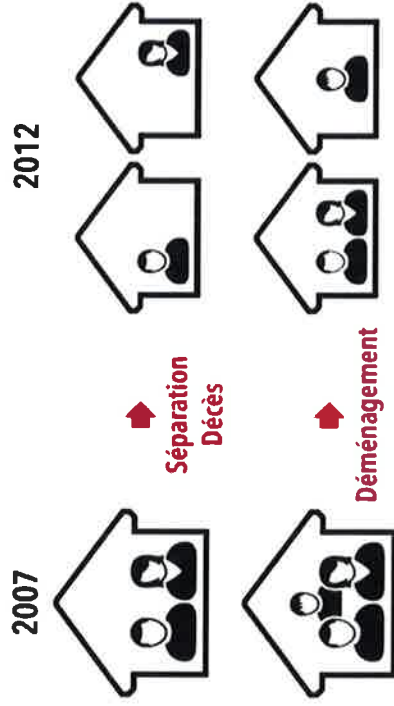
Les estimations qui suivent se basent sur les derniers chiffres INSEE de la période 2007 à 2012.

| <i>Données-clé</i>                                                                                                                                                                                                 | <i>Source / Calcul</i>                                                       |  | <i>2007</i> | <i>2012</i> | <i>Evolution 2007-2012</i> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--|-------------|-------------|----------------------------|
| <b>Evolution du nombre de logements par catégories</b>                                                                                                                                                             |                                                                              |  |             |             |                            |
| Ensemble des logements                                                                                                                                                                                             | INSEE                                                                        |  | 321         | 337         | + 16                       |
| <i>dont résidences principales</i>                                                                                                                                                                                 | INSEE                                                                        |  | 247         | 261         | + 14                       |
| <i>dont résidences secondaires et logements occasionnels (RS)</i>                                                                                                                                                  | INSEE                                                                        |  | 62          | 50          | - 12                       |
| <i>dont logements vacants (LV)</i>                                                                                                                                                                                 | INSEE                                                                        |  | 12          | 25          | + 13                       |
| Logements construits entre 2007 et 2012                                                                                                                                                                            | Données fournies par la mairie                                               |  |             |             | + 7                        |
| <b>Evolution de la population des ménages</b>                                                                                                                                                                      |                                                                              |  |             |             |                            |
| Population des ménages                                                                                                                                                                                             | INSEE                                                                        |  | 623         | 646         | 23                         |
| <b>Evolution de la taille moyenne des ménages</b>                                                                                                                                                                  |                                                                              |  |             |             |                            |
| Taille moyenne des ménages                                                                                                                                                                                         | Population des ménages / nombre de résidences principales                    |  | 2,52        | 2,48        | - 0,05                     |
| <b>Calcul du point-mort</b>                                                                                                                                                                                        |                                                                              |  |             |             |                            |
| <u>Renouvellement</u> : entrée ou sortie du parc de logements suite à des modifications (démolitions, changements d'usage, la modification structurelle du bâti, fusion ou division de logement(s) existant(s)...) | Nouveaux logements construits - variation du nombre de logements<br>= 7 - 16 |  |             |             | -9                         |
| <u>Variation résidences secondaires et logements vacants</u>                                                                                                                                                       | (RS+LV en 2012) - (RS+LV en 2007)                                            |  |             |             | 1                          |
| <u>Desserrement des ménages</u>                                                                                                                                                                                    | (pop ménages 2007 / taille moyenne ménages 2012) - RP en 2007                |  |             |             | 4,7                        |
| <b>POINT MORT</b>                                                                                                                                                                                                  | Renouvellement + variation RS et LV + Desserrement                           |  |             |             | <b>- 3,3</b>               |

*A noter : les calculs du tableau ci-dessus ont été réalisés sous excel. Certains arrondis expliquent les légères variations constatées pour certains calculs.*

Le schéma page suivante développe de manière illustrée ce calcul :

## DESSERREMENT



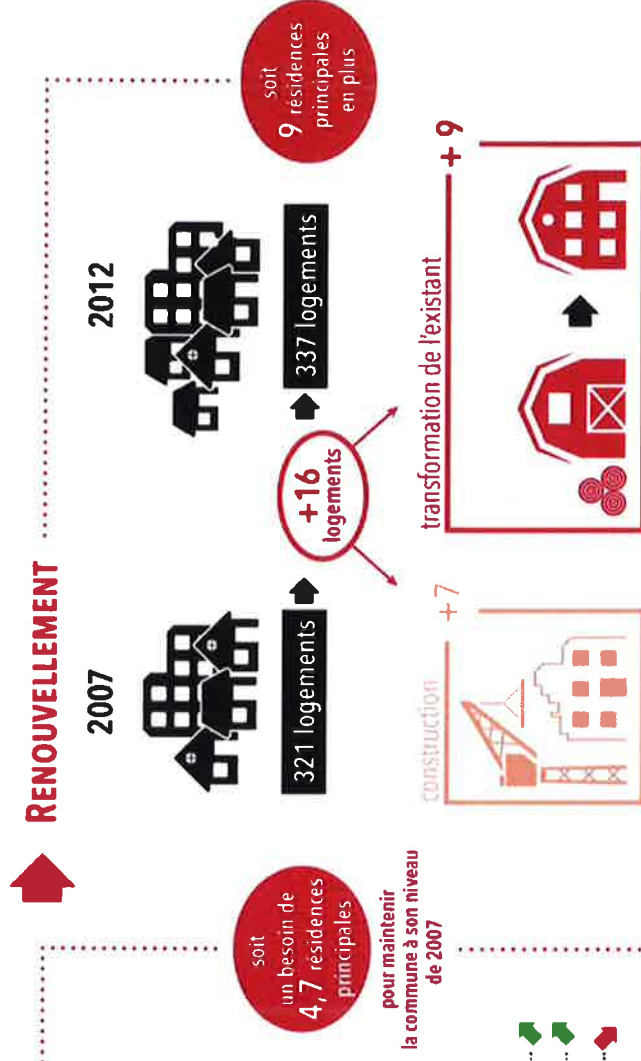
247 résidences principales  
623 habitants  
soit 2,52 personnes en moyenne par ménage

261 résidences principales  
646 habitants  
soit 2,48 personnes en moyenne par ménage

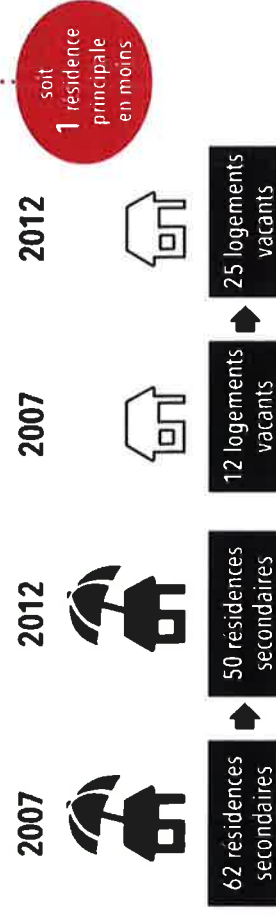
## CALCUL DU POINT MORT

$$\begin{aligned} &\text{Besoin de } 4,7 \text{ logements} - \left( \begin{array}{l} 9 \text{ transformations} \\ \text{en résidence} \\ \text{principale} \end{array} \right) - 1 \text{ résidence principale en moins} \\ &= - 3,3 \text{ logements} \end{aligned}$$

La construction n'aurait pas été nécessaire pour maintenir la population.  
Or 7 logements se sont construits permettant d'augmenter la population.



## RÉSIDENCES SECONDAIRES & LOGEMENTS VACANTS



### **Interprétation du point mort**

Sur la période 2007-2012, le point mort de Fleury-en-Bière est négatif (-3,3) : sans construction de logements neufs, le nombre d'habitants serait resté stable. L'effort de construction constaté sur la période, même relativement faible, a permis une augmentation de la population communale.

Cette caractéristique s'explique par deux facteurs principaux :

- Un facteur démographique : le desserrement des ménages a été moins rapide qu'ailleurs. En effet, la taille des ménages n'a quasiment pas évolué entre 2007 et 2012 (passant de 2,52 à 2,48 personnes par ménage), limitant de fait les besoins de logements neufs ;
- Un facteur lié au parc de logements : ce dernier bénéficiait encore de capacités résiduelles d'évolution (transformation de résidences secondaires en résidences principales, aménagement et rénovation de logements anciens). Ainsi, alors que sur la période, les données municipales n'indiquent que 7 permis de construire portant sur 7 logements, les données INSEE indiquent que le nombre de résidences principales du territoire a augmenté de 14 unités.

Toutefois, ces caractéristiques démographiques et du parc de logements sont particulièrement contextuelles. Les tendances récentes mettent en évidence une certaine fragilité du territoire : vieillissement de la population et augmentation significative du nombre de logements vacants.

Ainsi, il est important d'anticiper certaines évolutions pour la période 2016-2031 :

- Une réflexion doit être menée pour redynamiser la tendance démographique actuellement stable et adapter l'offre de logements afin d'attirer de nouvelles populations ;
- La vacance est à surveiller : elle passe de 3,7 à 7,4% et présente donc un certain potentiel de création de résidences principales ;
- s'il existe encore un léger potentiel de résidences principales dans les résidences secondaires et les logements vacants, un effort de construction s'avère nécessaire à la relance démographique.

## **2.3.3. Hypothèses de croissance démographique**

### **Situation des territoires d'inscription**

A l'échelle des territoires voisins, les dynamiques sont disparates et varient fortement. La tendance générale est cependant à une croissance démographique globale de cette zone territoriale, liée à sa situation attractive, en frange de la métropole francilienne. Ainsi, sur la période 2007-2012 :

- La commune de Saint-Martin-en-Bière, limitrophe de Fleury-en-Bière, connaît un taux d'évolution moyen annuel de -0,8%. Cette tendance est semblable à la dynamique de la Communauté de Communes du Pays de Bière, marquée par un taux d'évolution moyen annuel de - 0,5% sur la même période.
- La commune de Cély-en-Bière, limitrophe de Fleury-en-Bière et membre de la Communauté de Communes du Pays de Bière, connaît un taux d'évolution moyen annuel de + 1,5% ;
- Le département de Seine-et-Marne connaît un taux d'évolution moyen annuel de + 1% ;
- Pour rappel, la commune de Fleury-en-Bière est caractérisée par un taux d'évolution moyen annuel de + 0,7% entre 2007 et 2014.

### Projection de la croissance démographique à l'horizon 2031

|                                                                                                                               | Population totale en 2031 | Population supplémentaire | Evolution en habitant par an depuis 2016 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------------------|
| Hypothèse 1 : hypothèse « moyenne », soit une croissance moins importante que la tendance 2007-2014 (T.E.G. annuel de + 0,5%) | 704 habitants             | + 51 habitants            | Environ 3 habitants / an                 |
| Hypothèse 2 : hypothèse de relance démographique maîtrisée (T.E.G. annuel de + 0,8%)                                          | 736 habitants             | + 83 habitants            | Environ 6 habitants / an                 |
| Hypothèse 3 : hypothèse à + 1% de T.E.G., soit une croissance plus affirmée, dans la moyenne du département.                  | 758 habitants             | + 105 habitants           | Environ 7 habitants / an                 |

Trois hypothèses de croissance peuvent être faites :

- La première correspond à une tendance moyenne (+0,5%) c'est-à-dire inférieure à la tendance actuelle 2007-2014 (+0,7%) ;

- La seconde correspond à une légère relance démographique, en s'inscrivant légèrement au-dessus de la dynamique démographique de la période 2007-2014.
- La troisième correspond à une croissance plus affirmée pour la commune, dans la moyenne départementale de +1%.

### Evolution du parc de logement

|                        | 2007 | 2012 | Evolutions 2007 /2012 | Pourcentage en 2012 |
|------------------------|------|------|-----------------------|---------------------|
| Total logements        | 321  | 337  | +4,98 %               | 100                 |
| Résidences Principales | 247  | 261  | +5,67%                | 77                  |
| Résidences Secondaires | 61   | 52   | -19,35%               | 15                  |
| Logements vacants      | 12   | 25   | 108,3%                | 7                   |

### Principaux indicateurs démographiques

|                    | 2007 | 2012 |
|--------------------|------|------|
| Taille des ménages | 2,52 | 2,48 |

Entre 2007 et 2012, l'évolution de la population communale a été marquée par une relative stagnation de la taille des ménages.

Le parc de logement a sensiblement augmenté. La croissance du nombre de résidences principales est essentiellement imputable à la transformation de résidences secondaires en résidences principales et aux constructions neuves.

Taille des ménages en 2031

| 2007                                           | 2012                                           | 2031                                                                       |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Taux d'occupation de 2,52 personnes par ménage | Taux d'occupation de 2,48 personnes par ménage | 2,40 pour l'hypothèse 1, 2,45 pour l'hypothèse 2, 2,50 pour l'hypothèse 3. |

A l'échéance 2031, on peut faire trois hypothèses distinctes de poursuite de la diminution de la taille des ménages, en fonction des tendances démographiques proposées (dynamisme démographique favorisant l'accueil de jeunes ménages avec enfants, ou poursuite du vieillissement de la population).

Besoin de logements induit par la croissance démographique

|                                                                                                                               | Population totale en 2031 | Nombre de ménages estimé en 2031 sur la base moyenne identifiée dans le tableau ci-avant | Besoins en nouvelles résidences principales |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------|
|                                                                                                                               |                           |                                                                                          | Total                                       | Par an |
| Hypothèse 1 : hypothèse « moyenne », soit une croissance moins importante que la tendance 2007-2014 (T.E.G. annuel de + 0,5%) | 704 habitants             | 704 / 2,40 = 293                                                                         | 293 – 261 = 32                              | 2,1    |
| Hypothèse 2 : hypothèse de relance démographique maîtrisée (T.E.G. annuel de +0,8%)                                           | 736 habitants             | 736 / 2,45 = 300                                                                         | 300 - 261 = 39                              | 2,6    |
| Hypothèse 3 : hypothèse à 1% de T.E.G., soit une croissance plus affirmée, dans la moyenne du département                     | 758 habitants             | 758 / 2,50 = 303                                                                         | 303 – 261 = 42                              | 2,8    |

Compte tenu de la situation de la commune à proximité des pôles d'influence francilienne d'une part, et de l'évolution démographique communale récente d'autre part, l'hypothèse d'une relance démographique pouvant s'inscrire dans une hypothèse à 1% de T.E.G. semble pertinente. Il s'agit d'un rythme ambivalent mais maîtrisé (inférieur au rythme de développement de Cély-en-Bière), respectueux des caractéristiques rurales, paysagères et environnementales de Fleury-en-Bière, mais permettant toutefois d'asseoir le développement du territoire et susceptible de contribuer au retour du dynamisme démographique de la Communauté de Communes.

## 2.4. La justification des objectifs chiffrés du PADD de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le PADD fixe comme objectif une consommation d'espaces non urbanisés dans une optique de développement résidentiel de 1 hectare au maximum. Le site en question, nommé le Bignon, est actuellement laissé en état de friche, sans être cultivé. Il est par ailleurs classé dans son intégralité en zone NA au POS de Fleury-en-Bière approuvé en 2000.

Pour des raisons de compatibilité du projet avec les orientations du SCOT, la traduction réglementaire du PADD porte alors sur une superficie d'environ 0,8 ha de zone à urbaniser. Cette superficie, qui ne dépasse pas le maximum d'1 ha fixé par le PADD, est donc compatible.

Cet objectif de consommation d'0,8 hectare se justifie par les points suivants :

- La nécessité pour le territoire d'engager un projet de développement résidentiel et économique à même de répondre aux enjeux identifiés par le diagnostic (vieillesse de la population, nécessité d'accueillir des ménages jeunes pour pérenniser les équipements publics, redynamiser les activités économiques du territoire) ;
- L'approche exhaustive visant à mettre en œuvre ce développement démographique de façon préférentielle dans les tissus déjà constitués du territoire (approche BIMBY, identification des dents creuses) ;
- Le nécessaire respect de la charte du PNR du Gâtinais français et des orientations du SCOT en matière d'extension urbain ;
- La volonté de proposer des terrains et des logements de plus petite taille, mieux adaptés au budget des jeunes ménages.

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

3.1. La division du territoire en zones urbaines, naturelles et agricoles

3.1.1.Les principes du nouveau document graphique réglementaire

La révision du POS de Fleury-en-Bière valant transformation en PLU a été conduite selon deux principes d'évolution réglementaire :

- Une adaptation à la législation en vigueur (disparition de la nomenclature des zones de POS) et une simplification du découpage du territoire en zone ;
- Le recours à des outils réglementaires complémentaires du découpage du territoire en zones : protections patrimoniales au titre de l'article L151-19, protections des éléments constitutifs de la trame verte et bleue au titre de l'article L151-23.

3.1.2.Les différentes zones du document graphique

| ZONE | CARACTÉRISTIQUES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UA   | La zone UA correspond au centre ancien du village, caractérisé par un tissu urbain relativement dense, à dominante d'habitat, de commerces et des services. Les principes réglementaires visent à la préservation du front bâti continu et des gabarits traditionnels. La zone comprend un sous-secteur UAe, correspondant à des tissus urbains situés en entrée de village, et qui constituent des secteurs |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | stratégiques pour le maintien du paysage des tissus bâtis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| UB | La zone UB correspond aux extensions récentes du village. Il s'agit de tissus urbains mixtes, situées dans le prolongement du centre ancien. Les principes réglementaires visent une relative souplesse, afin de permettre l'évolution de ces tissus, en fonction de leur morphologie d'origine. La zone comprend un sous-secteur UBe, correspondant à des tissus urbains situés en entrée de village, et qui constituent des secteurs stratégiques pour le maintien du paysage d'entrée de ville. |
| UR | La zone UR correspond aux emprises utilisées pour l'exploitation de l'autoroute A6.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| AU | La zone AU correspond à une zone d'urbanisation future à vocation résidentielle. Le règlement de la zone favorise la qualité des espaces libres et la construction de formes urbaines innovantes et qualitatives.<br><br>L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant. L'ouverture à l'urbanisation est également conditionnée au        |



|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| A | La zone A correspond aux espaces agricoles et espaces accueillant les sièges d'exploitation et les bâtiments liés. Elle compte deux sous-secteurs : un sous-secteur Ae, correspondant aux sièges d'exploitation, et un sous-secteur Atv, correspondant aux espaces nécessaires aux continuités écologiques de la trame verte.                                                                                                                                                                                                                                     |
| N | La zone N correspond aux espaces naturels du territoire, principalement boisés, dont la constructibilité est réduite afin d'en préserver la qualité environnementale et paysagère, mais où la sylviculture est autorisée Elle comprend un sous-secteur Nzh correspondant aux zones humides du territoire.<br><br>Le secteur Nj correspond aux zones de jardin, constituant des espaces de transition entre les espaces bâtis et les espaces agro-naturels du territoire.<br><br>Le secteur Nh correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limités. |
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

3.1.3.L'évolution des surfaces

| Zone   | POS       | %    | PLU       | %    |
|--------|-----------|------|-----------|------|
| N      | 1299,7 ha | 93,7 | 557,1 ha  | 40,2 |
| A      | 11,8 ha   | 0,9  | 760,2 ha  | 54,8 |
| U      | 72,9 ha   | 5,3  | 68,7 ha   | 5,0  |
| AU     | 2,6 ha    | 0,2  | 0,8 ha    | 0,1  |
| Totaux | 1387 ha   | 100* | 1386,8 ha | 100  |

\* Les sommes ne sont pas exactement égales à 100, du fait des arrondis.

| Zone    | POS       | %    | PLU       | %   |
|---------|-----------|------|-----------|-----|
| N et A  | 1311,5 ha | 94,6 | 1317,3 ha | 95  |
| U et AU | 75,5 ha   | 5,4  | 69,5 ha   | 5   |
| Totaux  | 1387 ha   | 100  | 1386,8 ha | 100 |

Superficie des EBC dans le POS : 489,5 ha

Superficie des EBC dans le PLU : 451,29 ha.

### 3.2. Les dispositions réglementaires de mise en œuvre du PADD

Les dispositions réglementaires du PLU (règlement écrit et prescriptions graphiques du zonage) sont présentées et justifiées selon les déclinaisons des orientations transversales qui structurent le Projet d'Aménagement de Développement Durables du PLU :

#### 3.2.1. Préserver la qualité des éléments fondamentaux du paysage : plaines, vallée, boisements

L'activité agricole constitue l'une des composantes essentielles du paysage fleuryzien. Elle fait ainsi l'objet d'une attention particulière par le classement d'une large partie du territoire en zone agricole, divisée en trois secteurs :

- Un secteur A totalement inconstructible, afin de maintenir l'activité en place et de préserver la qualité du paysage ;
- Un secteur Atv destiné à la préservation de la trame verte, qui se distingue du précédent par l'obligation pour les clôtures d'être perméables à la faune ;
- Un secteur Ae, délimité autour des sièges d'exploitation existants de façon à permettre leur évolution. La délimitation des secteurs Ae s'appuie sur le diagnostic agricole réalisé auprès des exploitants du territoire.

De leur côté, les espaces naturels boisés font l'objet d'un classement spécifique en zone naturelle N, tout comme le ru Rebais et ses abords, classés dans un secteur spécifique Nzh, dédié au maintien des qualités et du paysage des zones humides.

Deux autres dispositions viennent compléter ce dispositif :

- La protection de la majorité des boisements du territoire par des Espaces Boisés Classés ;

- L'identification de cônes de vue, protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, pour préserver la qualité des perspectives vers la plaine.

#### 3.2.2. Affirmer la trame verte et bleue à grande échelle

Les corridors écologiques qui traversent le territoire sont préservés via la définition de zones spécifiques :

- Une zone Atv qui préserve les corridors écologiques dans la plaine agricole : constructibilité très fortement limitée, règles spécifiques pour les clôtures qui devront être perméables à la faune ;
- Une zone naturelle N qui protège les espaces boisés, en cohérence avec les zones Atv, et qui est complétée d'une protection EBC ;
- Une zone naturelle Nzh spécifique au ru Rebais et à ses abords, dédiée à la préservation et à l'entretien des zones humides.

Ces zones permettent par ailleurs la préservation du site Natura 2000, situé en partie sud du territoire.

D'autres dispositifs permettent de protéger les relais de biodiversité, à une échelle plus fine :

- Les mares et mouillères sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Les anciens vergers qui maillent la plaine agricole sont également protégés par une disposition spécifique.

Enfin, le maintien et la mise en valeur des qualités patrimoniales du territoire contribuera à renforcer et développer le potentiel touristique.

### **3.2.9. Accompagner le développement d'un réseau de cheminements doux pour favoriser la mobilité vers des secteurs-clés**

La mise en œuvre du projet démographique de Fleury permettra d'augmenter le nombre d'habitants, ce qui contribuera à la pérennisation de l'école. Un emplacement réservé prévoit ainsi une future extension de cet équipement public structurant pour le territoire.

Le zonage et le règlement définissent également une zone naturelle Ne, dédiée au maintien et à l'entretien de grands services et équipements du territoire : espace sportif et de loisirs, cimetière, future aire de jeux réalisée dans le cadre de l'aménagement du secteur du Bignon.

Cette affirmation des équipements publics locaux s'articule avec une réflexion sur le partage de la voirie en centre-bourg, et par la définition d'un emplacement réservé destiné à la réalisation d'une voie cyclable reliant le cœur de bourg au collège de Perthes.

### **3.2.10. Offrir les conditions nécessaires au maintien de l'agriculture sur le territoire**

L'agriculture est maintenue et préservée dans le PLU :

- Par la définition d'un zonage adapté, et notamment d'un secteur Ae dédié à l'évolution des sièges d'exploitations. Le règlement prévoit par ailleurs que les constructions existantes situées dans les espaces agricoles classés en zone A stricte pourront faire l'objet d'extensions maîtrisées ;

- Par l'identification au titre de l'article R151-48 du Code de l'urbanisme d'une voie de circulation à conserver, afin de permettre la libre circulation des engins agricoles ;

- Par l'attention portée à la diversification de l'activité agricole : le règlement de la zone A autorise ainsi « les constructions ou aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires au développement d'activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'activité agricole : locaux de vente, accueil touristique ».

## 4. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 4.1. 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 m<sup>2</sup> 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-de-chaussée 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.**

## 4.2. Le diagnostic urbain

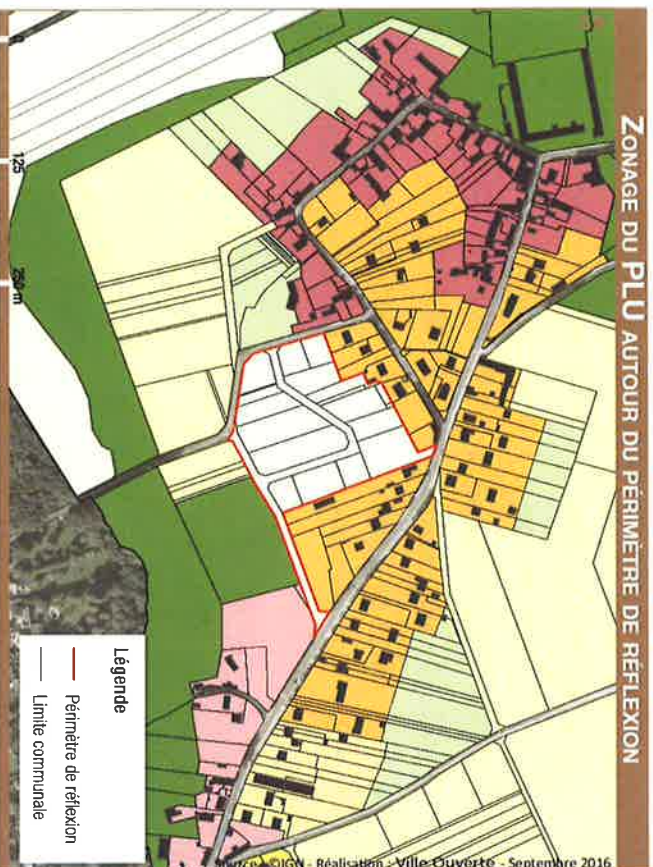
### 4.2.1. La localisation du périmètre de réflexion

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.

#### 4.2.2. 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).

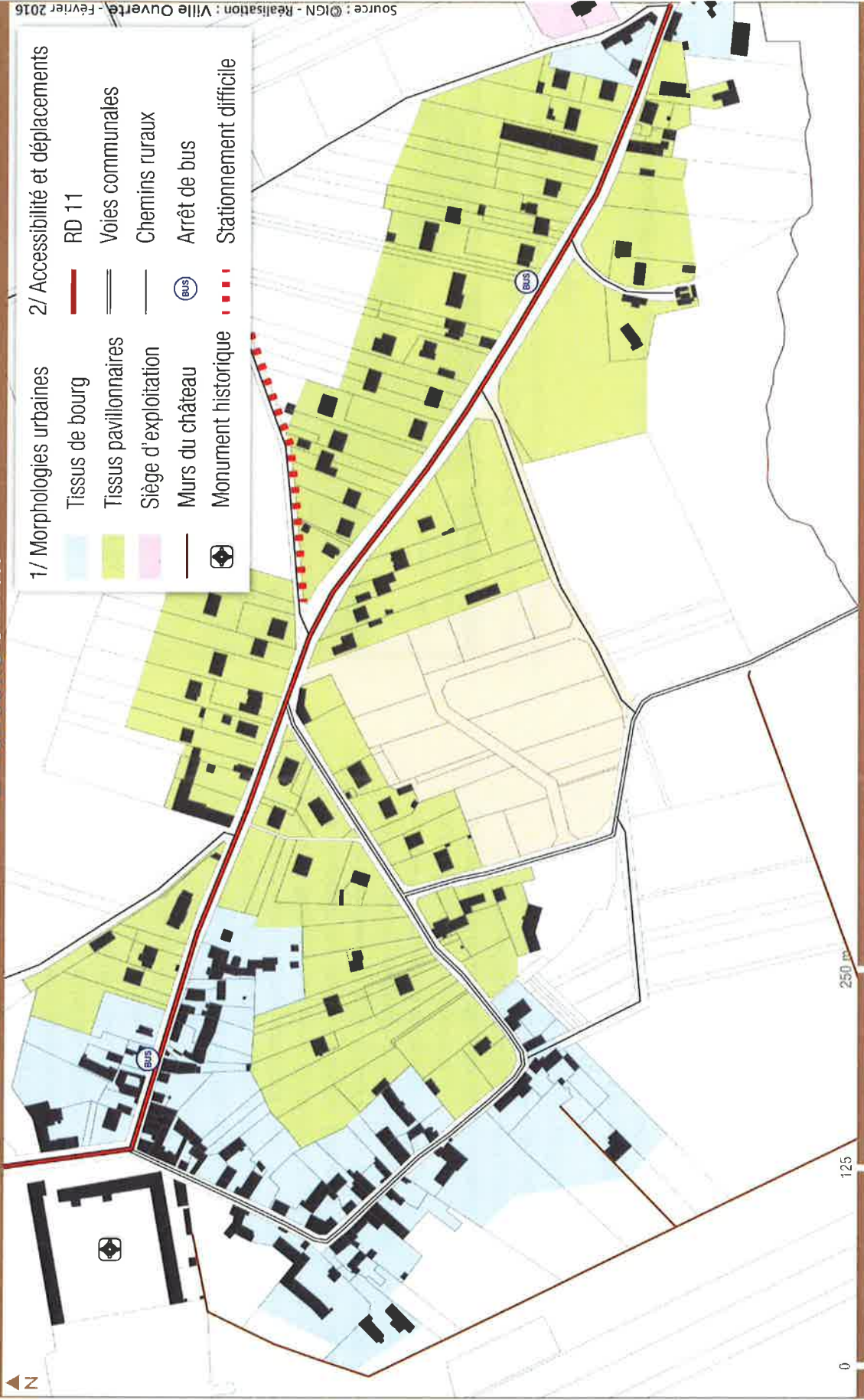
**Les abords du site de réflexion sont desservis par deux cotés** : à l'est, un chemin débouche sur la RD 11, tandis qu'à l'ouest, une route communal dessert le site avant de rejoindre Saint-Martin-en-Bière par la rue du pot qui bout. Le site fait déjà l'objet d'une division parcellaire figurant un chemin 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 :

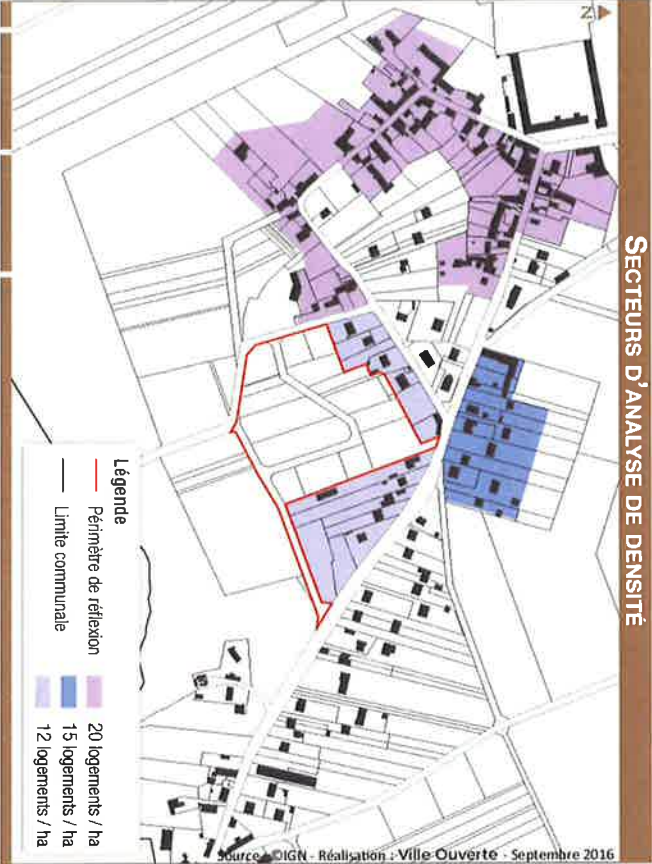
- à l'est se trouve un siège d'exploitation qui n'interagit pas avec le périmètre de réflexion, car il dispose d'un accès à un itinéraire préférentiel de circulation des engins agricoles qui emprunte un chemin à l'est du bourg ;
- au sud du périmètre est cultivé 0,9 hectare, ce qui nécessitera de travailler l'interface entre le futur site d'opération et ces espaces cultivés.

## DIAGNOSTIC URBAIN





4.2.1. Les densités comparées

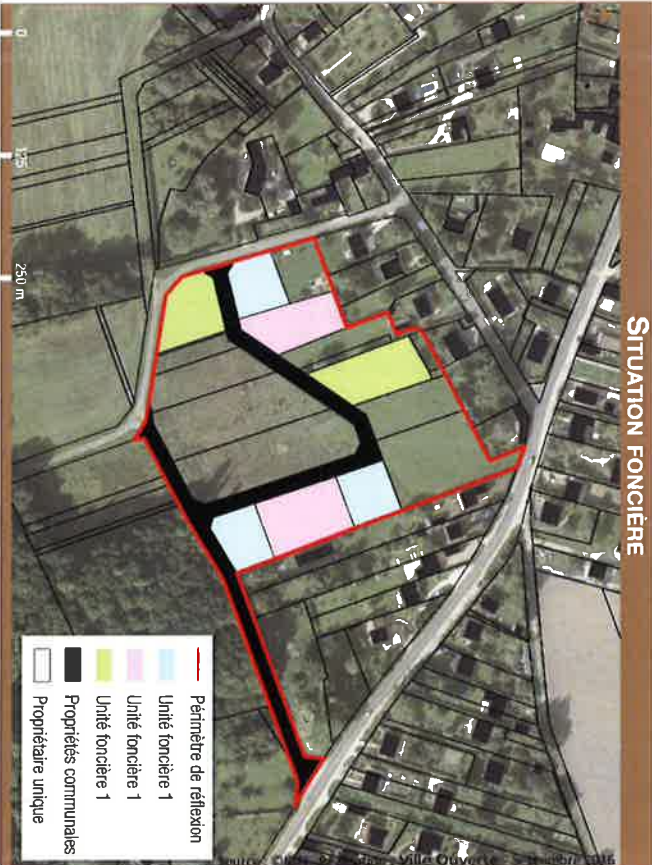


L'analyse comparée des densités bâties dessine une partie des possibles pour les futures formes urbaines qui prendront place sur le site. Ainsi, les tissus de bourg denses situés autour du Château de Fleury sont caractérisés par une densité de 20 logements à l'hectare. Autour du périmètre de réflexion,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

4.2.2. 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.

4.2.1. 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.

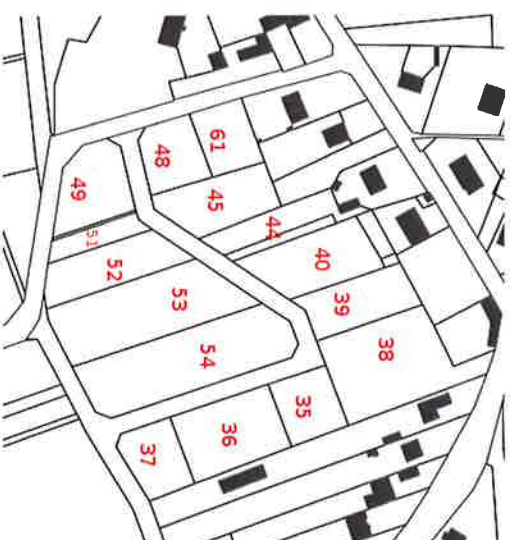
## 5. LE DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- **Flore** : 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.
- **Faune** : 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.
- **Perception paysagère** : 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



**Trame verte et bleue** : 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.