

COMPTE RENDU DE L'ATELIER RELATIF AU SECTEUR GATINAIS

L'atelier en bref :



24 personnes
présentes

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 **espaces boisés** sont des éléments à **préserv**er, **conserver** et **étendre**. De fait, cette partie du territoire est reconnue pour son patrimoine peu dense, parfois en lisière d'espaces forestiers qu'il convient de protéger et intégrer dans les futurs aménagements.
- L'empiètement sur les espaces naturels, agricoles et forestiers est une nouvelle fois apparu comme étant à limiter via la préservation des cœurs d'îlots, ou plutôt des fonds de jardins sur ce secteur plutôt rural.

Mixité et formes urbaines

- **Préserver la qualité et l'harmonisation du bâti** apparaît comme primordial afin de guider les futures constructions. Il convient donc de limiter les hauteurs (à R+1 sans comble ou + combles pour d'autres), tout en limitant l'emprise au sol.
- Des **vigilances** ont été portées en matière de **conservation et conciliation des constructions existantes avec les nouvelles constructions**. Des efforts d'intégration sont ainsi demandés.
- **De fortes exigences ont été formulées quant aux aspects bioclimatiques**. Ainsi, il a été demandé d'aller plus loin que les exigences actuelles fixées par la loi et la Règlementation Environnementale 2020.
- Des attentes fortes vis-à-vis du futur PLUi en faveur de **davantage de cohérences et de réglementations pour les communes soumises au RNU**.

Patrimoine :

- Il convient de définir des protections spécifiques pour l'ensemble des **éléments patrimoniaux identifiés par le PNR du Gâtinais**. Les recommandations du Parc sont également à appliquer sur de nombreux domaines (essences végétales à planter, matériaux et couleurs des bâtiments, etc.).
- De manière plus spécifique, **des cônes de vue à protéger, des murs en pierre et des ensembles bâtis en milieux forestiers** ont été identifiés pour faire l'objet de protection.

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 ?

Les participants se sont montrés attentifs à la place de la pleine terre au sein des constructions.

La majorité des participants voudrait que l'on impose à minima **40 % de coefficient de biotope et d'aller vers 50 % si possible**. Certains souhaitent même aller jusqu'à imposer un coefficient de biotope de **85 % de surfaces perméables ou éco aménagées**.

Ces taux importants ont été proposés face aux problématiques de **constructions très massives** à Achères-la-Forêt, alors que la commune est soumise au RNU et ne dispose pas d'un PLU pour agir sur ces sujets. Le coefficient de biotope doit notamment permettre de disposer d'espaces de nature suffisants alors qu'il est regretté que le PLUi ne puisse **pas imposer une taille minimale de parcelle pour les futures constructions**.

Des vigilances ont également été exprimées sur les composantes des sols et sous-sols, et sur l'assainissement.

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



En limitant la place des résineux par exemple, en s'appuyant sur le PNR afin d'établir des préconisations, une liste ou communiquer sur les bonnes pratiques.

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



Les haies bocages d'essences portugaises, photinea ont été citées comme exemples à suivre à l'inverse des thuyas qu'il faut proscrire.

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



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'ilots 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 ilots de chaleur, de favoriser la biodiversité et d'améliorer le cadre de vie



Les cœurs d'ilots sont pointés comme des éléments à préserver et renforcer

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 vergers.

LES ECHANGES EN BREF :

L'ensemble des protections ont été jugées pertinentes par les participants.

Certaines ont fait l'objet de davantage de débats :

- **Les fonds de jardin**, qu'il convient de classer, afin de limiter l'urbanisation
- **Les cœurs d'îlots en centre-ville (publics / privés)** pour conserver des espaces de respiration / lutter contre les îlots de chaleur, etc.

→ **La zone naturelle jardin**, est jugée nécessaire sur ces secteurs peu denses et verts afin de :

- limiter l'urbanisation en second rideau et donc limiter les possibilités de division parcellaire pour construire
- garantir une transition harmonieuse avec les espaces agricoles et naturels

→ **Espaces boisés classés** : de fortes attentes ont été formulées quant à la protection d'espaces boisés sur les :

- grandes emprises forestières,
- abords des secteurs urbanisés, avec des mesures de protection en lisière d'espaces boisés sur le secteur d'Achères notamment

Il a ainsi été demandé de bien prendre en compte les dispositifs existants : lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares pour limiter le mitage / zone Natura 2000.

→ **Jardins familiaux et vergers** : des espaces sont à préserver / requalifier pour permettre le développement de ces activités.

→ **Zones humides** : certaines zones sont à préserver et ont été identifiées sur le secteur d'Achères par exemple avec la création de rus.

En vue d'une renaturation, certains espaces ont été identifiés comme à transformer ou à enrichir (cf. cartes en fin de compte rendu).

Pour la commune du Vaudoué, une contribution spécifique a été présentée concernant la préservation de la forêt et de son puit de carbone. Il est attendu plus globalement une préservation des espaces forestiers et des lisières.



QUELLES REGLES EN MATIERE DE CLÔTURES ?

En matière de clôtures et de haies, des débats sont survenus sur la nécessité d'avoir des règles souples prenant en compte l'existant et les espaces. Une priorité d'harmonisation avec l'existant (alignements, aspects) a été identifiée. Par ailleurs, l'aspect des clôtures sur la rue doit être une priorité car elles représentent une vitrine des villages.

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
 - Uniquement dans les zones naturelles et agricoles
 - Uniquement dans les zones naturelles et agricoles
 - Seulement là où des corridors écologiques ont été repérés
 - 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)

Il apparaît possible de garantir une porosité des clôtures mais il est jugé important de tenir compte de l'environnement dans lesquelles ces dernières sont mises en place :

- En périphérie de village : il est jugé possible d'autoriser des clôtures perméables, sur rue, à proximité de forêts ou zones Agricoles ou Naturelles
- En cœur de village : il est proposé de ne pas autoriser les ouvertures sur la rue.

LES HAIES

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

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

Imposer la plantation de haies sur l'ensemble du territoire paraît difficile. Inciter à la plantation de haies, sur au moins un côté du terrain en zones naturelles ou agricoles, ou encore dans des espaces où des corridors écologiques ont été identifiés paraît plus réaliste.

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



Un mix entre les murs bahuts, clôtures avec de la végétalisation (ex. haie) semble être « le minimum » Les grillages doivent être autorisés, uniquement sans dispositifs d'occultation permanent. Des fortes attentes en faveur de clôtures végétales ont été exprimées.

Seules des continuités de murs en pierre peuvent être envisagés, mais il conviendra de respecter les hauteurs, et aspects.

QUELLES ACTIVITÉS AUTORISER ET OÙ ?

	Centre-ville / bourgs historiques (UAa UAy)	Zones résidentielles (Ub, Uc, Ud)	Zones d'activité (Ux)
Artisanat et commerces de détail	? → Des craintes sur le stationnement ont été formulées	?	✓
Restauration	?	?	✓
Commerces de gros	✗	✗	✓
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	? → Des craintes sur le stationnement ont été formulées	?	✓
Hôtels	? → Des craintes sur le stationnement ont été formulées	?	?
Industrie	✗	✗	✓
Entrepôt	?	?	✓

Les groupes semblent partager la volonté de **développer les activités de commerces et de services dans le centre de village (zone UAy)**. La préservation ou l'installation de nouveaux commerces est apparue comme pouvant contribuer à la nécessaire dynamisation des centres bourgs.

Néanmoins, certaines difficultés ont été pointées comme :

- Le manque de places stationnement / l'offre insuffisante de parkings pour accueillir des commerces ou activités,
- L'étroitesse des rues (avec des trottoirs peu larges).

Une crainte a été posée quant au développement d'activités qui pourrait engendrer des conflits d'usages entre les résidents et les usagers de ces commerces.

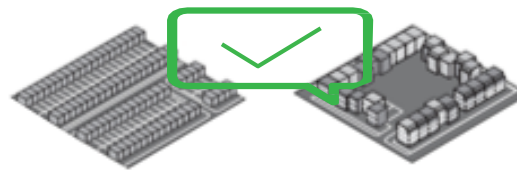
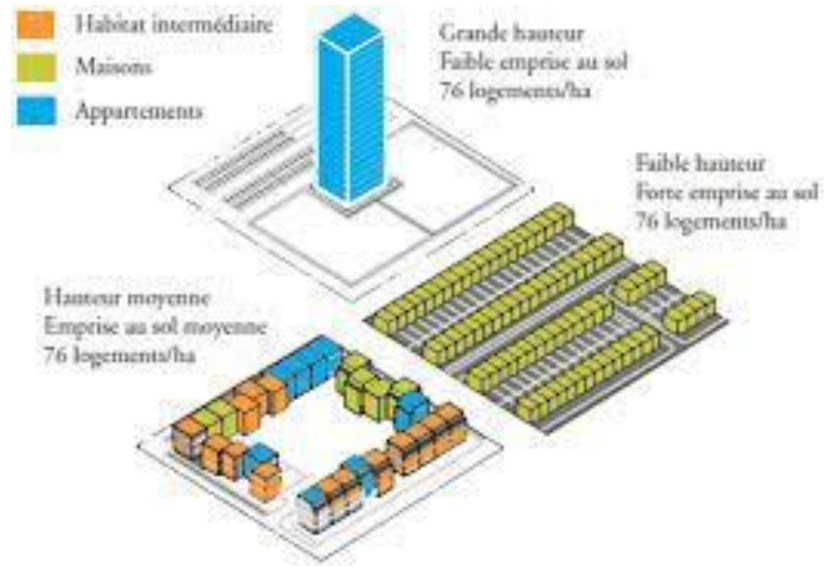
→ un enjeu à travailler sur le règlement sur la thématique du stationnement : vers un durcissement des règles de stationnement pour :

- Assurer 2 à 3 places par logement
- Développer les places de stationnement pour ce type d'activités.

Un groupe considère l'absence d'opportunités commerciales sur le secteur d'Achères-la-Forêt tandis qu'un autre voit des opportunités d'installation de commerces et d'activités de services sur des tissus plus aérés en bordure des zones UAy : à proximité du château d'eau (en face de la Mairie, et un bar/restaurant qu'il convient de préserver)

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 et sur le modèle qui leur paraît le plus souhaitable :



➔ *L'harmonie, comme maître mot pour la préservation du cadre de vie*

Alors que la densification est constatée et crainte au sein des dernières constructions (ex. lotissements), avec des formes urbaines plus denses, il convient de :

- Prendre en compte les topographies des sites (ex. talus) afin de veiller aux différences de hauteurs et à l'harmonisation des constructions par rapport à l'existant. A Achères-la-Forêt, la typologie d'habitat est souvent en rez-de-chaussée + combles mais des secteurs sont identifiés dans le centre-ancien (UAv) avec des R+1+Combles. Il est demandé au maximum des constructions de type R+1 maximum sans comble aménageables.
- Veiller aux transitions : des constructions sont situées sur des talus, ce qui donne l'impression d'un déséquilibre entre les constructions existantes.
- Veiller aux questions d'assainissement qui auront un impact direct sur les constructions. En effet, l'absence d'assainissement collectif sur Achères-la-Forêt doit être pris en compte concernant les aménagements futurs afin de conserver des espaces de nature sur les parcelles alors que les dispositifs d'assainissement individuel nécessitent souvent près de 20m². Il a été proposé de conditionner la densité des surfaces à la nature de l'assainissement.

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 participantes et participants sont revenus sur l'intérêt de prévoir des évolutions permettant d'assurer un meilleur confort thermique. Des débats ont toutefois émergé entre les tables sur la nécessaire recherche d'harmonie et sur la qualité de l'architecture. Certains estiment en effet qu'une architecture contemporaine de qualité peut très bien s'inscrire dans un secteur ancien et souhaitent aller au-delà de la RE2020, nouvelle réglementation applicable en matière de bio climatisme et performance énergétique, via une incitation par un « bonus de constructibilité » qui pourrait permettre de réaliser des « maisons passives ».

Sur quoi peuvent porter les évolutions ou adaptations ?

Intégrer des réflexions sur l'aspect des matériaux et porter une attention sur la couleur utilisée pour favoriser l'isolation thermique des bâtiments est apparu comme un enjeu fort. Le bois et les matériaux bio sourcés ont ainsi été pris pour exemple.

TOITURES

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

LES TOITURES TERRASSES

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

LA VÉGÉTALISATION DES TOITURES

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

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



→ Que cela soit pour les toitures terrasses, végétalisées ou plus innovantes, ces dernières pourraient être autorisées si elles sont de qualité ou encore intégrées à leur environnement, comme sur les secteurs qui concernent des constructions en milieu boisé. C'est toutefois la volonté de l'insertion paysagère avec l'environnement existant qui doit être le critère clé permettant ces évolutions.

ÉNERGIES RENOUVELABLES

- Pompes à chaleur
- Panneaux photovoltaïques

→ L'installation des dispositifs en faveur de la production d'ENR doit être encouragée dans les nouvelles constructions mais leur visibilité depuis l'espace public doit être limitée et leur impact sonore également. Le potentiel de géothermie du territoire doit également être étudié.

FAÇADES & OUVERTURES

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

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

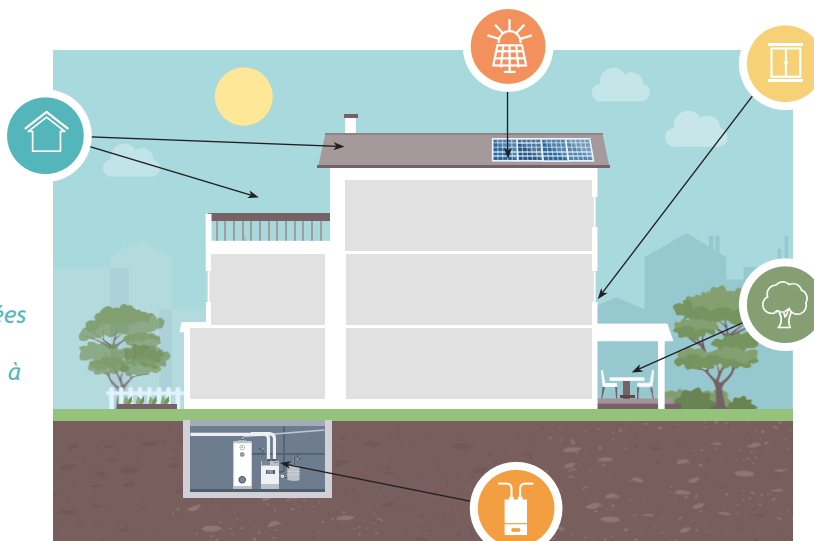
→ Hormis les constructions de caractère ou bâtiments remarquables, des évolutions semblent envisageables

La double orientation des bâtiments est d'ailleurs à inciter

ESPACES EXTÉRIEURS

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

→ Une attention est toutefois portée aux conditions d'isolation thermique



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

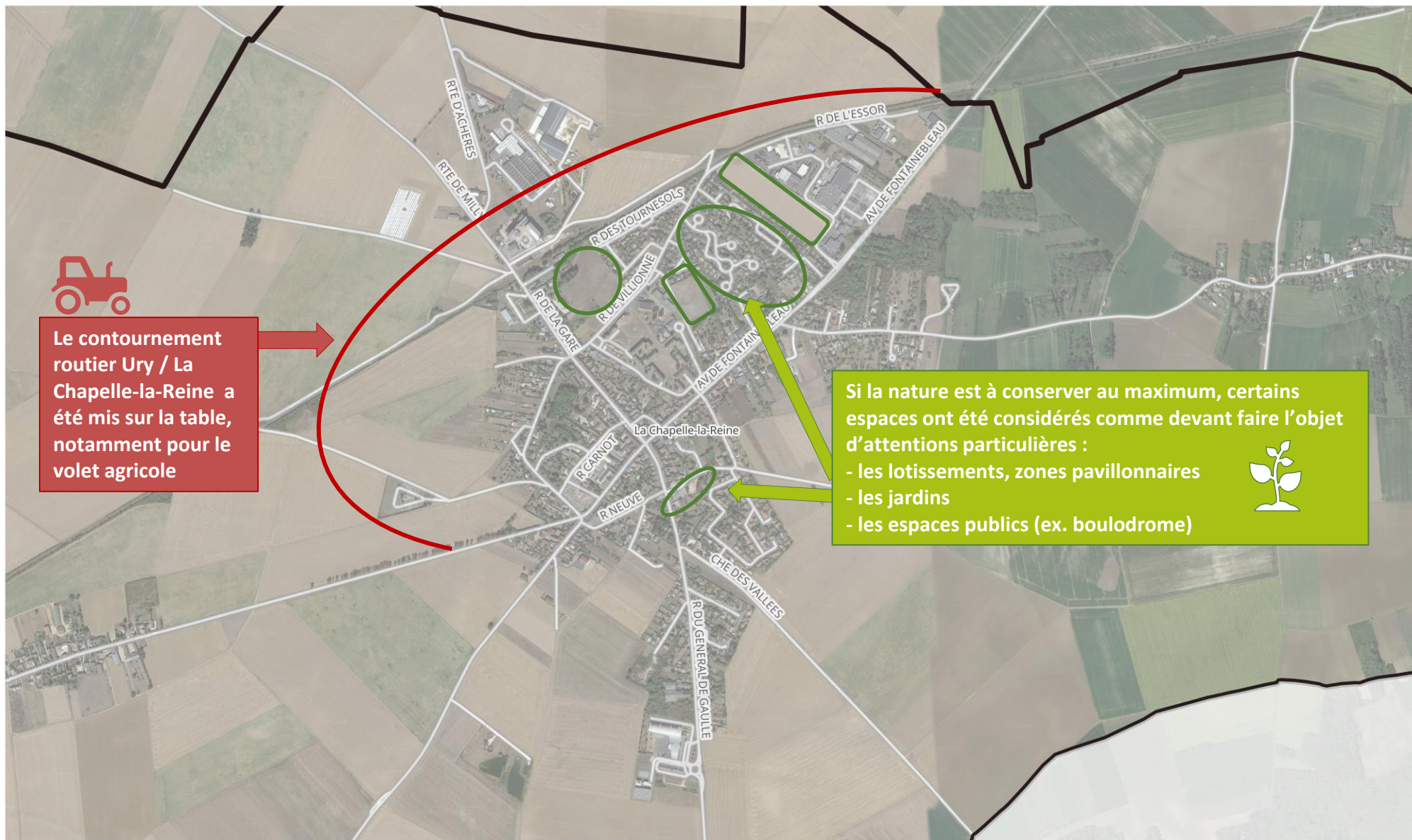
Patrimoine naturel ponctuel ou linéaire :

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

QUELS ELEMENTS RACCROCHER AUX MESURES DE PROTECTION SPECIFIQUES ?

L'ensemble des éléments patrimoniaux identifiés et répertoriés par le PNR du Gâtinais sont à prendre en considération dans le cadre du PLUi et faire l'objet de protections spécifiques selon les participants.

- ➔ L'Eglise de la commune d'Achères-la-Forêt est jugée comme un patrimoine qu'il convient certes de préserver, mais qui impose une réglementation semble-t-il trop stricte sur ses environs, avec une législation trop lourde dans un rayon de 500 m. Cependant, cette protection ne relève pas du PLUi mais de l'Etat. Le périmètre peut cependant être ajusté, une étude est en cours. Des murs sont à préserver sur Achères-la-Forêt.
- ➔ Différents espaces sont apparus comme devant faire l'objet de protections (ex. fonds de jardins, jardins remarquables, espaces agricoles, vergers identitaires etc.)
- ➔ Les alignements d'arbres, haies bocagères et paysagères sont à préserver et redéployer



Le contournement routier Ury / La Chapelle-la-Reine a été mis sur la table, notamment pour le volet agricole

Si la nature est à conserver au maximum, certains espaces ont été considérés comme devant faire l'objet d'attentions particulières :

- les lotissements, zones pavillonnaires
- les jardins
- les espaces publics (ex. bouledrome)





R BESSONVILLE

La Chapelle-la-Reine

CHE DE L'ARGHANT

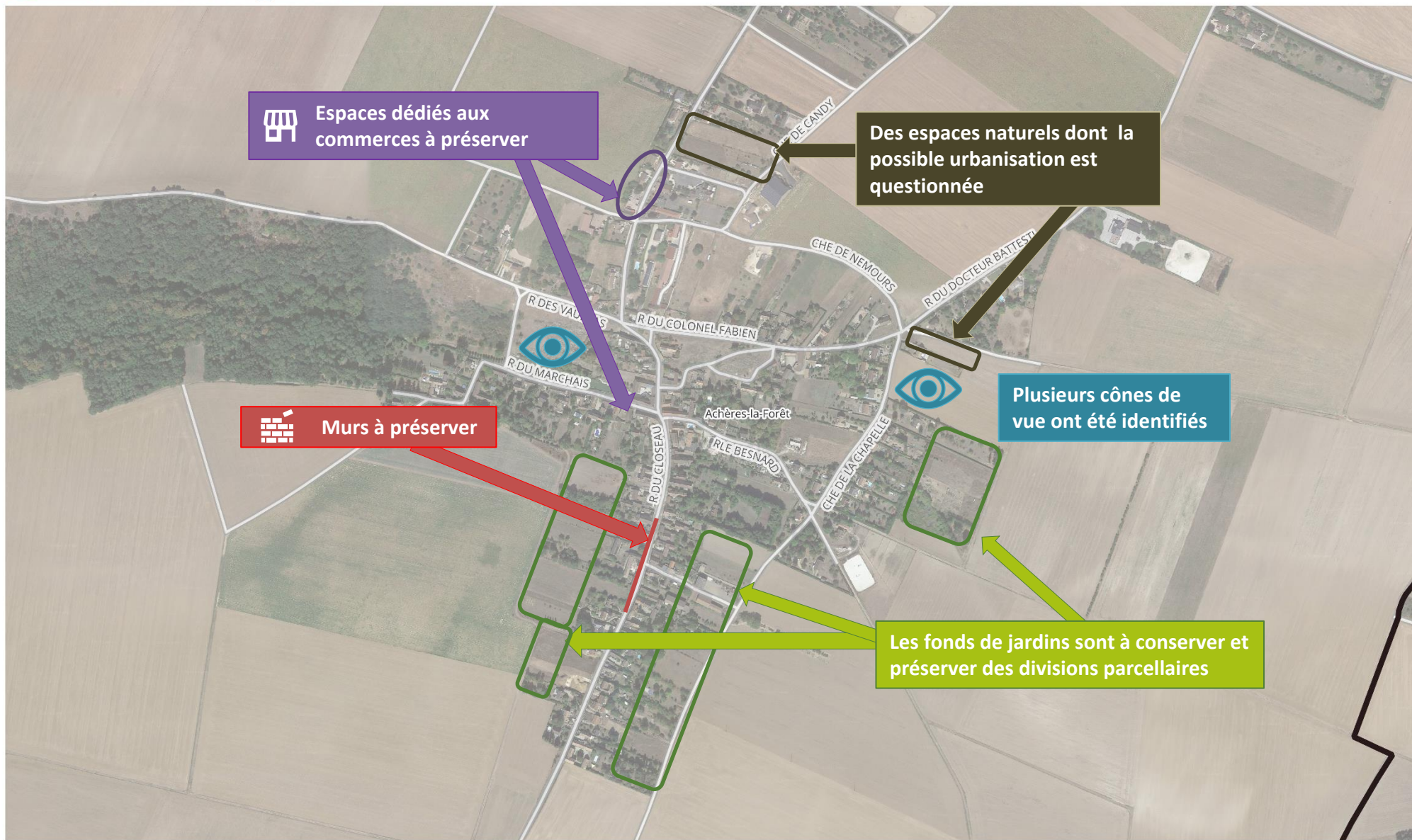


La forêt de la commanderie, entre La Chapelle-la-Reine et Nemours est à préserver.

Certaines forêts relèveraient du domaine privé et seraient à préserver sur ce secteur également.



En zone agricole, une demande de surélévation des bâtiments agricoles a été formulée afin que ces derniers puissent atteindre 15 m et y recevoir des panneaux solaires.



Espaces dédiés aux commerces à préserver

Des espaces naturels dont la possible urbanisation est questionnée



Murs à préserver





Plusieurs cônes de vue ont été identifiés

Les fonds de jardins sont à conserver et préserver des divisions parcellaires



Harmonisation et protection sont demandées dans ces secteurs. Il est bien entendu demandé un respect de la législation (hors urbanisme) en vigueur (PNR, ONF) et un appui sur les dispositifs existants pour cela, tout en prévoyant des espaces boisés protégés et une insertion des nouveaux aménagements en lien avec le caractère forestier.

 Murs à préserver

 Surface communale pouvant accueillir un petit commerce

Un cœur d'îlot a été identifié, comme étant à préserver

