

PLACE ET FORME D'EXPRESSION DE LA NATURE AU SEIN DE L'ESPACE PUBLIC ET DES ZONES BÂTIES

Souhaitez-vous que soit intégré au PLUi le fait de



Promouvoir des essences locales adaptées au territoire et capables de résister au changement climatique.

Si oui, avez-vous des propositions et si oui, lesquelles ?



Interdire la plantation d'espèces végétales et d'arbres d'essence allergène ou exotiques



Interdire les haies mono-spécifiques (composées d'une seule essence)



Rendre obligatoire la végétalisation des pieds d'arbres sur l'espace ouvert au public



Planter des espèces végétales participant aux continuités écologiques et permettant d'abriter la faune : plantes mellifères, arbres et arbustes à baies, fruitiers...



Préserver des cœurs d'îlots verts afin de conserver des espaces de respiration et perméables permettant de faciliter l'infiltration des eaux pluviales en milieu urbain, de lutter contre les îlots de chaleur, de favoriser la biodiversité et d'améliorer le cadre de vie

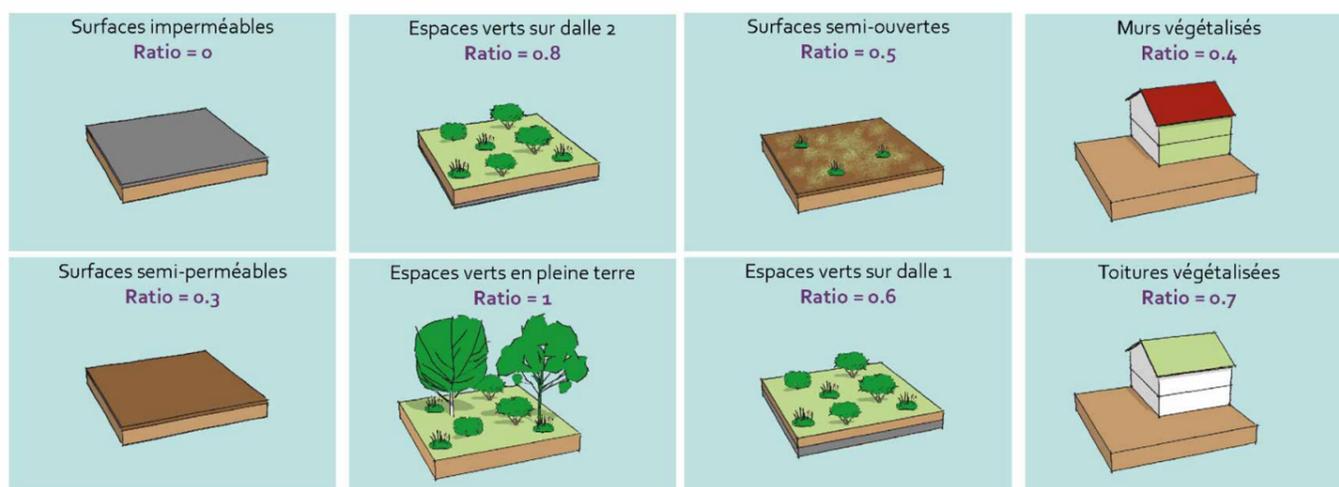
PLEINE TERRE, SURFACES PERMÉABLES ET ESPACES LIBRES

Le saviez-vous ?

La loi ALUR a introduit la possibilité de fixer dans les PLU des règles imposant une part minimale de surfaces :

- Perméables : permettant d'absorber les eaux pluviales
 - Eco-aménageables : favorables à la biodiversité et à la bonne gestion des eaux pluviales, pondérées en fonction de leur qualité environnementale grâce à un outil : le « coefficient de biotope par surface » (CBS)
- Il permet de fixer un objectif (x% de la surface de l'unité foncière doit être consacrée à des espaces éco-aménageables), à atteindre en prenant en compte des pondérations par types de surfaces.
Le CBS = Surfaces aménageables / Surface de la parcelle

Les différents types de surfaces favorables à la nature, pondérés par un ration tenant compte de leur qualité environnementale



EXEMPLE

Je prépare mon calcul en identifiant les surfaces éco-aménagées.

- Maison individuelle de 100 m² d'emprise au sol
- Arbres conservés : 56 m² de houppiers*
- Allée en graviers : 15 m²
- Terrasse en bois : 25 m²
- Pleine terre : 204 m²

Parcelle de 400m², CBS à atteindre en UMc 0.6, dont 30% de pleine terre



*houppier : ensemble des branches de l'arbre
Doit être prise en compte la surface correspondant aux branches de l'arbre comme si elles étaient au sol.

EXEMPLE

Calcul du CBS :

$$CBS = [(arbres conservés \times 1.2) + (allée en graviers \times 0.5) + (terrasse en bois \times 0.5) + (surface de pleine terre \times 1)] / 400 \text{ (surface du terrain)}$$

$$= [(56 \times 1.2) + (15 \times 0.5) + (25 \times 0.5) + (204 \times 1)] / 400 = (67.2 + 7.5 + 7.5 + 204) / 400 = 286.2 / 400 = 0.71$$

Le CBS atteint est supérieur à la valeur minimale attendue de 0.6.

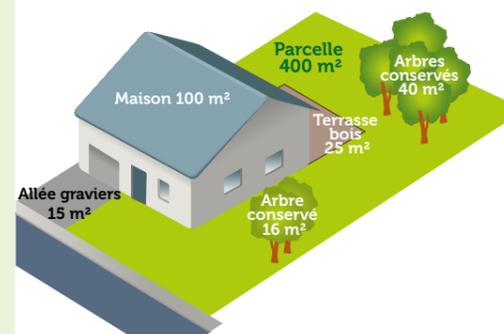
Pourcentage de pleine terre :

La part minimale de pleine terre : 30 % de la somme des surfaces éco aménagées du projet :

$$= 0,3 \times (56 + 15 + 25 + 204) = 0,3 \times 300 = 90 \text{ m}^2 \text{ minimum de pleine terre}$$

Le projet comporte 204 m² de pleine terre, il respecte donc ce seuil.

Mon projet respecte le CBS ainsi que la surface minimale de pleine terre



CONTRE-EXEMPLE

Même projet de construction, mais avec une allée et un pourtour de maison (50 m²) bitumés, une terrasse en pavés de 25 m², et la suppression des arbres existants.

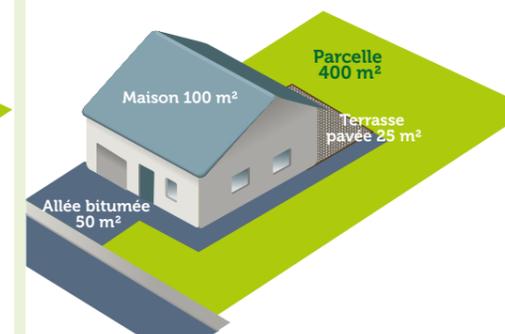
Calcul du CBS :

$$CBS = [(terrasse en pavés \times 0.3) + (surface de pleine terre \times 1)] / (\text{surface du terrain})$$

$$= [(25 \times 0,3) + (225 \times 1)] / 400 = (232,5 / 400) = 0,58$$

Ce projet ne respecte pas le CBS, les surfaces sont trop imperméabilisées et peu favorables à la nature.

Ce projet n'atteint pas le CBS minimal



Quel est pour vous le minimum de pleine terre à exiger pour toute nouvelle construction sur un terrain :

- 20% 40%
 30% _____

LES CLÔTURES

LES CLÔTURES ADAPTÉES AU PASSAGE DE LA PETITE ET MOYENNE FAUNE



Les clôtures adaptées au passage de la petite et moyenne faune sont elles à développer selon vous ?

↳ Si oui, où ?

Sur tout le territoire ?

Uniquement dans les zones naturelles et agricoles ?

Sur les clôtures de fonds de jardin ?

Seulement là où des corridors écologiques ont été repérés ?

Faut-il faire la distinction entre les clôtures sur rue et sur les limites séparatives pour les passages de la petite faune ?

Il faut autoriser ces clôtures : sur au moins un côté du terrain

↳ Si oui, en privilégiant :

Les clôtures donnant sur la rue

Les clôtures en limite séparative donnant sur les voisins

Les clôtures en fond de parcelle donnant sur un autre jardin

LES HAIES

Faut-il autoriser la possibilité de mettre des haies en limite de terrain ?

↳ Si oui, où ?

Sur tout le territoire ?

Uniquement dans les zones naturelles et agricoles ?

Sur les clôtures de fonds de jardin ?

Seulement là où des corridors écologiques ont été repérés ?

Sur au moins un côté du terrain ?

↳ Si oui, en privilégiant :

Les haies donnant sur la rue

Les haies donnant sur les voisins (en limite séparative)

Les haies en fond de parcelle donnant sur un autre jardin

LES CLÔTURES SUR RUE

Quel type de clôture autorise-t-on sur rue ?



Mur bahut + grille avec barreaudage vertical



Mur plein enduit



Grillage avec haie vive d'essences variées

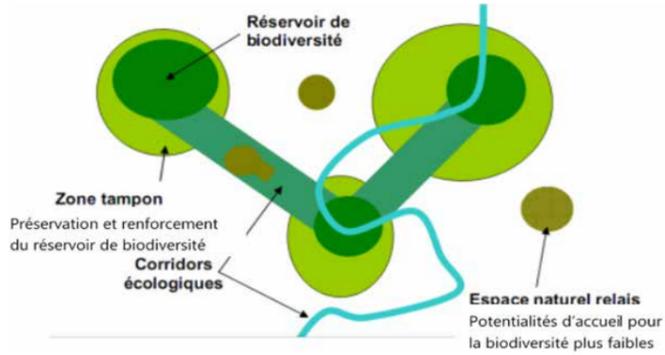


Mur bahut + plaques opaques

Souhaitez-vous limiter la hauteur des murs pleins donnant sur la rue ?

↳ Si oui, quelle hauteur souhaiteriez-vous imposer ? _____

LES PROTECTIONS ET ACTIONS DIRECTES EN FAVEUR DE LA PRÉSERVATION DE LA NATURE



Différents types de protection coexistent. L'objectif est ainsi de renforcer la trame verte présente sur le territoire.

Quels outils souhaiteriez-vous voir appliquer sur les jardins privés des habitants ou publics pour protéger la biodiversité ?

Classez ces outils par ordre de priorité 1 (la plus importante) et précisez dans quel cas de figure les appliquer :

- Zone naturelle jardin**, afin de protéger les fonds de jardin de toutes nouvelles constructions (seuls seront autorisés les abris de jardin inférieurs à 12m² par exemple)
- Trame de protection Espaces verts protégés stricts**, où toute nouvelle construction principale est interdite (seules les installations de type mobilier urbain de jardin - bancs, éclairage, aires de jeux, etc. -, sentiers perméables, parcours sportifs sont autorisées)
- Espaces verts protégés aménageables**, où toute nouvelle construction principale est interdite (y sont seulement autorisées dans la limite d'emprise maximale de 25 % de cet espace sur l'unité foncière : les annexes, piscines (35m² max), cuves enterrées pour la récupération de pluie, aires de stationnement, construction en sous-sol, l'installation d'aires de jeu, de bassins, de tennis non couverts).
- Parc ou jardins remarquables** : où toute nouvelle construction principale est interdite ainsi que les aménagements susceptibles de faire perdre leur caractère végétalisé et/ou boisé à ces espaces sont interdits (aire Éde stationnement, allée, voie...). Sont uniquement autorisées les annexes (max 15m²) sous certaines conditions.
- Espaces boisés classés** (bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, arbres isolés, haies ou réseaux de haies ou plantations d'alignements).
- Jardins familiaux et vergers** : Pour les jardins, il est interdit de leur donner une affectation autre que de culture jardinière, agricole ou maraîchère. Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des jardins et vergers repérés sont admises, à condition de contribuer à la mise en valeur du site dans lequel elles doivent être implantées. Pour les vergers, les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément doivent être précédés d'une déclaration préalable sauf si le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux ou malades, des chablis et bois morts. Toute replantation d'arbre doit être d'une essence d'arbres fruitiers.

Justification :

Quels éléments vous paraît-il important de préserver recréer ou transformer en vue d'une renaturation ?
Exemples : friches urbaines, industrielles et ferroviaires, aires de stationnement, espaces publics minéralisés, cours d'écoles / collèges / lycées, espaces privatifs de certains équipements (maisons de retraite, administrations, etc.) ...

Coloriez en :

- Vert foncé les espaces à préserver / recréer
- Marron clair des espaces à transformer

Précisez via des post-it vos remarques.

Pour aller + loin

(Alerter sur un aspect en particulier, indiquer une spécificité locale en lien avec la thématique, évoquer un point non abordé par les questions...)

Les différentes classifications (nomenclatures)

Pour le futur PLUi, plusieurs nomenclatures / zones sont proposées.
Au-delà des 4 grands types de zones proposés (zones urbaines – déjà urbanisées, zones à urbaniser, zones naturelles et zones agricoles), des déclinaisons sont opérées.
Ainsi, pour les zones urbaines – U, des zones urbaines de tissus anciens sont repérées pour :

Le secteur de Fontainebleau Avon (zones UAa)



Commune d'Avon

Les tissus anciens de villages (zones UAv)



Commune de Bois-Le-Roi

Pour les zones résidentielles sont repérées :

L'habitat individuel dense (UBa)



Vulaines-Sur-Seine

L'habitat individuel dispersé (UBb)



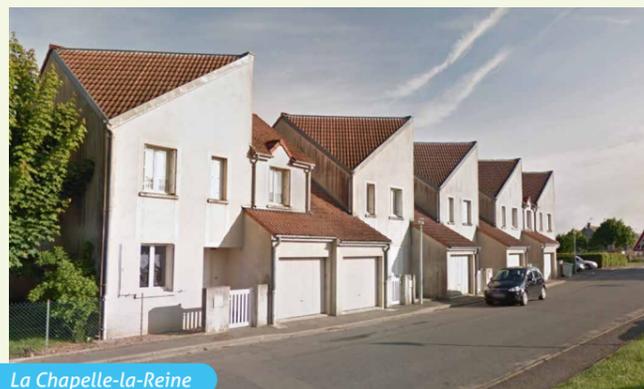
Commune de Bois-Le-Roi

Les collectifs mitoyens et résidentiel mixte (UBc)



Perthes-en-Gâtinais

L'habitat individuel mixte (UBd)



La Chapelle-la-Reine

OÙ SOUHAITEZ-VOUS QUE LES ACTIVITÉS SUIVANTES S'IMPLANTENT ?

| | Centre -ville / bourgs historiques (UAa UAv) | Zones résidentielles (Ub, Uc, Ud) | Zones d'activité (Ux) | Justification |
|---|--|-----------------------------------|-----------------------|---------------|
| Artisanat et commerces de détail | | | | |
| Restauration | | | | |
| Commerces de gros | | | | |
| Activités de service où s'effectue l'accueil d'un clientèle | | | | |
| Hôtels | | | | |
| Industrie | | | | |
| Entrepôt | | | | |

COMMERCES

Localisez-vous des espaces et linéaires de commerces à préserver ou renforcer ?

Coloriez en violet cet espace sur la carte et précisez via des post-it les souhaits.

LA DENSITÉ URBAINE

Définitions et objectifs

La densité urbaine :

La densité urbaine est un rapport entre un indicateur statistique et une surface, qui peut se mesurer, selon :

- la densité humaine nombre d'habitants au kilomètre carré
- la densité de logements nombre de logements à l'hectare
- la densité du bâti nombre de mètres carrés de surface construite par hectare.

L'intensité urbaine :

L'intensité est un indicateur construit à partir de tous les éléments qui composent un lieu (habitat, commerces, équipements, services, emploi...) : il est une moyenne de la densité de tous ces éléments.

Ce que le SDRIF-E prévoit :

Augmenter le nombre de logements au sein des espaces urbanisés :

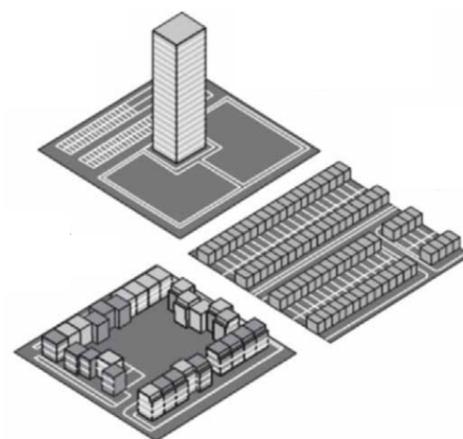
- de 15 % minimum dans les polarités (Fontainebleau et La Chapelle-la-Reine)
- de 13 % en moyenne dans les autres communes

Atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat à l'échelle de la commune :

- Au moins également à 20 logements par hectare
- Ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitant existants à la date d'approbation du SDRIF-E, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 20 logements par hectare

Exemple de typologies et de formes urbaines :

| Type | Habitat individuel isolé | Habitat individuel groupé | Habitat individuel en bande | Habitat collectif peu dense |
|--------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Schéma | | | | |
| Logts/ha | Moins de 5 | Environ 10 | De 15 à 60 | De 40 à 80 |
| Consommation foncière/ha | 3 300 m ² | 1 250 m ² | 550 m ² | 166 m ² |
| Hab./ha | Moins de 7 | Moins de 20 | De 30 à 140 | De 90 à 180 |



De manière générale :

Quel schéma vous paraît être le plus dense ? Mettre une croix dessus

Votre avis sur ces formes urbaines :

Souhaitez-vous construire plus haut, mais en ayant moins d'emprise au sol ?

Souhaitez-vous construire moins haut, de manière plus rapprochée ?

COMMERCES

Localisez-vous des espaces et linéaires de commerces à préserver ou renforcer ?

Coloriez en violet cet espace sur la carte et précisez via des post-it les souhaits.

LA DENSITÉ URBAINE

Définitions et objectifs

La densité urbaine :

La densité urbaine est un rapport entre un indicateur statistique et une surface, qui peut se mesurer, selon :

- la densité humaine nombre d'habitants au kilomètre carré
- la densité de logements nombre de logements à l'hectare
- la densité du bâti nombre de mètres carrés de surface construite par hectare.

L'intensité urbaine :

L'intensité est un indicateur construit à partir de tous les éléments qui composent un lieu (habitat, commerces, équipements, services, emploi...) : il est une moyenne de la densité de tous ces éléments.

Ce que le SDRIF-E prévoit :

Augmenter le nombre de logements au sein des espaces urbanisés :

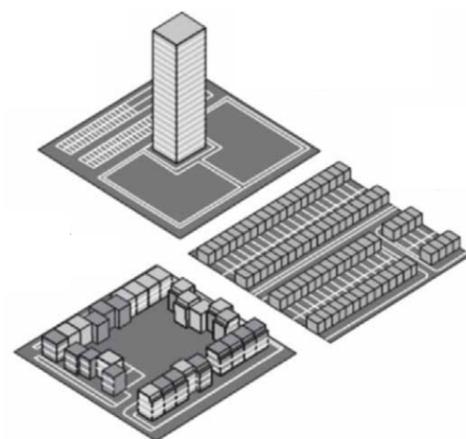
- de 15 % minimum dans les polarités (Fontainebleau et La Chapelle-la-Reine)
- de 13 % en moyenne dans les autres communes

Atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat à l'échelle de la commune :

- Au moins également à 20 logements par hectare
- Ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitant existants à la date d'approbation du SDRIF-E, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 20 logements par hectare

Exemple de typologies et de formes urbaines :

| Type | Habitat individuel isolé | Habitat individuel groupé | Habitat individuel en bande | Habitat collectif peu dense | Ensemble d'habitat collectif | Ensemble d'habitat collectif dense |
|--------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| Schéma | | | | | | |
| Logts/ha | Moins de 5 | Environ 10 | De 15 à 60 | De 40 à 80 | De 50 à 150 | Plus de 150 |
| Consommation foncière/ha | 3 300 m ² | 1 250 m ² | 550 m ² | 166 m ² | 100 m ² | 67 m ² |
| Hab./ha | Moins de 7 | Moins de 20 | De 30 à 140 | De 90 à 180 | De 115 à 345 | Plus de 345 |



De manière générale :

Quel schéma vous paraît être le plus dense ? Mettre une croix dessus

Votre avis sur ces formes urbaines :

Souhaitez-vous construire plus haut, mais en ayant moins d'emprise au sol ?

Souhaitez-vous construire moins haut, de manière plus rapprochée ?

Classez ce qui vous paraît du plus dense (1) au moins dense ces différentes images et précisez pourquoi dans les encarts libres sous chaque photo :















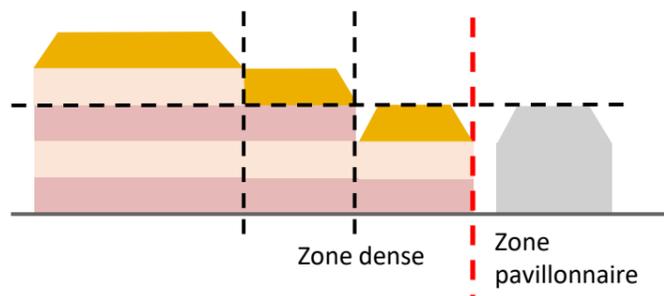




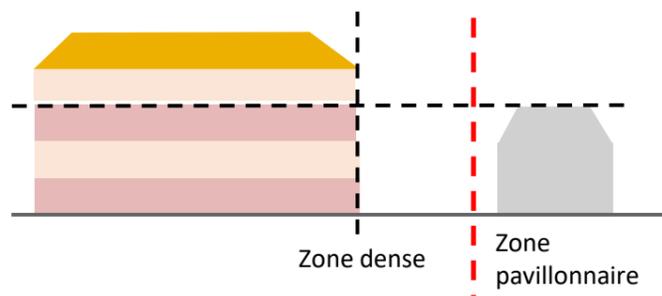


LES TRANSITIONS

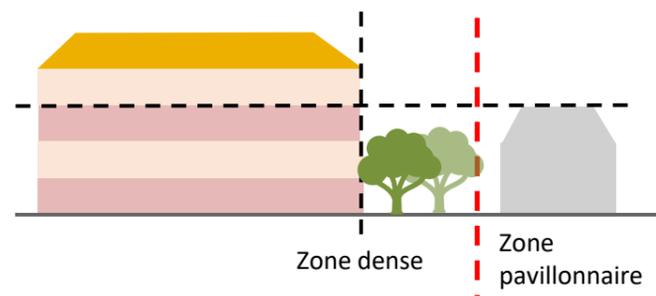
Que faut-il privilégier pour une transition réussie (classement des outils par ordre d'importance)



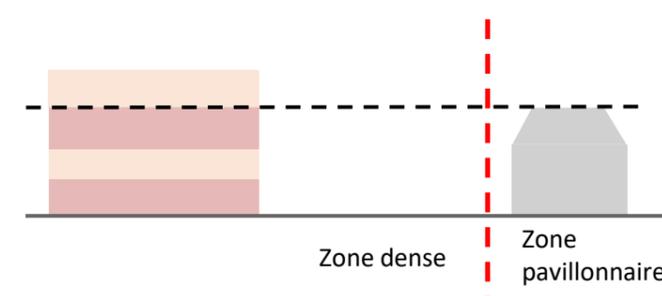
Hauteurs dégradées



Recul



Végétalisation



Autres propositions
(à commenter ci-dessous)



BIOCLIMATISME

TOITURES

En plus des toitures en pentes, souhaitez-vous autoriser :

LES TOITURES TERRASSES

- En centre ancien
- Dans les secteurs d'habitations plus récents
- Si l'on autorise les toitures terrasses : doit-on imposer leur végétalisation ?

LA VÉGÉTALISATION DES TOITURES

- En centre ancien
- Dans les secteurs d'habitations plus récents

D'AUTRES TYPES DE TOITURES (MONOPENTES, COURBES...)

- En centre ancien
- Dans les secteurs d'habitations plus récents

ENERGIES RENOUVELABLES

- Installer des pompes à chaleur / A quelles conditions ?
- Installer des panneaux photovoltaïques / A quelles conditions ?

FAÇADES

Souhaitez-vous autoriser les dispositifs d'isolation par l'extérieur ?

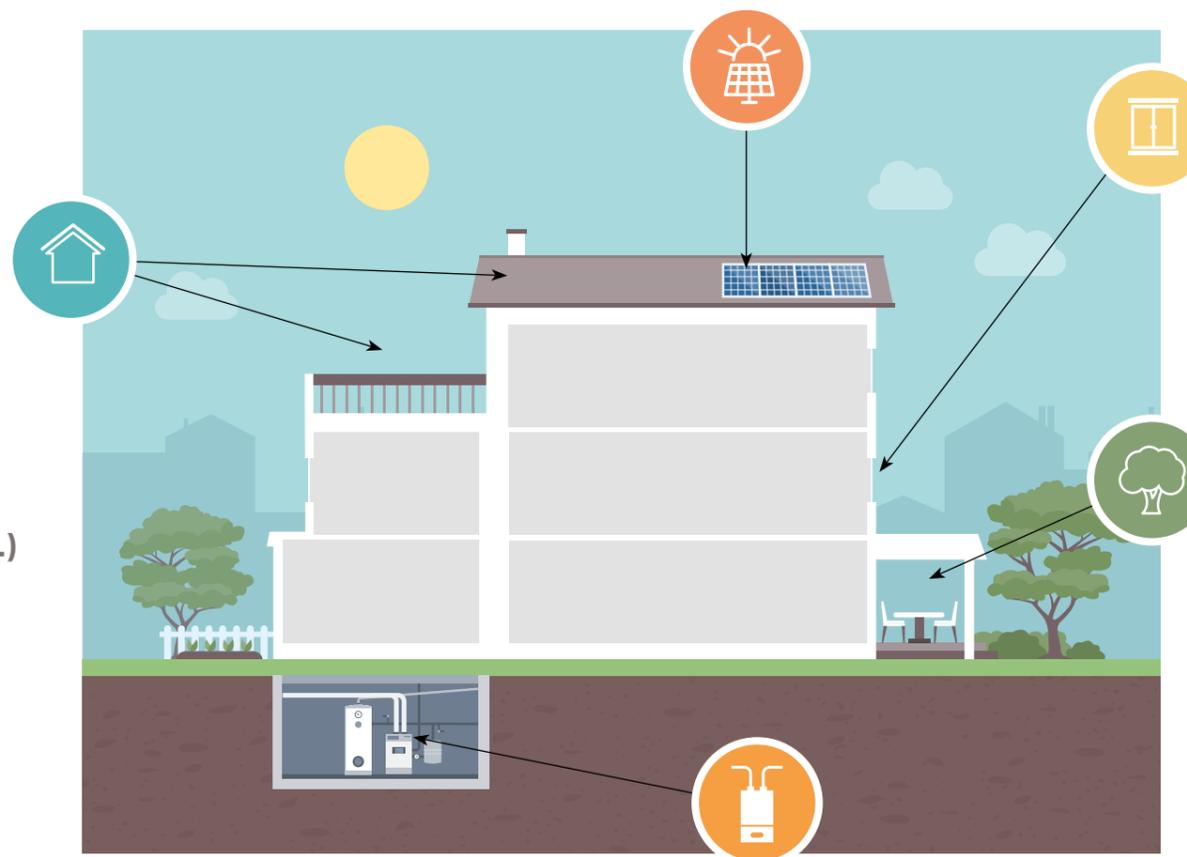
- En centre ancien (hors périmètres ABF et bâtiments protégés)
- Dans les secteurs d'habitations plus récents

FENÊTRE

Encourager au maximum la double orientation des bâtiments

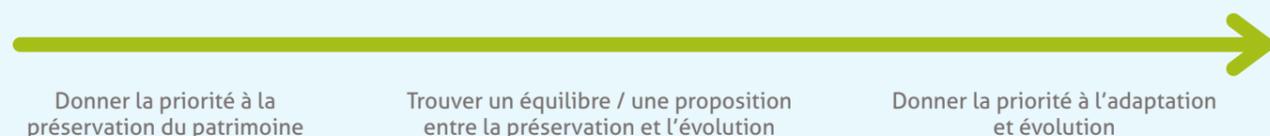
ESPACES EXTÉRIEURS

Imposer des espaces extérieurs aux logements (balcons, terrasses, jardins)



GARANTIR LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE TOUT EN PERMETTANT SON ÉVOLUTION FACE AU DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE

Comment concilier préservation du patrimoine bâti et adaptation au dérèglement climatique ?



Sur quoi peuvent porter les évolutions ou adaptation ?

Améliorer la qualité environnementale du parc bâti en jouant sur :

- Les couleurs
- Les matériaux utilisés

LES MESURES DE PROTECTION SPÉCIFIQUES

Au sein des zones du PLUi, et en plus des règles qui y sont attachées, des mesures plus spécifiques peuvent être mises en place afin de protéger le patrimoine en interdisant sa démolition et sa dénaturation.

Ont été identifiés, par le biais de fiches patrimoine spécifiques, des éléments qui doivent faire l'objet de mesures de protection particulières :

Patrimoine déjà protégé (Monuments Historiques – DRAC)

Patrimoine religieux et emblématique :

églises, prieurés, couvents, presbytères, maisons des sœurs, mairies, écoles, gares, salles des fêtes, croix (de chemin, de carrefour ou de mission) calvaires, tombes, menhir, chapelles, cimetières

Patrimoine culturel :

demeures bourgeoises (villas, maisons de maîtres, maisons de villégiature, affolantes...), manoirs, châteaux corps de fermes, maisons rurales, ateliers de peintres, serres semi-enterrées, relais-auberges, anciennes usines

Petit patrimoine culturel :

murs de clôture, murs d'enceinte, portes piétonnes, portes cochères ou charretières, grilles, escaliers, four à pain, porches, bancs, auvents, plaques et enseignes, bornes milliaires ou royales, glaciers, pigeonniers,

Patrimoine lié à l'eau :

Lavoirs, fontaines, sources, ponts en pierres, abreuvoir, puits, moulins

Espaces paysagers patrimoniaux :

Espaces publics, Cours communes, Rues, passages, ruelles, sentes, chemins de fuite, mares et mouillères, parcs et jardins paysagers (jardin d'agrément, parc de chasse), vergers, bosquets, cônes de vue, trous à baqueter

Patrimoine naturel ponctuel ou linéaire :

Mails, arbres remarquables, plantations d'alignement (arbres, haies bocagères et paysagères)

CONSIGNES

Identifiez par le biais de gommettes ou feutres de couleurs correspondants les éléments de patrimoine.

Un numéro est à associer à chaque marquage ou gommette pour permettre le report dans la grille d'annotation.

