

COMPTE RENDU DE L'ATELIER RELATIF AU SECTEUR BORDS DE SEINE ET DU LOING**L'atelier en bref :**

19 personnes présentes issues des communes de Bois-le-Roi, Chartrettes, Samois-sur-Seine et Vulaines-sur-Seine

Déroulé :

- Un point d'étape en plénière sur l'élaboration du PLUi, le règlement et sa nomenclature.
- Un travail aux tables pour échanger sur des outils réglementaires, à l'aide de vues aériennes du secteur, autour de trois thématiques : environnement et paysages, mixité et formes urbaines et patrimoine.

Ce qui ressort en synthèse :**Environnement et paysages**

- Préserver et restaurer les continuités écologiques et trames. Les espaces boisés ont notamment fait l'objet d'échanges ainsi que les cœurs d'îlots et fonds de jardins. Le rapport au vivant et aux arbres doit également être revu.
- Mettre en place des protections spécifiques pour les milieux écologiques des bords de Seine.
- Définir des exigences renforcées pour les espaces de natures en zone dédiée aux équipements.
- Rouvrir des sentes.

Mixité et formes urbaines

- Prendre en compte les problématiques de ruissèlement.
- Des transitions à soigner, notamment en matière de retraits
- Une attention sur la cohérence architecturale à porter, notamment en toitures, en veillant aux systèmes d'ouverture
- Être ambitieux en matière de bioclimatisme, notamment concernant la performance énergétique des bâtiments.
- Limiter l'artificialisation des sols et l'emprise au sol des bâtiments en gardant une cohérence entre les hauteurs.
- Consolider les linéaires commerciaux et soutenir le développement d'activités en limitant leurs nuisances et impacts environnementaux.

Patrimoine

- Préserver le patrimoine lié à l'eau, le patrimoine naturel et paysagers : des lavoirs, cônes de vue, vergers, haies, arbres remarquables, sentes, etc. ont été identifiés sur différentes communes du territoire. Les mesures de protection doivent notamment veiller à les protéger de l'urbanisation.



QUELLE PLACE POUR LA PLEINE TERRE, SURFACES PERMÉABLES,
ET QUELS ESPACES GARDER LIBRES ? _____

**IMPOSER OU NON UN COEFFICIENT DE BIOTOPE /
DE SURFACES PERMEABLES AU SEIN DES
CONSTRUCTIONS ?
A QUELLES CONDITIONS ?**

Des participants venant de Bois-le-Roi se sont exprimés favorablement sur l'imposition d'un coefficient de Biotope au sein des constructions, qui pourrait se situer entre 30% et 40% (à déterminer après des calculs précis et justifiés). Il a également été proposé de renforcer ce coefficient pour les zones dédiées aux équipements, qui se doivent d'être exemplaires. Le PLUi doit également travailler sur les bandes de recul pour limiter l'artificialisation des sols.

Des habitants de Samois-sur-Seine et de Vulaines-sur-Seine ont ciblé un coefficient de biotope à hauteur de 40% et ont également été favorables à ce dispositif.

La question de la perméabilité des sols est revenue à de multiples reprises. Des attentes ont été exprimées concernant des stationnements perméables ainsi que des dispositifs pour limiter l'artificialisation des jardins privés avec des terrasses bitumées.

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

SYNTHESE DES ECHANGES :

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



Il convient de prendre en compte les recommandations de l'ONF et du PNR ainsi que les recommandations des Plan Locaux d'Urbanisme actuels;

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



Les participants sont davantage favorables à des recommandations plutôt que des impositions.

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



Des habitants de Bois-le-Roi ont souhaité que des obligations soient prévues sur ce sujet.

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



Veiller à la mise en place d'un espace suffisant pour les plantations.

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



Une prescription à intégrer sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Préserver des cœurs d'îlots verts au sein des espaces publics comme privés 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



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

i Les différents types de protection :



QUELS OUTILS APPLIQUER SUR LES JARDINS PRIVÉS DES HABITANTS OU PUBLICS POUR PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ ?

Les différents types de protection qui coexistent afin de renforcer la trame verte présente sur le territoire ont été présentés : Zone naturelle jardin, Trame de protection Espaces verts protégés stricts, Espaces verts protégés aménageables, Parc ou jardins remarquables, Espaces boisés classés, Jardins familiaux et verges.

L'ensemble des protections ont été jugées pertinentes par les participants. Ils se sont notamment attardés sur l'**identification des corridors écologiques (trames vertes) qu'il convient de préserver et restaurer** ainsi que sur l'identification d'espaces de biodiversité à protéger en priorité. Dans certains secteurs ces dispositifs doivent être utilisés pour limiter la construction de piscines et les terrassements non perméables. Un groupe a notamment réalisé un travail fin de localisation des types de protection à privilégier sur les communes de Chartrettes et de Bois-le-Roi (voir cartographies).

L'ensemble des participants ont exprimé des attentes concernant la prise en compte et **protection des bords de Seine et des milieux écologiques associés (ripisylves...)**. Sur Bois-le-Roi ont notamment été évoquées les problématiques liées aux éboulements, au ravinement et à l'instabilité des sols. Il est souhaité que des zones sensibles soient définies, comme le prévoit le PLU de Chartrettes. Il convient également de prendre en compte la **topographie, la présence d'un ru et la composition des sols** pour définir les niveaux de protection de la nature et les éventuelles possibilités en matière d'aménagement.

Il a également été proposé de **rouvrir des sentes** afin de faciliter les déplacements doux et la découverte de la nature du territoire.

De manière globale, il est souhaité **qu'une place importante soit accordée à la préservation des arbres** dans le PLUi, sans rester centré sur la protection unique des arbres jugés remarquables. Il a également été proposé d'introduire, pour les espaces boisés, des exigences de conservation des arbres : un certain pourcentage sur une période donnée.

De manière plus localisée, des attentes ont été exprimées concernant la conservation du caractère végétal du Parking situé Bd Aristide Briand à Samois-sur-Seine.



La zone naturelle jardin, proposée notamment pour protéger les réservoirs de biodiversité au sein de certains jardins. Des attentes ont été exprimées concernant le développement de ces zones sur Vulaines-sur-Seine, Bois-le-Roi et Samois-sur-Seine.



QUELLES REGLES EN MATIERE DE CLÔTURES ?

Les participants étaient globalement favorables à privilégier des clôtures qui permettent le passage de la petite et moyenne faune. Des réserves ont été exprimées concernant l'imposition de certaines typologies de clôtures. Le recours au végétal a été plébiscité même si des vigilances ont été exprimées concernant l'entretien.

LES CLÔTURES ADAPTÉES AU PASSAGE DE LA PETITE ET MOYENNE FAUNE



Imposer les clôtures adaptées au passage de la petite et moyenne faune

Si oui, où ?

Sur tout le territoire



En priorité sur les clôtures de fonds de jardin

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 fond de parcelle donnant sur un autre jardin
- Les clôtures en limite séparative donnant sur les voisins (en limite séparative)

Des débats ont exprimé l'utilité d'avoir des clôtures adaptées au passage de la petite et moyenne faune donnant sur la rue, pour des raisons de sécurité.

LES HAIES

Faut-il imposer de mettre des haies en limite de terrain ?



Il faut inciter au maximum plus qu'imposer

Si oui, où ?



Sur tout le territoire



Uniquement dans les zones naturelles et agricoles



Seulement là où des corridors écologiques ont été repérés



Sur les clôtures de fonds de jardin

Sur au moins un côté du terrain

Si oui, en privilégiant :



Les haies donnant sur la rue



Les haies en fond de parcelle donnant sur un autre jardin



Les haies donnant sur les voisins (en limite séparative)

LES CLÔTURES SUR RUE

Quel(s) type(s) de clôture autorise-t-on sur rue ?

Grillage avec haie vive d'essences variées



Mur bahut + grille avec barreaudage vertical



Mur bahut + plaques opaques



Mur plein enduit



Privilégier un mur bahut d'une hauteur limitée (environ 80cm) ainsi que des haies. Des débats sur le degré de liberté à laisser concernant les choix de clôtures et haies. Une hauteur maximum à considérer entre 1m80 et 2m. Veiller à la préservation des vues et des murs en pierre patrimoniaux.

Des murs en pierre peuvent revêtir un caractère patrimonial qu'il convient de conserver et préserver mais il faut éviter d'en créer de nouveaux

QUELLES ACTIVITÉS AUTORISER ET OÙ ? _____

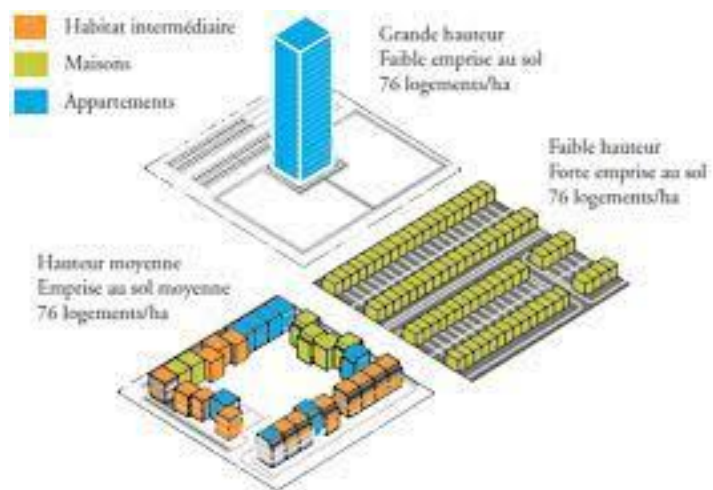
	Centre-ville / bourgs historiques (UAa UA _v)	Zones résidentielles (Ub, Uc, Ud)	Zones d'activité (Ux)
Artisanat et commerces de détail	✓	? Des vigilances sur les accès et nuisances	✓ Veiller à la mixité, en favorisant des petites surfaces et limiter les nuisances
Restauration	✓	✓ Des vigilances sur les accès et nuisances	✓
Commerces de gros	✗	✗	✓
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓
Hôtels	✓ Prendre en compte les problématiques de stationnement	✓ Prendre en compte les problématiques de stationnement	? Des doutes sur l'intérêt et la demande.
Industrie	✗	✗	✓ Vigilances sur l'implantation, les surfaces et types.
Entrepôt	✗	✗	✓ Vigilances sur l'implantation, les surfaces et types. A penser avec le potentiel développement du fret

De manière globale, s'il convient de favoriser le développement d'emplois et activités sur le territoire, il convient d'être vigilant concernant les typologies d'activités qui s'implantent (surface, productions, etc) afin de **limiter les nuisances** pour les habitants et la saturation des axes routiers. Le développement des zones d'activités doit être étudié au cas par cas, selon leurs capacités et spécificités. Le manque de pépinières d'entreprises a notamment été cité ainsi que des attentes fortes en faveur d'une **mixité dans les activités**, notamment en matière d'artisanat et de commerces de détail. L'offre de restauration pourrait être renforcées sur les bords de Seine.

A Bois-le-Roi, le **pôle gare** est un secteur qui pourrait accueillir davantage de commerces car il manque à ce jour de dynamisme. A proximité des quais Olivier Métra, au niveau de la rue de l'île Saint-Pierre, des réflexions pourraient être poussées concernant le devenir du **secteur de la Focel** qui pourrait accueillir des logements, équipements et activités. Il convient néanmoins de veiller aux accès et de conserver des espaces en prairies et d'avoir une bonne prise en compte et intégration des espaces de nature. Concernant la **base de loisirs**, il convient d'étudier ses besoins en développement pour veiller à protéger les espaces de nature.

COMMENT REPENSER LES MANIÈRES DE CONSTRUIRE ?

Bien que ces trois schémas représentent la même densité, les participants sont revenus sur leur perception de la densité.



Les participants de Samois-sur-Seine et Vulaines-sur-Seine ont estimé qu'il était préférable de privilégier la densification à l'étalement urbain. Ils ont néanmoins émis des conditions : la densification doit veiller à limiter les divisions parcellaires « anarchiques » et prendre en compte les contraintes d'accès.

Des réflexions similaires ont eu lieu sur Bois-le-Roi. Les habitants souhaitent trouver un équilibre entre limitation de l'emprise au sol et hauteur excessive. Ils souhaitent également que le PLUi agisse contre « l'effet barre » des bâtiments en imposant des ruptures et décrochés. L'objectif est que les bâtiments ne s'étendent pas sur une longueur trop importante (exemple : plus de 20 mètres). Les règles actuelles de hauteur ont été jugées assez adaptées. Il a été proposé de recourir à de la surélévation, que lorsque cela est nécessaire et dans des zones urbaines denses. Il convient de privilégier des hauteurs maximums de R+1 et R+1+Comble. Dans une moindre mesure, le R+2 pourrait être envisagé. L'exemple d'un bâtiment au niveau de la gare a été cité.

Des spécificités ont été émises concernant les équipements publics, comme les écoles, qui eux pourraient monter davantage en hauteur afin de disposer d'importants espaces de nature.

BIOCLIMATISME

COMMENT 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 ?

Les participants étaient assez favorables à des adaptations en lien avec le dérèglement climatique. Concernant les styles architecturaux à autoriser, l'exemple des affolantes a été cité à plusieurs reprises. Leur existence n'a été permise que pas des libertés architecturales : il convient de ne pas imposer de règles trop fermées concernant les nouvelles constructions qui constitueront le patrimoine de demain. En matière de bioclimatisme, des attentes fortes ont été exprimées concernant la future OAP thématique. Il conviendra de diffuser au maximum les recommandations qu'elle propose. Par ailleurs, différents dispositifs d'adaptation ont été évoqués et pourraient être étudiés : puits canadien, la construction bois, les constructions sur pilotis, etc.

TOITURES

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

LES TOITURES TERRASSES

✓ Dans les secteurs d'habitations plus récents

Des vigilances sont néanmoins apportées sur l'entretien de tels aménagements.

LA VÉGÉTALISATION DES TOITURES

En centre ancien



Dans les secteurs d'habitations plus récents

→ Des conseils et exigences quant à l'entretien des toitures végétalisées sont demandés.

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



→ Il est demandé d'avoir plusieurs volumes pour éviter l'effet trop cubique des toits à Bois-le-Roi.

ENERGIES RENOUVELABLES

Les participants étaient assez favorables au développement des énergies renouvelables au regard des progrès technologiques qui permettent de limiter leur impact paysager et patrimonial.

FAÇADES & OUVERTURES

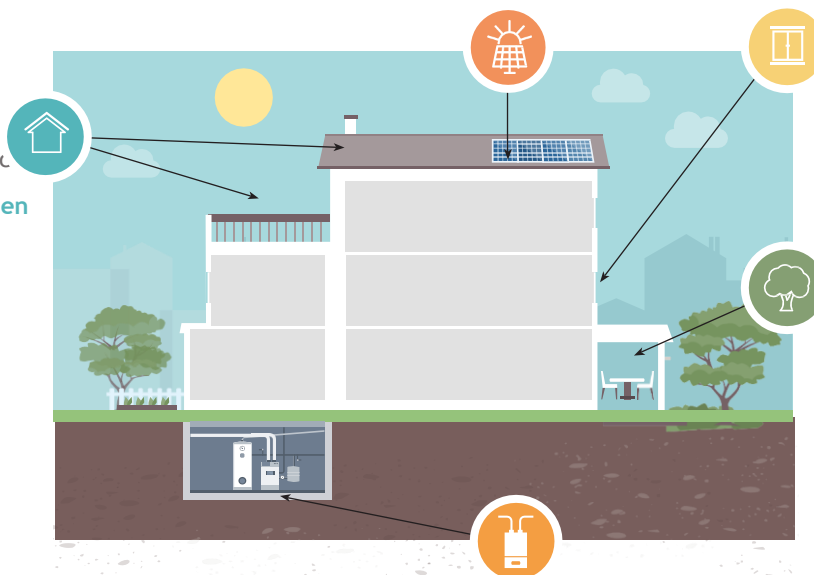
Souhaitez-vous autoriser les dispositifs d'isolation par l'extérieur ?

→ Les participants sont globalement favorables mais émettent des vigilances sur l'intégration de ces dispositifs.

ESPACES EXTÉRIEURS

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

Les participants sont globalement favorables.



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, glacières, 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)



QUELS ELEMENTS RACCROCHER AUX MESURES DE PROTECTION SPECIFIQUES ?



Une forte préservation des affolantes est souhaitée, au même titre que certains éléments patrimoniaux (tour de Samoie-sur-Seine...).



La préservation de lavoirs, de chemins de halage et des bords de Seine a notamment été attendue.






Identification de cônes de vue à préserver, de vergers, de sentes et de bosquets principalement.



Identification d'arbres remarquables et de haies bocagères à protéger au sein des espaces agricoles









	Zone naturelle jardin
	Trame de protection Espaces verts protégés stricts
	Espaces verts protégés aménageables
	Parcs ou jardins remarquables
	Espaces boisés classés
	Jardins familiaux et vergers

0 0,5 km

COMPTE RENDU DE L'ATELIER RELATIF AU SECTEUR BORDS DE SEINE ET DU LOING



0,5 km

	Zone naturelle jardin
	Trame de protection Espaces verts protégés stricts
	Espaces verts protégés aménageables
	Parcs ou jardins remarquables
	Espaces boisés classés
	Jardins familiaux et vergers









0,5 km

	Zone naturelle jardin
	Trame de protection Espaces verts protégés stricts
	Espaces verts protégés aménageables
	Parcs ou jardins remarquables
	Espaces boisés classés
	Jardins familiaux et vergers

COMPTE RENDU DE L'ATELIER RELATIF AU SECTEUR BORDS DE SEINE ET DU LOING



	Zone naturelle jardin
	Trame de protection Espaces verts protégés stricts
	Espaces verts protégés aménageables
	Parcs ou jardins remarquables
	Espaces boisés classés
	Jardins familiaux et vergers

Secteur potentiel d'aménagement mixte

Sente à réouvrir

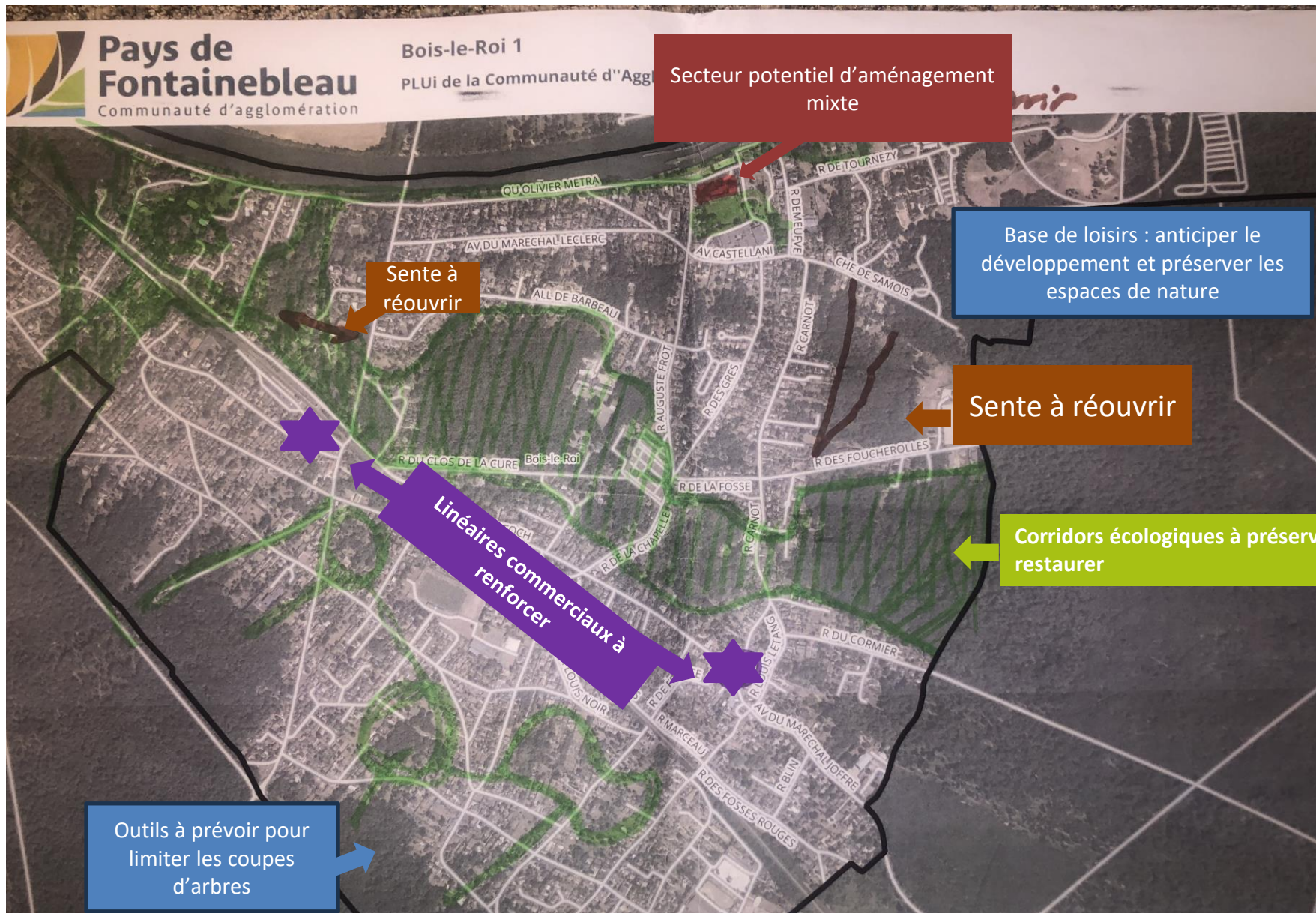
Base de loisirs : anticiper le développement et préserver les espaces de nature

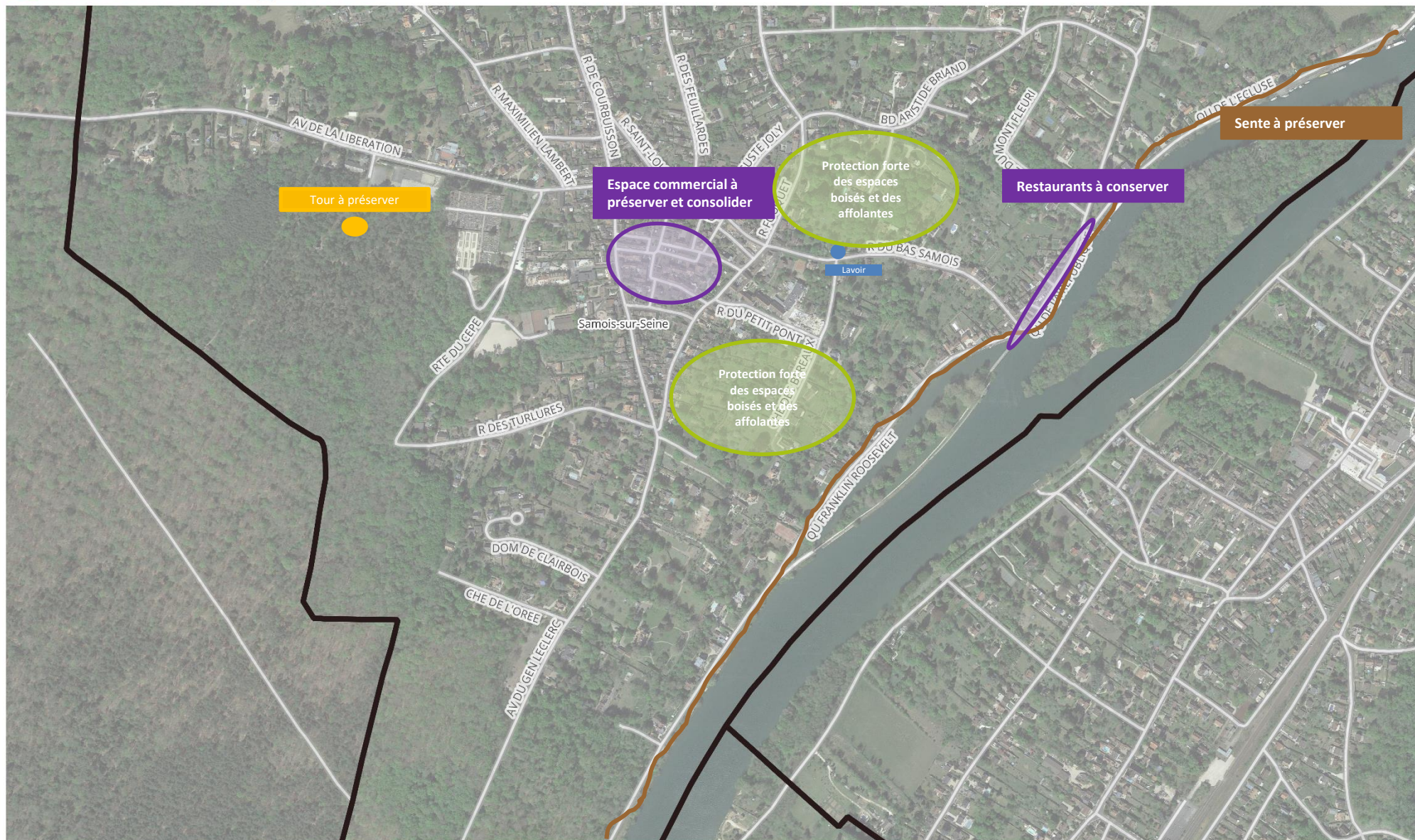
Sente à réouvrir

Corridors écologiques à préserver et restaurer

Linéaires commerciaux à renforcer

Outils à prévoir pour limiter les coupes d'arbres







0 0,5 km



