



# Fleury-en-Bière

## Plan Local d'Urbanisme

### 2.0 / Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dossier arrêté en Conseil  
communautaire le :  
29 juin 2017

Mise à l'Enquête publique :  
6 février 2018

Dossier approuvé en Conseil  
communautaire le :

 ville  
ouverte





199923  
210329

## Table des matières

1. MAINTENIR LA QUALITÉ DU SITE ET SES SPÉCIFICITÉS PAYSAGÈRES ..	6	2.2.2. Accompagner le développement d'un réseau de chemins doux pour favoriser la mobilité vers des secteurs-clés	16
1.1. Mettre en valeur Fleury-en-Bière dans son site d'inscription.....	6	2.2.3. Offrir les conditions nécessaires au maintien de l'agriculture sur le territoire.....	17
1.1.1. Préserver la qualité des éléments fondamentaux du paysage : plaines, vallée, boisements .....	6		
1.1.2. Affirmer la trame verte et bleue à grande échelle.....	7		
1.1.3. Préserver les ressources naturelles.....	8		
1.2. Renforcer l'identité du site à une échelle plus fine.....	9		
1.2.1. Décliner la trame verte et bleue à l'échelle locale .....	9		
1.2.2. Développer le potentiel touristique communal en s'appuyant sur le patrimoine paysager, urbain et architectural.....	10		
2. (RE)DYNAMISER LE TERRITOIRE DE FLEURY-EN-BIÈRE .....	12		
2.1. Susciter un dynamisme démographique centré sur l'adaptation de l'offre de logement et la valorisation de l'identité urbaine .....	12		
2.1.1. Pérenniser la croissance démographique et introduire une offre de logement afin de veiller au renouvellement de la population	12		
2.1.2. Valoriser l'identité architecturale par un développement urbain maîtrisé .....	13		
2.2. S'appuyer sur les atouts du territoire pour permettre le renforcement de son attractivité .....	15		
2.2.1. Développer le potentiel des différentes composantes économiques du territoire .....	15		

# INTRODUCTION

## Rôle et contenu du PADD

Le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est défini par l'article L151-5 du Code de l'urbanisme. C'est un document qui doit être simple et accessible à tous les citoyens.

Partie intégrante du Plan Local d'Urbanisme, le 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 à l'échelle supra-communale lorsqu'ils existent.

Le document dessine les lignes de forces du projet communal à un horizon de dix à quinze ans. Il est élaboré sur la base du diagnostic et des enjeux exposés dans le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Le P.A.D.D. peut être complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), qui permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. Contrairement au P.A.D.D., ces orientations s'imposent à tous travaux dans une obligation de compatibilité de projets.

La notion de développement durable est au cœur du P.A.D.D. Ses principes peuvent être ainsi résumés :

- la protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie ;
- l'équité et la cohésion sociale ;
- l'efficacité économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation.

La définition de l'*International Council for Local Environmental Initiatives* (ICLE - 1994) traduit mieux l'intégration du développement durable dans les projets communaux : « *Le développement durable est le développement qui procure des services économiques, sociaux et environnementaux fondamentaux à tous les habitants d'une commune sans compromettre la viabilité des systèmes naturels, immobilier et social dont dépend la fourniture de ces services* ».

## Objectifs du P.L.U. communal

La commune doit aujourd'hui répondre de façon qualitative et quantitative aux besoins de ses habitants, anticiper de façon mesurée son développement, maîtriser la pression foncière, continuer à préserver son patrimoine et à le mettre en valeur. Certaines parties du village doivent être encore plus protégées et les règles d'urbanisme précisées selon les nouvelles lois « Grenelle de l'Environnement » et « ALUR ».

La commune se veut exemplaire en termes d'urbanisme durable et nourrit le souhait, depuis de nombreuses années, de revitaliser son centre-bourg dans un projet global associant tous les habitants.

## Les orientations du P.A.D.D.

Le diagnostic de la commune a mis en évidence les caractéristiques majeures du territoire communal. La commune doit à la fois veiller à préserver son identité (architecturale, paysagère et urbaine) tout en continuant à se développer afin de répondre aux besoins de ses habitants de façon quantitative et qualitative.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est cependant pas seulement une somme de contraintes face à une somme de potentiels : il concrétise la volonté politique engagée par la municipalité et la volonté citoyenne exprimée lors de la concertation de construire un projet de ville commun et partagé.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) 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.

## Déclinaison du projet

Le PADD de Fleury-en-Bière se décompose en deux grands axes, eux-mêmes divisés en grandes orientations :

### MAINTENIR LA QUALITE DU SITE ET SES SPECIFICITES PAYSAGERES

- 1 – Mettre en valeur Fleury-en-Bière dans son site d'inscription
- 2 – Renforcer l'identité du site à une échelle plus fine

### (RE)DYNAMISER LE TERRITOIRE DE FLEURY-EN-BIERE

- 1 – Susciter un dynamisme démographique centré sur l'adaptation de l'offre de logement et la valorisation de l'identité urbaine
- 2 – Se munir des atouts du territoire pour permettre le renforcement de son attractivité

Chacun de ces axes et orientations est décliné en plusieurs objectifs issus des enjeux mis en évidence dans le rapport de présentation.

Ces axes sont numérotés par facilité de présentation, mais ils participent tous également au développement harmonieux de la commune. Il revient au dispositif réglementaire du P.L.U. (plan de zonage et règlement) de préciser et de mettre en œuvre ce projet.

*Ces orientations sont déclinées au sein des pages suivantes ainsi que sur la carte jointe en annexe.*

# 1. MAINTENIR LA QUALITÉ DU SITE ET SES SPÉCIFICITÉS PAYSAGÈRES

## 1.1. Mettre en valeur Fleury-en-Bière dans son site d'inscription

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

- **Conserver la qualité paysagère des plaines agricoles malgré les pressions liées aux activités environnantes**
- Conserver l'intérêt paysager de la plaine de Chalmont, constituée d'éléments marquants du bocage gâtinais, et notamment la butte de Turelles, la butte de la Motte, et les nombreuses haies qui rythment le paysage agricole.
- Encadrer fortement la constructibilité des espaces agricoles de la Plaine de la Bière, afin de maintenir leurs qualités : la plaine se caractérise par des lisières boisées, des résidus de vergers et des arbres fruitiers isolés sur cette étendue dominée par le maraîchage.

*La prise en compte des spécificités paysagères à travers le projet communal se fera par le contrôle de constructibilité permettant de limiter l'artificialisation de ces milieux, en privilégiant la non-constructibilité des zones agricoles.*

- **Préserver les massifs boisés qui maillent les plaines agricoles**
- Maintenir les massifs boisés qui rythment le paysage et participent au maintien et à l'enrichissement de la biodiversité et du paysage, tout en permettant leur entretien (sylviculture). Ce sont des éléments forts du site : ces massifs sont discontinus, parsèment le territoire et rythment les vues sur l'horizon.
- Préserver l'intégrité et la qualité du massif forestier de Fontainebleau et de ses abords, recensé sur une partie de la commune comme site Natura 2000 et ZNIEFF de type II.



- **Préserver la vallée du ru de Rebais**
- Révéler le Ru de Rebais et ses abords qui constitue l'axe structurant du site de Fleury-en-Bière. La vallée est à l'origine de l'implantation du village et de son développement économique : c'est un axe de circulation historique.
- **Conserver et valoriser les vues et perspectives vers le grand paysage**
- Porter une attention spécifique au maintien des vues paysagères sur les plaines et les espaces boisés, identifiées par le Parc Naturel Régional du Gâtinais, afin de mieux appréhender l'espace paysager.

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

- **Préserver les corridors écologiques identifiés dans la trame verte et bleue**
- Protéger et mettre en valeur la trame verte de milieux forestiers, traversant le territoire du nord-ouest au sud-est le long d'un corridor fonctionnel d'intérêt régional. Il apparaît fondamental de protéger les lisières et abords des cœurs de nature constitués par le bois des Turelles et la bordure de la forêt de Fontainebleau, afin de conserver et de favoriser les espèces végétales et animales remarquables associées.
- Mettre en valeur le corridor écologique d'orientation est-ouest traversant la partie nord du territoire de Fleury-en-Bière, s'appuyant sur les massifs boisés et le relais de biodiversité constitué par les mares et mouillères.
- Préserver la trame bleue constituée par le corridor de milieux humides du Ru de Rebais prolongé jusqu'aux marais présents en partie sud-est de Fleury, qui constituent un réservoir de biodiversité. En effet, les abords du Ru de Rebais rassemblent la quasi-totalité des milieux humides du territoire qui sont favorables à la biodiversité.

- **Préserver les sites d'intérêt écologique sur le territoire communal**

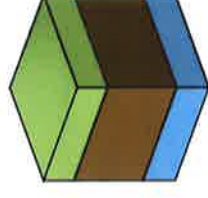
*Il s'agit de favoriser des actions de gestion permettant la restauration et/ou le maintien des habitats les plus intéressants sur le site des Marais et de la Motte, en partie par des choix adaptés en matière réglementaire dans le zonage et le règlement du PLU.*

- Entretenir la qualité écologique et fonctionnelle des marais, par une lutte contre leur assèchement et leur fermeture par des plantes ligneuses.
- Privilégier l'entretien des habitats ouverts ainsi que la gestion du pré-bois de la Motte : il convient de limiter la dégradation et l'artificialisation des milieux.
- Préserver le Massif forestier de Fontainebleau recensé en site Natura 2000.
- Protéger les milieux spécifiques qui maillent la plaine agricole : les mares et mouillères d'une part, qui constituent des espaces de biodiversité importants, et les vergers d'autre part, qui contribuent également à la qualité paysagère de ces espaces.

### 1.1.3. Préserver les ressources naturelles

- **Préserver les ressources naturelles, à tous les niveaux**
- Encourager et poursuivre les efforts engagés dans le domaine de l'assainissement et de la lutte contre les pollutions d'eau et des nappes phréatiques.
- Favoriser l'emploi de matériaux recyclables, d'origine locale, écologiques ou innovants, notamment dans le domaine de la construction.

Préserver les  
ressources naturelles,  
à tous les niveaux





- **Favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire de la commune**
- Prendre en compte le potentiel de l'énergie biomasse sur le territoire, via une réflexion et une coordination intercommunales.
- Recommander, par des prescriptions particulières dans le règlement, le recours aux énergies renouvelables dans la construction et la réhabilitation : solaire, thermique, biomasse, géothermie.

## 1.2. Renforcer l'identité du site à une échelle plus fine

### 1.2.1. Décliner la trame verte et bleue à l'échelle locale

- **Préserver et valoriser la trame verte de la périphérie du bourg**
- Promouvoir le caractère végétal du tissu urbain qui contribuera à la préservation des éléments végétaux : les jardins, haies, vergers, parcelles de prairies, friches constituent la trame verte autour du bâti et accueillent une petite faune commune.
- Poursuivre la valorisation écologique du bâti ancien et des vieux murs. En effet, ils accueillent une flore spécifique et diversifiée qui présente un fort intérêt écologique.



## 2. (RE)DYNAMISER LE TERRITOIRE DE FLEURY-EN-BIÈRE

### 2.1. Susciter un dynamisme démographique centré sur l'adaptation de l'offre de logement et la valorisation de l'identité urbaine

#### 2.1.1. Pérenniser la croissance démographique et introduire une offre de logement afin de veiller au renouvellement de la population

- Favoriser un nouveau dynamisme démographique à Fleury-en-Bière
- Affirmer le développement de la commune à travers une dynamique démographique soutenue d'environ 1% de croissance annuelle moyenne jusqu'à l'horizon 2031, pour atteindre à cette date une population communale d'environ 758 habitants.



- Adapter l'offre de logements pour permettre un parcours résidentiel plus complet sur la commune, et favoriser ainsi la mixité sociale et intergénérationnelle

- Favoriser l'installation de ménages jeunes sur le territoire, afin de pérenniser le dynamisme démographique sur le long terme. Il s'agira de compléter l'offre du parcours résidentiel communal en prenant soin de proposer des types de logement mixte, afin de répondre aux besoins spécifiques des jeunes foyers, en proposant des alternatives face à la forte augmentation des prix de l'immobilier.

- Permettre une évolution maîtrisée des tissus urbains constitués

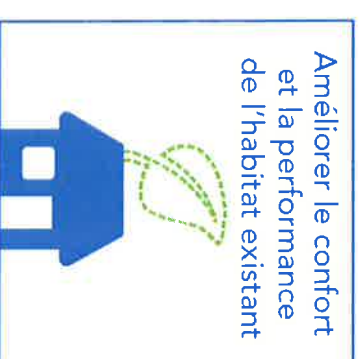
- Inscrire en priorité l'effort de construction et d'évolution du parc de logements dans les tissus urbains déjà constitués, par la mobilisation de différents leviers :
  - Réduction de la vacance, restructuration du parc de petits logements ;
  - Transformation des résidences secondaires en résidences principales ;
  - Urbanisation en priorité des parcelles libres (« dents creuses ») dans les tissus déjà constitués ;

- Définition des possibilités de densification des parcelles déjà urbanisées (démarche type « Bimby », favorisant des divisions parcellaires respectueuses du site et de ses qualités paysagères, environnementales et bâties).

- **Définir des conditions d'accueil des constructions neuves de qualité, respectueuse de l'environnement**

- Encourager la densité des projets urbains en extension des tissus constitués, en favorisant l'habitat individuel offrant une certaine densité, et la production ponctuelle de logements collectifs de qualité. L'effort de construction neuve nécessaire aux objectifs de croissance démographique à l'horizon 2031 s'appuiera sur la définition d'une zone à urbaniser d'environ 1 hectare, permettant de limiter fortement la consommation des espaces agricoles et naturels.
- Mettre en place des incitations favorisant la réduction de la consommation énergétique et les qualités thermiques des constructions. Il s'agira de mettre en œuvre les conditions nécessaires à l'introduction de l'emploi de matériaux recyclables et des énergies renouvelables à l'échelle des rénovations et constructions.

### 2.1.2. Valoriser l'identité architecturale par un développement urbain maîtrisé



- **Maintenir la qualité architecturale du village, par l'encadrement de l'évolution de l'existant et l'intégration des développements contemporains aux tissus anciens du centre-bourg dans un souci de cohérence urbaine**
- Inciter à des rénovations et réhabilitations respectueuses des caractéristiques architecturales d'origine.
- Veiller à la cohérence de l'implantation des futures constructions, en rapport avec le bâti ancien (contigu ou proche), le réseau viaire, la trame verte et bleue, etc. notamment via la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation adaptée pour la zone à urbaniser.
- Favoriser une architecture contemporaine de qualité en cohérence avec l'architecture traditionnelle et le contexte architectural traditionnel urbain local.

- **Prendre en considération les risques et nuisances lors de la mise en œuvre des aménagements potentiels**

- Définir le projet de territoire en fonction du risque Feux de forêt, et en appréhendant la nuisance sonore induite par l'autoroute A6, notamment en matière de développement résidentiel (densification et construction neuve).

Prendre en  
considération les  
risques et nuisances



## 2.2. S'appuyer sur les atouts du territoire pour permettre le renforcement de son attractivité

### 2.2.1. Développer le potentiel des différentes composantes économiques du territoire

- **Faire perdurer l'activité économique communale afin d'éviter la transformation de Fleury-en-Bière en ville exclusivement résidentielle**
- Maintenir l'artisanat qui participe au dynamisme local et relancer le commerce de proximité notamment par la conservation du marché hebdomadaire qui participe à l'animation du village.
- Assurer le développement des activités économiques compatibles avec le tissu urbain, sur l'ensemble du territoire, en permettant notamment le maintien du marché hebdomadaire, du péage autoroutier, et des infrastructures touristiques (gîtes).
- **Se saisir du potentiel touristique de la commune à travers la valorisation du patrimoine bâti et naturel**
- Élargir le contexte local à une valorisation plus large en bénéficiant de la dynamique de valorisation touristique déployée par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, afin d'inscrire le tourisme au cœur de l'économie locale.
- Favoriser le développement touristique, via une intervention sur les qualités du patrimoine local, et la qualité de la pratique du territoire : développement de la signalétique et aménagement des espaces publics.
- Capitaliser sur les travaux de Seine-et-Marne Numérique et l'installation de la fibre pour renforcer la visibilité du territoire et son attractivité touristique.



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

- **Maintenir le niveau d'équipement public**
- Entretenir les équipements sportifs et de loisirs et les adapter à l'évolution démographique, afin de permettre leur pratique par tous les habitants, en particulier les familles et les jeunes.
- Conserver et pérenniser l'école, par l'initiation d'un nouveau dynamisme démographique ciblé à même de stabiliser les effectifs scolaires.
- **Développer un réseau de circulations douces structuré et sécurisé pour la circulation de proximité**
- Développer l'accès aux polarités en favorisant le stationnement et l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, à l'échelle de la commune et des communes limitrophes.
- Faciliter l'accès à Cély-en-Bière où sont localisés le relais des Assistantes maternelles et l'Antenne jeune, ainsi qu'au centre-bourg de Fleury-en-Bière, afin de permettre l'accès à tous aux principaux équipements et services de proximité.
- Définir les choix de développement urbain en fonction de la situation des arrêts de transport en commun, en particulier au sud du territoire, et travailler une connexion douce entre le futur site du Bignon et l'arrêt de bus situé route de la Forêt.
- Veiller à la sécurité routière au niveau des points de connexion entre les routes existantes et les voies futures.
- **Favoriser la desserte du territoire en transports en commun**

- Réfléchir à une échelle intercommunale et avec les partenaires, dont l'Autorité organisatrice des transports, à une évolution de l'offre, en particulier dans un objectif d'optimisation des migrations domicile-travail.

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

- **Redynamiser et diversifier le secteur agricole**
  - Favoriser la diversification des activités agricoles, notamment en permettant la transformation in situ.
- **Préserver et assurer des accès adaptés aux engins agricoles**
  - Préserver les espaces agricoles et maintenir les conditions d'accessibilité aux terres cultivées par une adaptabilité des axes de circulation, un maintien des accès et un encadrement du stationnement sur la voirie.
- **Offrir des possibilités de développement du secteur agricole**
  - Encadrer les conditions d'extension de bâtiments nécessaires à l'activité agricole, afin d'offrir des possibilités d'évolution nécessaires à la pratique de l'activité, tout en préservant l'inscription urbaine et paysagère de ces bâtiments.

