

## COMPTE RENDU DE L'ATELIER RELATIF AU SECTEUR PAYS DE BIERE

### L'atelier en bref :



18 personnes présentes issues des communes de Saint-Sauveur-sur-Ecole, Saint-Germain-sur-Ecole, Perthes, Cély, Chailly-en-Bière, Barbizon, Fleury-en-Bière, Saint-Martin-en-Bière, Arbonne-la-Forêt

### 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

- Les cœurs d'îlots sont apparus comme devant être préservés.
- Les espaces agricoles, naturels et forestiers doivent être préservés des constructions pouvant notamment obstruer les paysages et continuités.
- Il convient de trouver un équilibre entre préservation des espaces forestiers et limitation du risque incendie.

#### Mixité et formes urbaines

- La question de la densité est jugée problématique face aux objectifs contradictoires de préservation de l'harmonie existante, des bâtis existants et des vues face à la mise en place de « bonnes » conditions de vie.
- L'implantation de nouveaux bâtis et activités doit être bien pensée et bien implantée, en veillant aux capacités actuelles et envisageables (voiries, stationnements, perméabilité, écoulements, topographie, ruissellement, etc.)
- Il convient d'améliorer les circulations sur le territoire : pour les véhicules, engins agricoles, piétons, cyclistes, etc.

#### Patrimoine

- L'harmonie apparaît comme devant être le maître mot à respecter. Si ce principe est respecté, par le biais d'adaptations architecturales notamment, ces dernières doivent permettre d'agir avec souplesse sur les manières de construire et penser les futures constructions

## COMPTE RENDU DE L'ATELIER RELATIF AU SECTEUR PAYS DE BIÈRE

### Quelques questions

#### Quelles modalités d'élaboration, de mise en place et d'application du Règlement du futur PLUi ?

Il a été précisé que les règles sont établies sur la base du projet de territoire et stratégique défini par les élus du territoire (PADD) sur la base d'un travail de diagnostic opéré en concertation. Ce travail mené avec l'ensemble des forces vives du territoire, et finalisé en lien avec les élus, a permis de déterminer, en plus des règles générales qui s'appliqueront à l'échelle des 26 communes, des règles plus spécifiques venant compléter les dispositions propres :

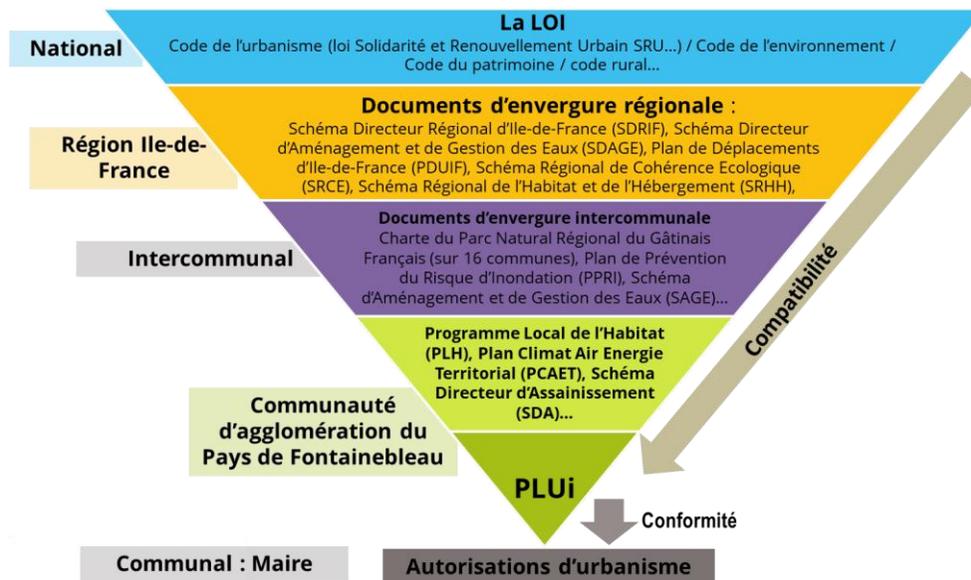
- aux différentes zones du territoire (fixées en fonction des caractéristiques du tissu bâti)
- aux orientations d'aménagements et de programmation (OAP) qui peuvent s'intéresser à un secteur spécifique, ou être thématiques et donc transversales (ex. préservation de la trame verte, naturelle, et bleue, liée aux zones humides et à l'eau).

Lors d'une nouvelle construction, chacun sera donc invité à prendre connaissance du règlement écrit et graphique, qui sera donc pensé pour les 26 communes en regardant les nomenclatures et le zonage établi, et les règles qui y sont associées (ex. hauteurs, retraits, destination et sous destinations autorisées autrement dit autorisation ou interdiction d'activités...).

Des mesures plus spécifiques peuvent venir se superposer aux règles prévues, en fond, sur le plan de zonage. Des prescriptions graphiques, comme les espaces boisés classés, peuvent donc être apposées en complément des règles inscrites au sein du zonage, afin de prévoir des règles pour éviter l'abattage, imposer le replantage...

#### Quelle prise en compte des normes supérieures et des risques (ex. risque inondation)?

Il a été précisé que le diagnostic établi en amont, et qui constitue la 1<sup>ère</sup> phase du PLUi, s'appuie sur les documents applicables au territoire. Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) et les règles qu'il prescrit, ou encore l'étude du socle de risque du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) guident d'ailleurs l'élaboration du Règlement. Il a été précisé que le PPRI constitue notamment une annexe du PLUi, permettant d'adapter les règles relatives à la zone de bord de Seine, sujette au risque inondation.



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 ?

Sur l'imposition d'un coefficient de Biotope au sein des constructions, les participants ont fait part de la nécessité de garantir des surfaces perméables et de pleine terre, notamment en zones inondables, en prenant néanmoins en compte les surfaces. Il est en effet jugé difficile d'imposer des surfaces de pleine terre pour de petites parcelles (ex. moins de 100 m<sup>2</sup>). Un coefficient supérieur pourrait être prévu en zone inondable ou de ruissellement s'il n'est pas possible d'interdire complètement les constructions et aménagements.

Pour certains participants, de Cély, Saint-Martin en Bière, et Perthes, il est toutefois possible d'aller jusqu'à imposer un coefficient de biotope à hauteur de 40 %.



La question de la perméabilité des sols s'est également posée. Des attentes ont été exprimées concernant la perméabilité des espaces de stationnement.

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 est demandé de s'appuyer sur les recommandations formulées par le Parc naturel régional du Gâtinais et de réglementer la plantation d'essences qui s'adaptent au dérèglement climatique.

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



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 Saint-Martin-en-Bière ont souligné l'importance d'arborer les espaces en lisière de bâti agricole afin d'assurer l'intégration de ces constructions.

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

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



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



Il convient de préserver l'ensemble des cœurs d'îlots qui sont considérés comme essentiels. Les habitants de Chailly-en-Bière se sont notamment montrés attentifs sur la préservation des cœurs d'îlots.

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

---

### 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 vergers.

L'ensemble des protections ont été jugées pertinentes par les participants. Une attention particulière a été portée sur les espaces forestiers, notamment à Arbonne-la-Forêt où il a été d'étudier la pertinence de mettre en place des Espaces Boisés Classés. Néanmoins, la mise en place de protection de la biodiversité ne doit pas empêcher les mesures de prévention/protection vis-à-vis du risque incendie grandissant sur le territoire. Des attentes en faveur du débroussaillage ont été exprimées.

## 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, et favorisent les vues, hormis en limite séparative. Le recours au végétal a été plébiscité même si des vigilances ont été exprimées concernant l'entretien, et les conditions d'implantation des différents types de clôtures.

### 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)

De manière générale, il a été jugé difficile de se prononcer sur les surfaces perméables. Les enjeux de perméabilité ont bien été soulignés. Il est toutefois jugé important de tenir compte de l'environnement et du projet global pour se prononcer.

### LES HAIES

Faut-il imposer de mettre des haies en limite de terrain ?  → **Il faut inciter mais veiller à l'entretien**

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



Un mix entre mur bahut et grille / grillage avec haie vive d'essences variées de préférence est envisageable, en front sur rue.

Mur bahut + grille avec barreaudage vertical



Mur bahut + plaques opaques



Les murs bahut, accompagnés de plaques opaques peuvent être autorisés en limite séparative.

Mur plein enduit



Il faut favoriser la perméabilité et assurer une visibilité des espaces, notamment dans des lieux exposés au vent.

## QUELLES ACTIVITÉS AUTORISER ET OÙ ?

	Centre-ville / bourgs historiques (UAa UA <sub>v</sub> )	Zones résidentielles (Ub, Uc, Ud)	Zones d'activité (Ux)
Artisanat et commerces de détail	?	? <i>Des vigilances sur les accès et nuisances</i>	✓
Restauration	✓	✓	✓
Commerces de gros	✗	✗	✓
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓
Hôtels	? <i>Prendre en compte les problématiques de stationnement</i>	✓ <i>Prendre en compte les problématiques de stationnement</i>	<i>Des doutes sur l'intérêt et la demande.</i>
Industrie	✗	✗	✓ <i>Vigilances sur l'implantation, les surfaces et typologies d'industries .</i>
Entrepôt	✗	✗	?

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, la saturation des axes routiers mais surtout le stationnement.

Des craintes ont d'ailleurs été formulées sur la mixité des usages, sur la capacité des routes, liaisons et infrastructures de transports, notamment cyclables.

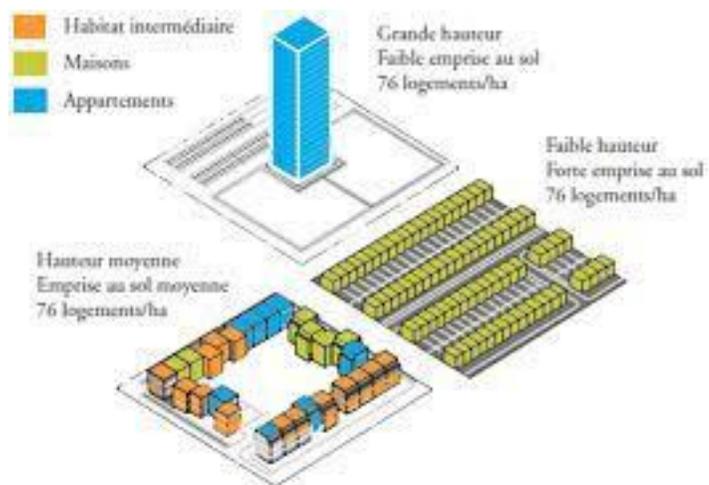
Le développement des zones d'activités doit être étudié au cas par cas, selon leurs capacités et spécificités. De fortes attentes en faveur d'une **mixité dans les activités**, notamment en matière d'artisanat et de commerces de détail ont été formulées, même si certains ont des doutes sur la viabilité de ces activités. Les **anciennes fermes**, parfois présentes en centre bourg, **sont jugées comme étant de véritables potentiels de développement** pouvant permettre d'accueillir des activités, comme des hôtels, petits hébergements collectifs comme des auberges / gîtes, ou créer de nouvelles petites polarités en ayant des capacités de stationnement. Le stationnement est en effet à préserver pour les résidents. 2 places par logement sont d'ailleurs demandées.

L'intégration des bâtiments agricoles et plus globalement des hangars et entrepôts, notamment en lisière de zones urbanisées, est à bien penser. Il est demandé par certains de limiter la hauteur de ces bâtis à 12 mètres. D'autres participants ont identifié des secteurs sur lesquels il ne fallait pas limiter le développement des activités agricoles.



## 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 se sont principalement montrés attentifs aux objectifs de densification imposés par le SDRIF-E.

Plutôt que construire plus haut, certains participants se demandent s'il n'est pas :

- préférable d'abandonner certains projets de lotissement, comme à Saint-Martin-en-Bière,
- possible de maintenir la hauteur actuelle des secteurs urbanisés et de pouvoir monter en hauteur sur certains secteurs.

Plusieurs éléments sont à prendre en compte avant de construire :

- La capacité des infrastructures existantes,
- Les capacités d'infiltration des sols,
- La topographie de la commune afin de limiter le ruissellement et ne pas construire sur des points bas,
- Les infrastructures de transports (d'autant plus qu'il est jugé plus dur de circuler sur le territoire aujourd'hui, au sein des villages, et entre les différents points d'intérêt, que cela soit en voiture ou à vélo ex. Chailly-en-Bière <> collège de Perthes).

Des points durs de circulation pour les engins agricoles ont par ailleurs été mentionnés : les nouveaux aménagements doivent prendre en compte les besoins des agriculteurs. Par ailleurs, les cheminements piétons sont à améliorer, notamment à Chailly-en-Bière.

## 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 ont témoigné le besoin de **trouver un équilibre entre préservation et évolution**, notamment en centre ancien. Par ailleurs, certains ont jugé nécessaire de laisser place à des évolutions et de tendre vers des constructions plus propres, à énergie positive, avec des énergies renouvelables. Il est ainsi **jugé plus acceptable de permettre des évolutions au sein des zones UB**, au cas par cas, en fonction des projets. L'intégration paysagère et la qualité architecturale sont toutefois à bien avoir en tête afin de guider les nouvelles constructions.

#### TOITURES

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

##### LES TOITURES TERRASSES



Dans les secteurs d'habitations plus récents

Les toitures en centre anciens semblent à préserver

##### LA VÉGÉTALISATION DES TOITURES



En centre ancien



Dans les secteurs d'habitations plus récents

→ Il semble difficile de permettre des évolutions des toitures en centre ancien.

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



→ Des évolutions ou adaptations semblent envisageables, au cas par cas, en fonction de l'architecture.

#### ÉNERGIES RENOUVELABLES

→ Les participants étaient assez favorables au développement des énergies renouvelables qui doivent être autorisées sous conditions. Si certains estiment d'ailleurs qu'il faut limiter la dénaturation des espaces et assurer une continuité et uniformité via les toitures, tuiles de couleurs photovoltaïques, d'autres estiment qu'il faut de la souplesse pour permettre les évolutions et le développement.



#### FAÇADES & OUVERTURES

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

→ Les participants sont globalement favorables aux évolutions et développement de VMC double flux, de normes thermiques pouvant aller au-delà de la RE2020. Si des évolutions sont jugées envisageables sur murs lisses, il convient de préserver les bâtis remarquables, en pierres ou anciens afin de ne pas nuire à leur bon fonctionnement (cf. point de rosée)

→ La double orientation des bâtiments est à encourager pour pouvoir maximiser l'énergie du soleil

#### ESPACES EXTÉRIEURS

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

→ Les participants sont globalement favorables à ces espaces. Il convient toutefois de réglementer ces derniers afin d'éviter du stockage, de limiter les conditions d'implantation de paraboles, de pompes à chaleur, etc.

## 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 ?

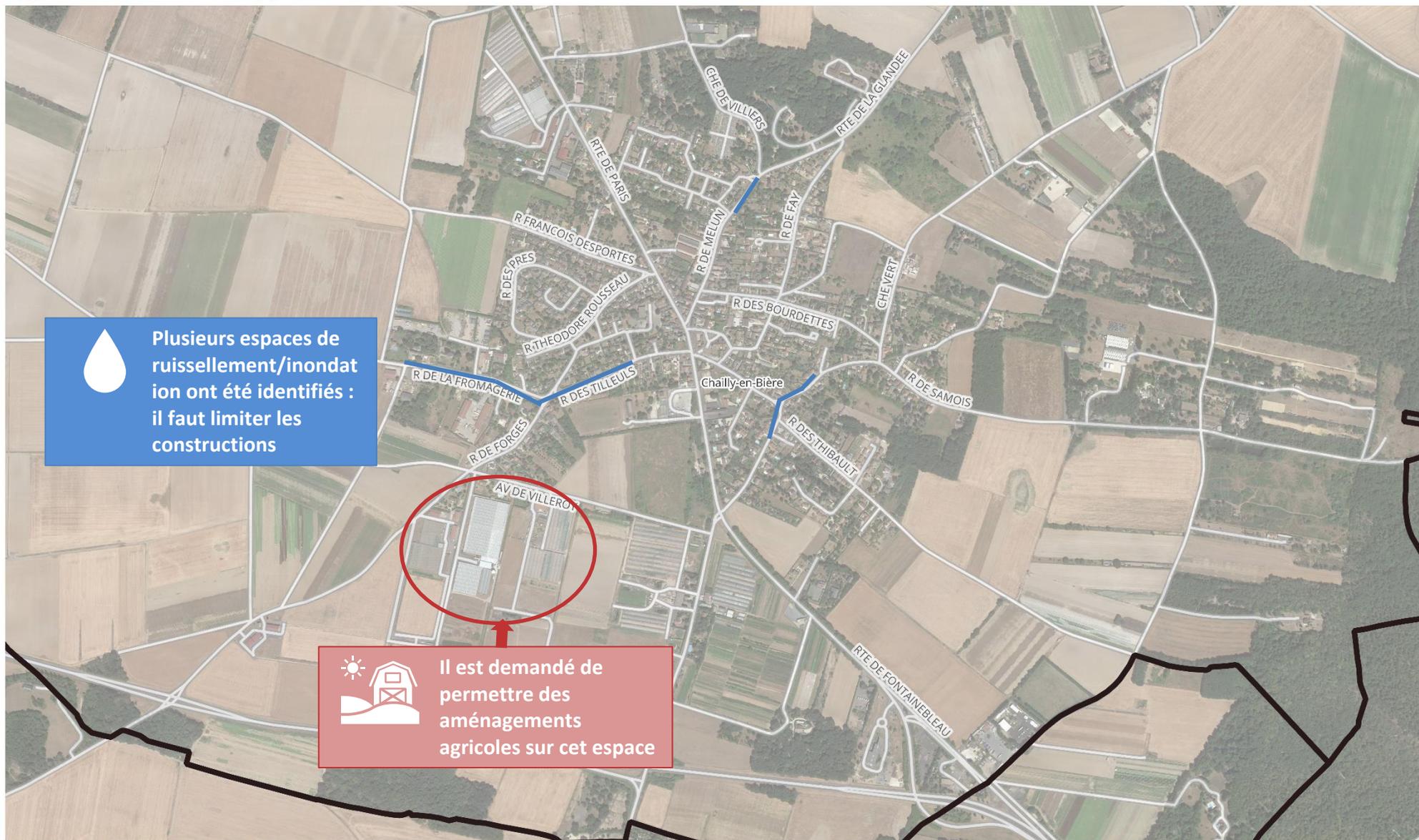


Le château de Fleury est considéré comme devant être à préserver.



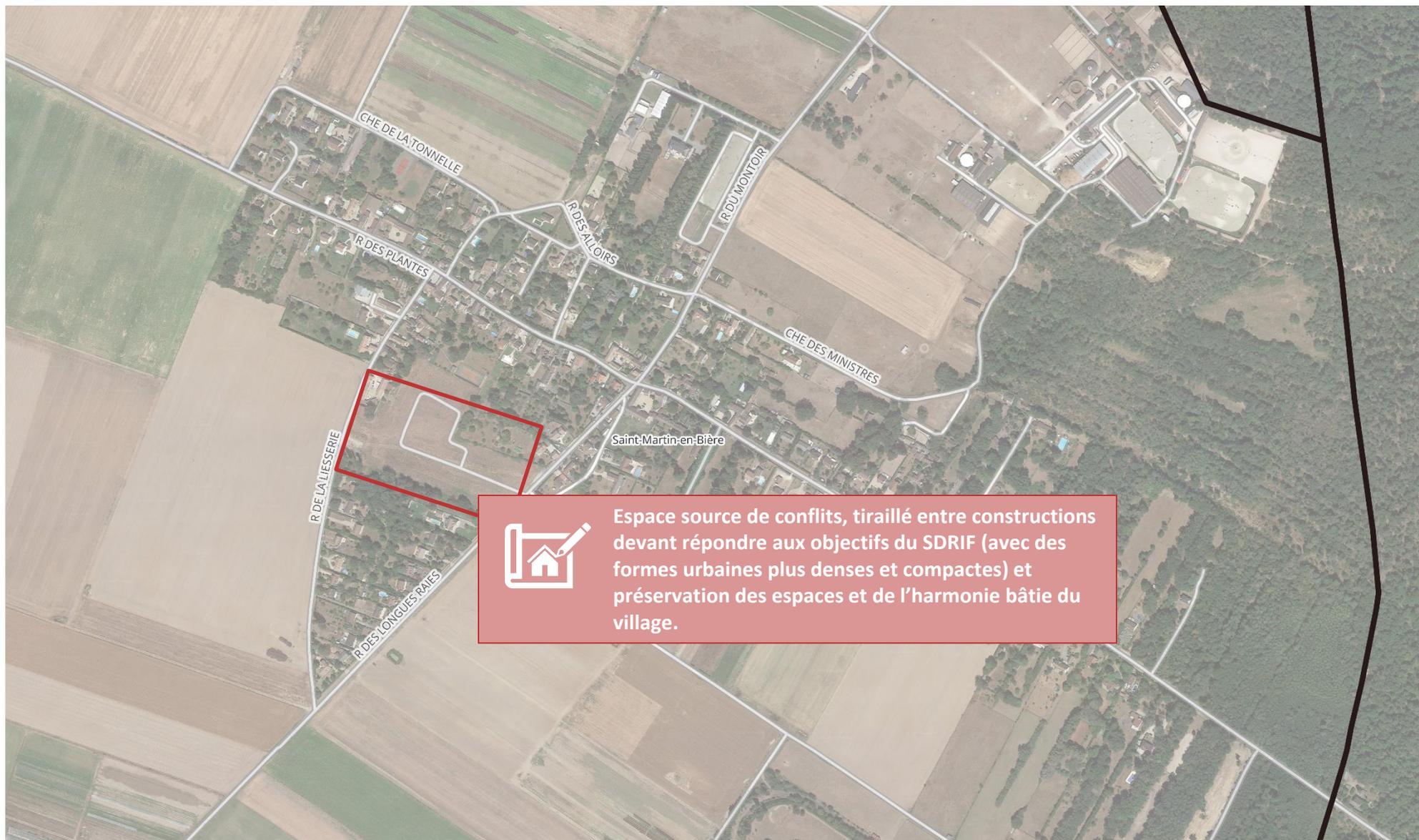
Identification de cônes de vue à préserver.





 Plusieurs espaces de ruissellement/inondation ont été identifiés : il faut limiter les constructions

 Il est demandé de permettre des aménagements agricoles sur cet espace



Espace source de conflits, tirillé entre constructions devant répondre aux objectifs du SDRIF (avec des formes urbaines plus denses et compactes) et préservation des espaces et de l'harmonie bâtie du village.



Chateau de Fleury et espaces environnants à préserver (ex. lavoir)



Il est demandé de limiter les constructions à 3 maisons uniquement sur 8000 m2



Quelques vues sont à préserver, notamment face aux constructions agricoles qui pourraient venir les obstruer