

Fleury-en-Bière



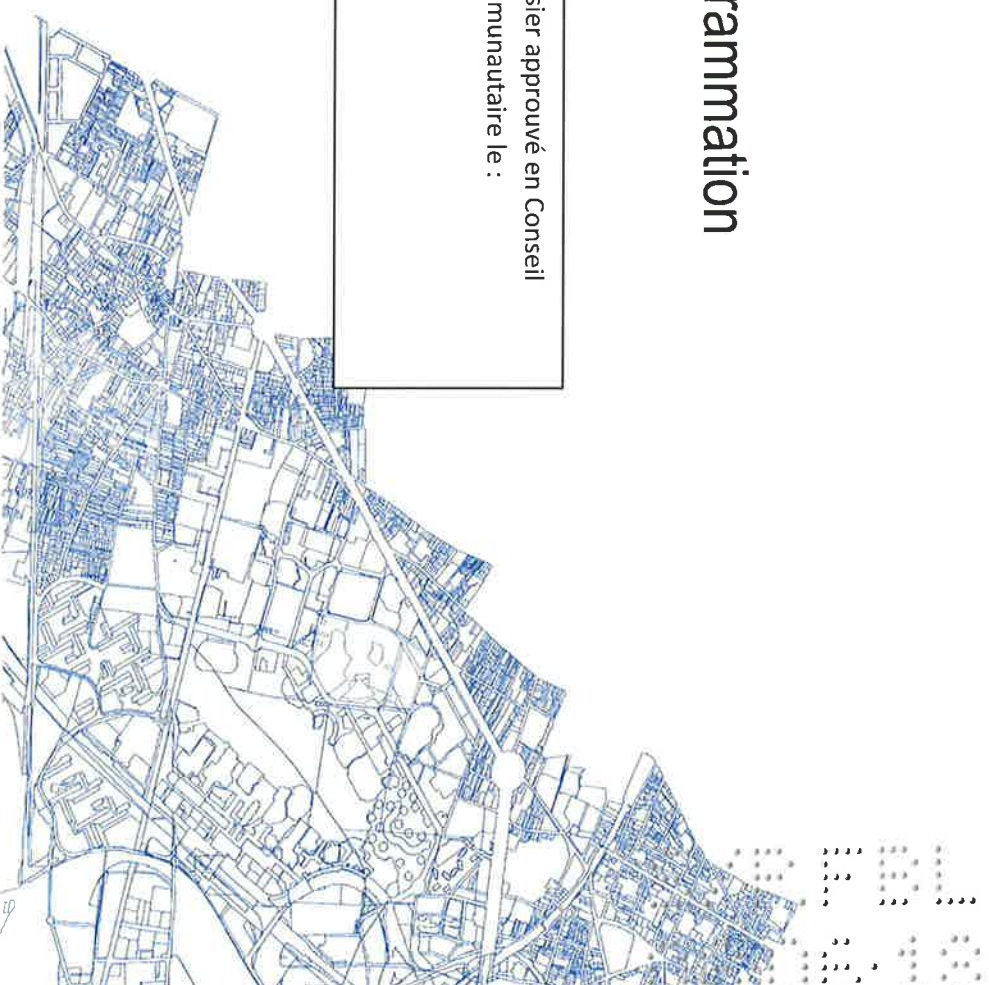
Plan Local d'Urbanisme

3.0 / Orientation d'Aménagement et de Programmation

Dossier arrêté en Conseil
communautaire le :
29 juin 2017

Mise à l'Enquête publique :
6 février 2018

Dossier approuvé en Conseil
communautaire le :



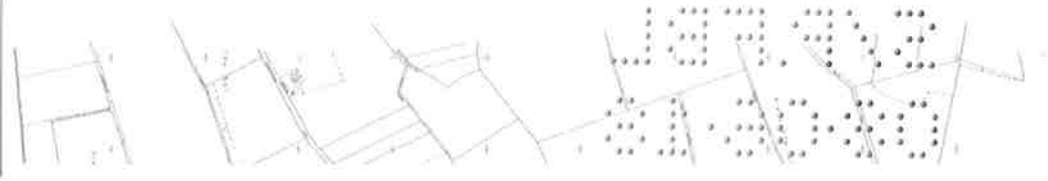
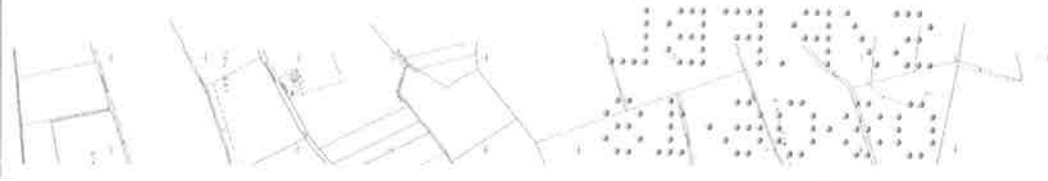


Table des matières

1. La programmation retenue	5
2. L'affirmation d'une insertion paysagère et environnementale de qualité.....	5
1.1. L'affirmation des continuités écologiques	5
1.2. La gestion des eaux de ruissellement.....	6
3. Le maillage viaire et le stationnement	6
4. L'implantation du bâti	7
5. Les morphologies urbaines	8



1. La programmation retenue

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

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

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

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

1.1. L'affirmation des continuités écologiques

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

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

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

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



Exemple de nichoir dans un mur de clôture



Clôture perméable pour la petite faune

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

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



Exemple d'aménagement de noues



Exemple d'aménagement de mares sèches

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



Un exemple de prairie de fauche

1.2. La gestion des eaux de ruissellement

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

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

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

3. Le maillage viaire et le stationnement

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

Les connexions avec la RD11 devront répondre à toutes les exigences en matière de sécurité routière. Leur traitement sera à la charge de l'aménageur, et devra recevoir l'accord préalable de l'Agence Routière Territoriale.

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

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

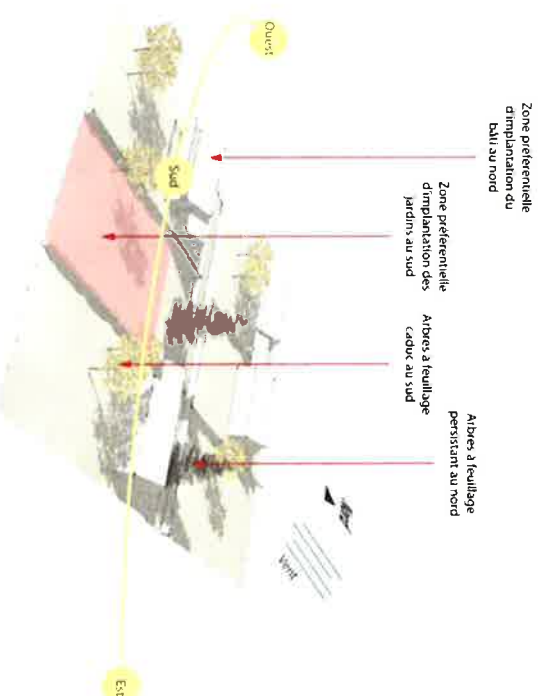
4. L'implantation du bâti

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

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

- En valorisant au maximum la partie la mieux exposée du terrain ;

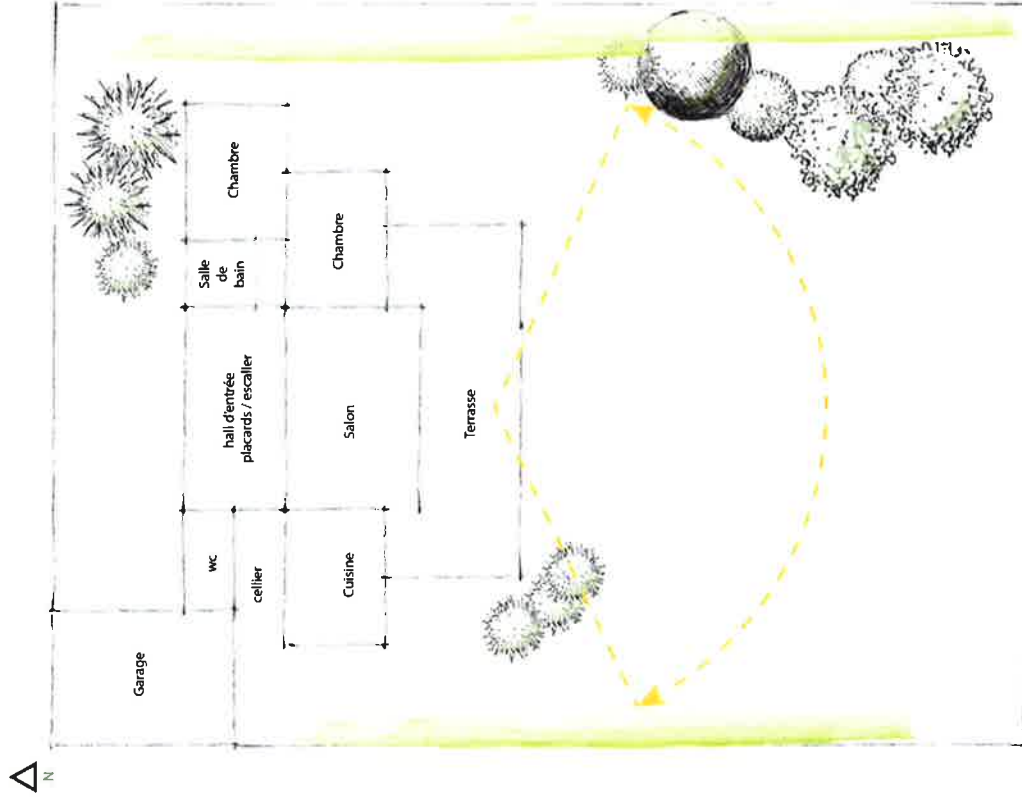
- En recherchant un endroit abrité des vents froids du nord, sinon en protégeant la façade exposée au vent par des arbres à feuillage persistant ;
- En implantant les constructions de manière à optimiser et valoriser les ombres portées du bâtiment et des bâtiments alentours. L'orientation est-ouest des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



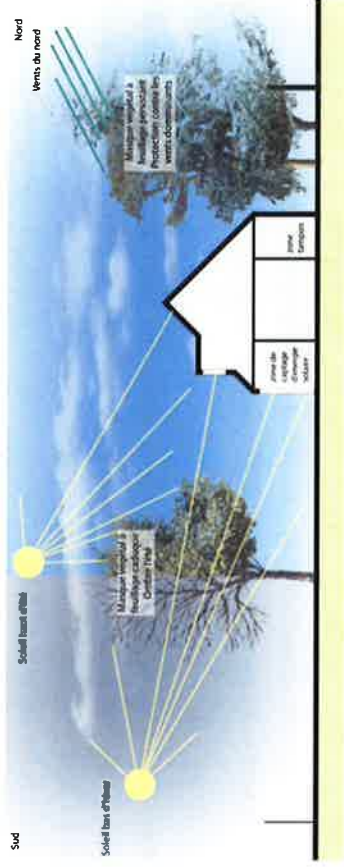
La réflexion sur la disposition *idéale* des pièces intérieures des constructions, qui pourra être adaptée à la réalité du terrain :

- *Au sud, les espaces occupés en permanence dans la journée ;*
- *A l'est, les chambres et cuisine (pour profiter du levant) ;*
- *A l'ouest, les chambres (pour profiter du couchant) ;*

- Au nord, les espaces peu ou pas chauffés (entrée, atelier, garage).



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



5. Les morphologies urbaines

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

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

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

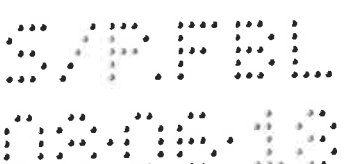
Une aire de jeux pourra être aménagée à l'est de l'opération, sur une partie du site traitée en prairie de fauche, dès la livraison de l'opération ou ultérieurement, en fonction de la situation foncière de la parcelle considérée.



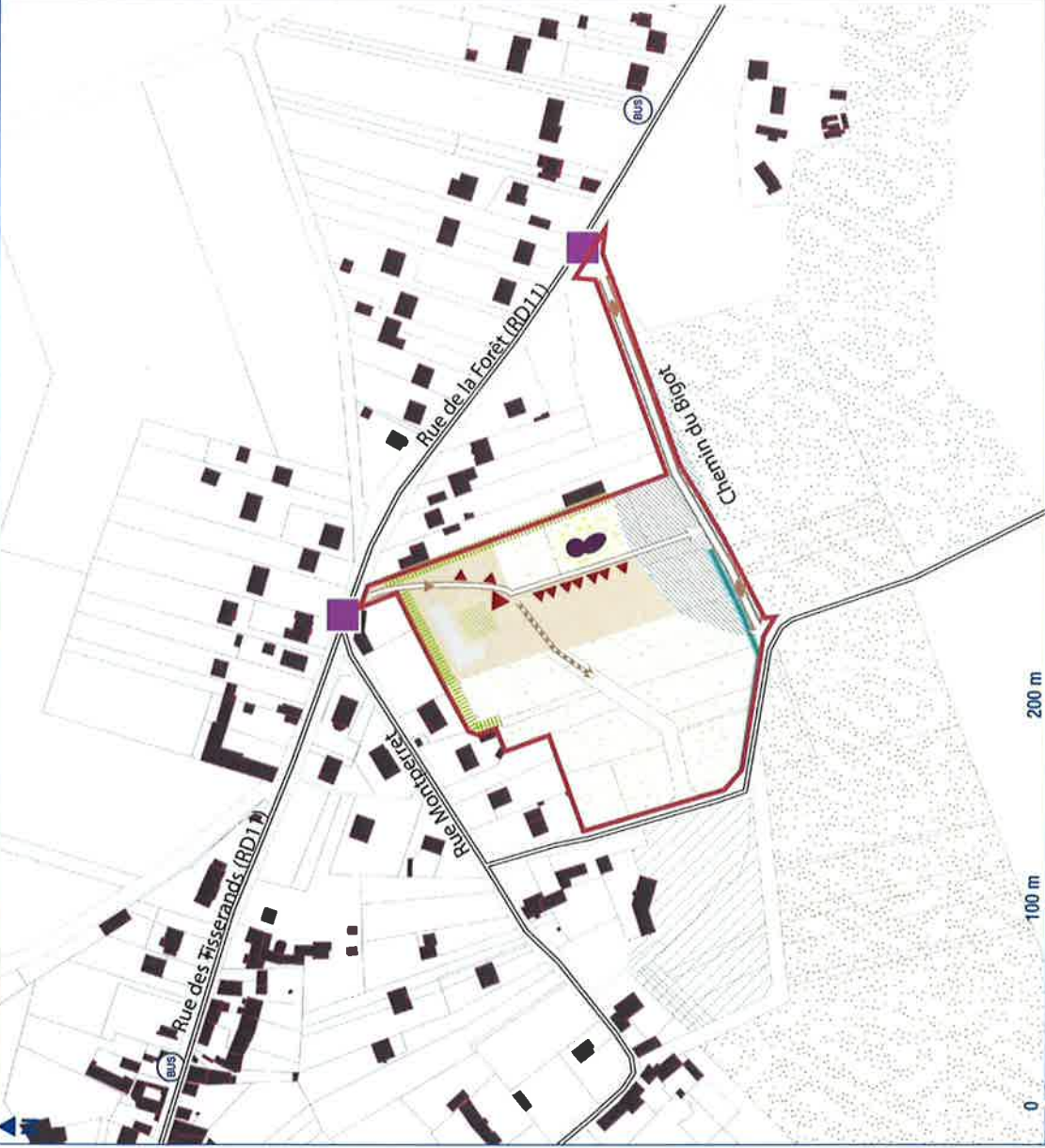
Eco-quartier à Hédé-Bazouges



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



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

1/ Assurer une insertion paysagère et environnementale de qualité

- Zone JJ (fonds de jardin)
- Zone A
- Bande de protection de la lisière de la forêt
- Créer un fossé ou une noue au niveau du point bas
- Réaliser une frange arborée de transition paysagère
- Structurer une prairie de fauche en zone Ne
- Réaliser un espace paysager de loisirs en bordure de l'urbanisation
- Jeux pour enfants

2/ Adopter une approche durable dans l'implantation et la programmation du projet

- **Veiller à un raccordement sécurisé et visible des axes de desserte au réseau communal**
 - Emplacement privilégié des voies de desserte
 - Traiter l'entrée du secteur par un aménagement sécurisé, facilitant les circulations
 - Maintenir la possibilité d'une desserte future à l'ouest du site
- **Définir un programme de logements permettant de répondre aux besoins des jeunes foyers et de rééquilibrer les possibilités de parcours résidentiel sur la commune**
 - Localisation préférentielle des logements
 - Localisation préférentielle des logements collectifs
 - Localisation préférentielle d'une cour multi-usage (stationnement, espace commun)
 - Accès privilégié des lots

Source : ©IGN - Réalisation : Ville Ouverte - Mars 2017