



RÉUNION PUBLIQUE

16 NOVEMBRE 2022



CONSTRUISONS ENSEMBLE
L'AVENIR DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

ÉCONOMIE ···· HABITAT ···· ENVIRONNEMENT
MOBILITÉ ···· PATRIMOINE ···· AGRICULTURE ···· PAYSAGE





INTRODUCTION



M. GOUHOURY

Président de la Communauté
d'agglomération du Pays de
Fontainebleau



M. GOUÉ

Vice-président à l'urbanisme de
la Communauté d'agglomération
du Pays de Fontainebleau

DÉROULÉ DE LA REUNION

TEMPS 1 – Introduction / Quizz participatif

TEMPS 2 – Présentation de la démarche d'élaboration du PLUI, des dispositifs de concertation et des premiers résultats

 Temps d'échanges

TEMPS 3 – Présentation synthétique du diagnostic

 Temps d'échanges

TEMPS 4 – Déambulation participative

21h - Clôture de la réunion

LES INGRÉDIENTS POUR BIEN FONCTIONNER ENSEMBLE

- **Écoutons-nous attentivement et respectons les différents temps**



Les temps de présentation sont suivis de temps d'échanges : écoutons nous avant tout.

- **Ne nous jugeons pas, soyons bienveillant**



Bienveillance et accueil respectueux sont attendus entre toutes les personnes présentes.

- **Partageons la parole**



La parole sera donnée par les animateurs. Priorité à celles et ceux qui n'ont pas participé.

- **Posons une parole synthétique en restant dans le sujet**



**1-2 mins max. pour les participants.
2-3 mins max. pour les intervenantes et intervenants.**



Le PLUi : qu'est-ce
que c'est ?

Testons notre
connaissance !

LE PLUi, QU'EST CE QUE C'EST ?

- **Le PLUi ne me concerne pas directement : c'est un règlement d'urbanisme qui n'a pas d'impact sur ma vie quotidienne.**

A. Vrai

B. Faux

C. Je ne sais pas

LE PLUi, QU'EST CE QUE C'EST ?

- **Le PLUi ne me concerne pas directement : c'est un règlement d'urbanisme qui n'a pas d'impact sur ma vie quotidienne.**

A. Vrai

B. Faux

C. Je ne sais pas

LE PLUI, QU'EST CE QUE C'EST ?



C'est parce que le PLUI traite de tous ces sujets qui vous impactent au quotidien que vous êtes concernés.

LE PLUI, QU'EST CE QUE C'EST ?

➤ Le PLUi prendra en compte les spécificités communales

A. Vrai

B. Faux

C. Je ne sais pas

LE PLUI, QU'EST CE QUE C'EST ?

- Le PLUi prendra en compte les spécificités communales

A. Vrai

B. Faux

C. Je ne sais pas

LE PLUI : QU'EST-CE QUE C'EST ?



Un document stratégique

Le PLUi **traduit le projet politique d'aménagement et de développement durables** du Pays de Fontainebleau pour les 10 à 15 prochaines années



Une démarche solidaire

Le PLUi **garantit la cohérence et la complémentarité du développement** des 26 communes du Territoire pour **répondre aux besoins** de l'ensemble de la population (logements, équipements, développement économique, cadre de vie...).



Un outil réglementaire

Le PLUi **définit les règles applicables aux permis de construire et aux autres autorisations d'urbanisme**. Il détermine les droits à construire de chaque parcelle privée et publique et remplacera à terme les documents d'urbanisme existants sur les communes du Pays de Fontainebleau.

LE PLUi, QU'EST CE QUE C'EST ?

- Une fois que le PLUi entrera en vigueur, le Maire ne pourra plus délivrer d'autorisations d'urbanisme (ex : permis de construire).

A. Vrai

B. Faux

C. Je ne sais pas

LE PLUi, QU'EST CE QUE C'EST ?

- Une fois que le PLUi entrera en vigueur, le maire ne pourra plus délivrer d'autorisations d'urbanisme (ex : permis de construire).

A. Vrai

B. Faux

C. Je ne sais pas

LE PLUI, QU'EST CE QUE C'EST ?

- Une fois que le PLUi entrera en vigueur, le maire ne pourra plus délivrer d'autorisations d'urbanisme (ex : permis de construire) : **FAUX**



Quelques éléments d'explication :

La compétence « urbanisme » reste partagée :

- Planification et conduite des documents d'urbanisme
 - Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
- Délivrance des autorisations d'urbanisme
 - pouvoir de police du Maire
- Instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme
 - service administratif instructeur dépendant de la commune

LE PLUI, QU'EST CE QUE C'EST ?

- **Le Pays de Fontainebleau et les communes sont complètement libres du contenu du PLUi**

A. Vrai

B. Faux

C. Je ne sais pas

LE PLUI, QU'EST CE QUE C'EST ?

- **Le Pays de Fontainebleau et les communes sont complètement libres du contenu du PLUi**

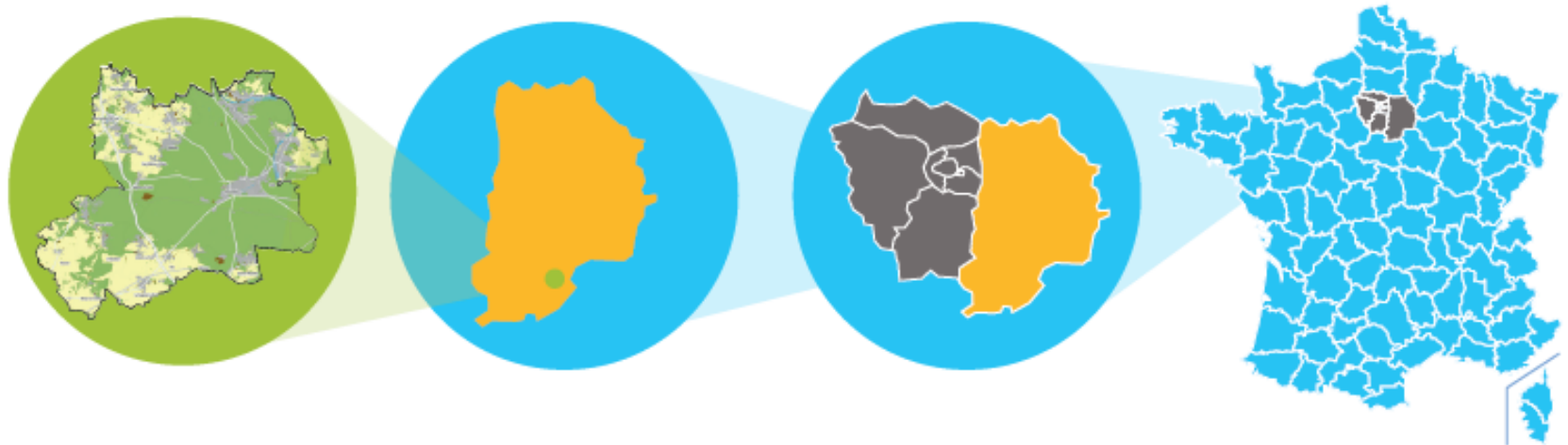
A. Vrai

B. Faux

C. Je ne sais pas

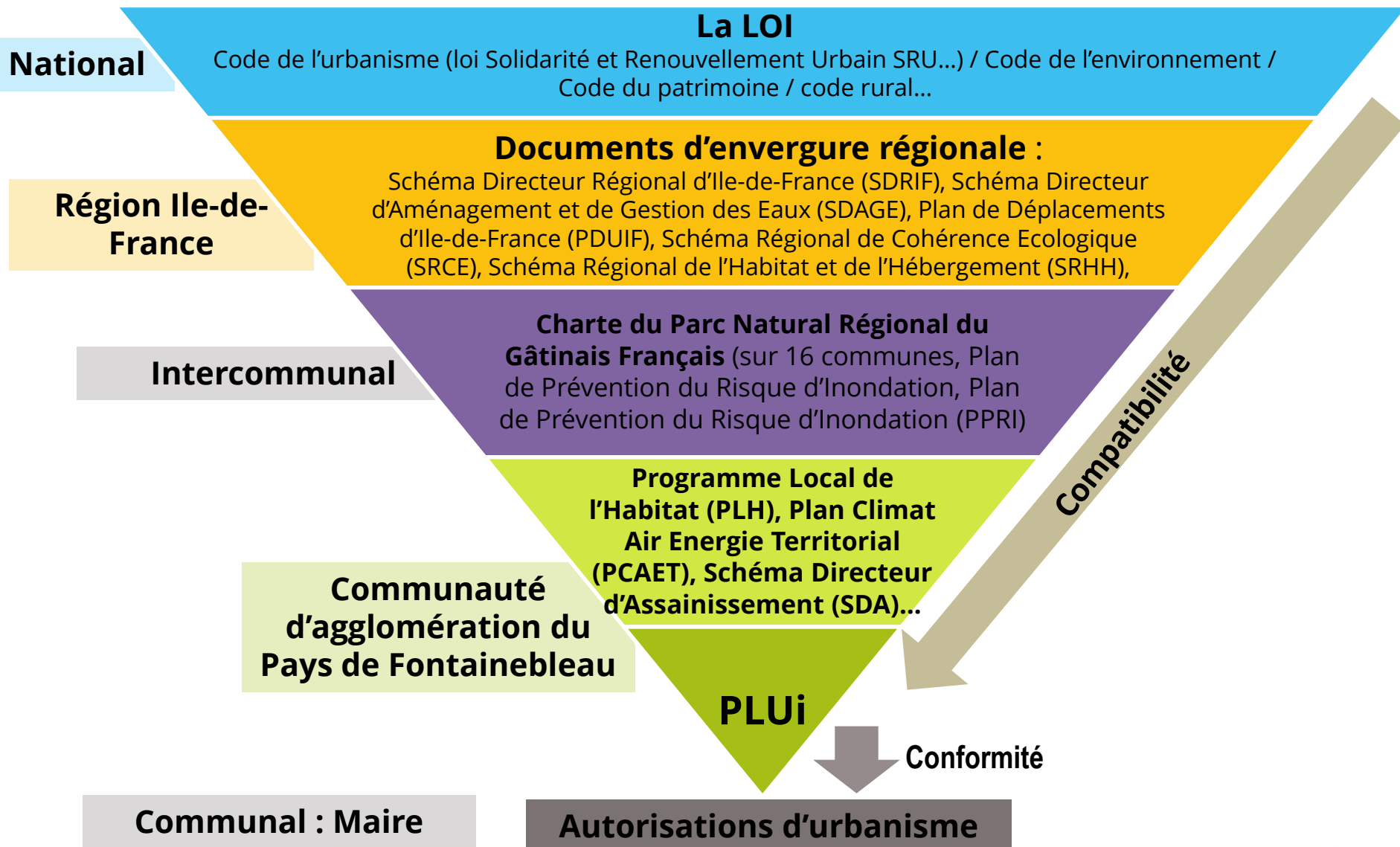
LE PLUI, QU'EST CE QUE C'EST ?

Le PLUi doit respecter le cadre réglementaire général imposés par les lois, les règlements et les orientations des documents de « **rang supérieur** » :



LE PLUI, QU'EST CE QUE C'EST ?

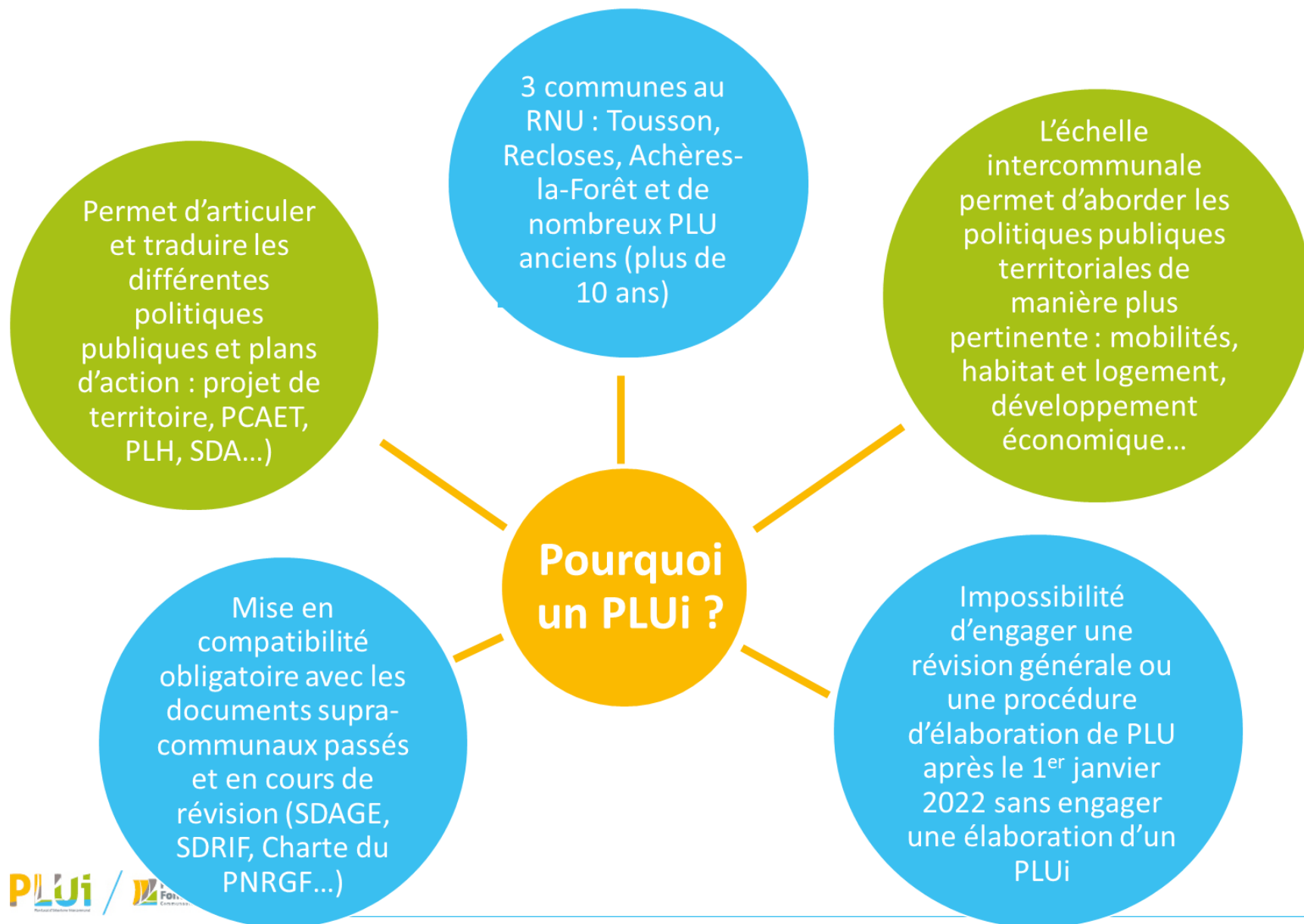
La hiérarchie des normes en matière de planification territoriale





La démarche
d'élaboration du
PLUi du Pays de
Fontainebleau

POURQUOI ELABORER UN PLUi ?



LE PLUI : LES OBJECTIFS VISÉS PAR LES ÉLUS LORS DU LANCEMENT VERS UN PLUI PATRIMONIAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL



Protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâti, naturel, agricole et paysager marqueurs de l'identité du territoire

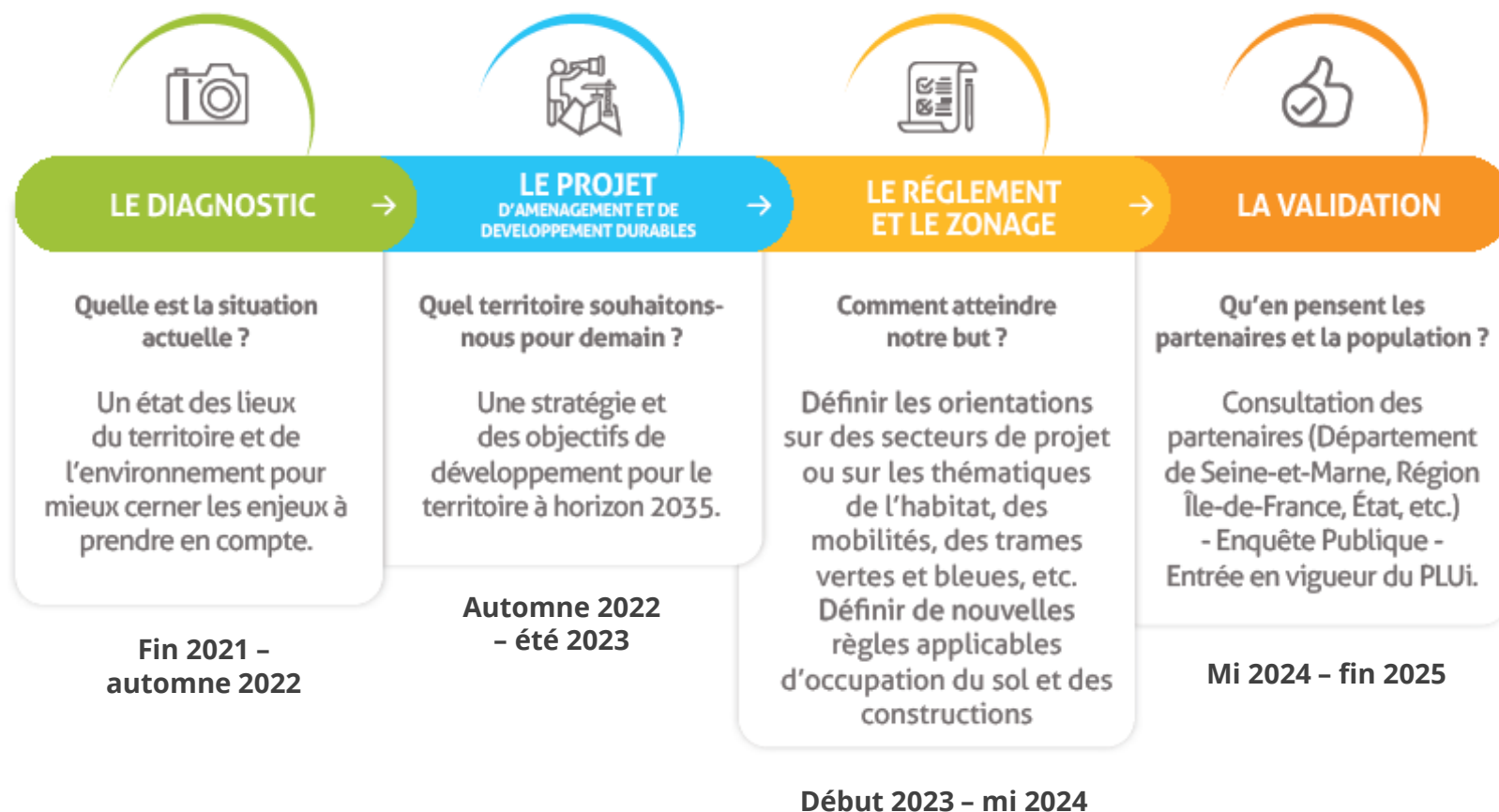


Affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée



Faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable au service de ses habitants ...

LE PLUI : LES ÉTAPES DE SON ÉLABORATION (2021-2025)





La démarche de concertation : dispositifs et premiers résultats

UN PROJET ÉLABORÉ EN CONCERTATION AVEC LA POPULATION

S'INFORMER

Articles dans la lettre d'information du Pays de Fontainebleau

URBANISME Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) patrimonial et paysager

Le Schéma intercommunale est devenu incontournable pour aborder et agir sur les politiques publiques territoriales au-delà des limites administratives communales. L'agglomération intervient dans les domaines de la mobilité, de l'habitat et de la valorisation du patrimoine (bâti et paysager). Elle œuvre également pour l'attractivité touristique, le maintien et le développement des activités économiques et la gestion des ressources et équipements publics.

Tout comme elle est attentive à la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et à la prévention des risques et santé.

Le Pays de Fontainebleau est un territoire à taille humaine. Constitué de 24 communes, situées à 68 000 habitants répartis sur 437,4 km², il est doté par des composantes naturelles exceptionnelles de son identité.

En effet, le paysage des vallées de la Seine et de l'Écluse, des forêts domaniales de Fontainebleau et des Bois Noirs et des plaines agricoles de Brie et du Gâtinais, l'entourent et en font un site attractif formé par Fontainebleau-Avon. Les élus partagent une vision commune pour **préserver et valoriser ce patrimoine**.

Le PLUi intercommunal est l'outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants.

- Ce document permet de :**
- l'urbanisation des sols,
 - les aménagements,
 - la localisation et la densité,
 - l'implantation et l'architecture des constructions sur l'ensemble du territoire.
- Le dossier de PLUi final sera composé de plusieurs volets :**
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
 - le rapport de présentation,
 - le règlement graphique et les annexes.
- Les conseils communautaires ont présenté l'élaboration de cette démarche le 16 mai 2022. Ils ont également validé les **objectifs poursuivis** par le PLUi, les **modalités de collaboration** avec les communes et les **modalités de concertation** avec la population.
- Une **réunion de concertation** avec les Maires et élus référents du PLUi a eu lieu le 11 février dernier au Châteaufort à Fontainebleau.
- À cette occasion le groupement d'études, piloté par le cabinet CITADIA, a présenté l'équipe pluridisciplinaire qui accompagnera la communauté d'agglomération dans cette démarche. Ils ont



exposé aux élus présents la méthode de co-construction et de concertation avec la population mais aussi les premiers enjeux identifiés du territoire.

Une réunion avait eu lieu en amont avec les représentants des institutions publiques associées à la présidence : État (DDES, DARS), Région, Département, Parc National Régional du Gâtinais Français, Châteaux, consulaire, Syndicat de Bievres, la-de-France Noûvelles, collectivités limitrophes, etc.

Plusieurs temps de co-construction avec les élus municipaux auront lieu sous forme d'ateliers géographiques et thématiques. Les conseils municipaux auront aussi à se pencher au moment du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et sur le document arrêté.

La population sera également concertée à différentes étapes à travers des réunions publiques, des registres de concertation et des documents d'information.

Une enquête publique sera réalisée sur le PLUi arrêté avant son adoption par le conseil communautaire et permettra aux habitants de formuler des observations.

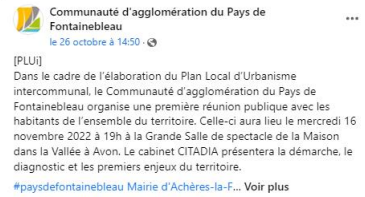


Supports pédagogiques



Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, l'urbanisme qui assure le développement durable et l'ajustement de l'occupation des sols avec les constructions.

Réseaux sociaux



Exposition publique



Page internet dédiée à la démarche PLUi : plui-pays-fontainebleau.fr



UN PROJET ÉLABORÉ EN CONCERTATION AVEC LA CONCERTATION

S'EXPRIMER



Réunions publiques



Questionnaire en ligne



Balades paysagères



Par courrier ou courriel adressé au Président du Pays de Fontainebleau



Registres de la concertation dématérialisés et papiers

Form fields for registration:

Nom *

Prénom *

Email *

Votre ville *

Titre de la contribution

Ma contribution *

LES BALADES PAYSAGÈRES DU PLUI EN CHIFFRES ET IMAGES

! 4

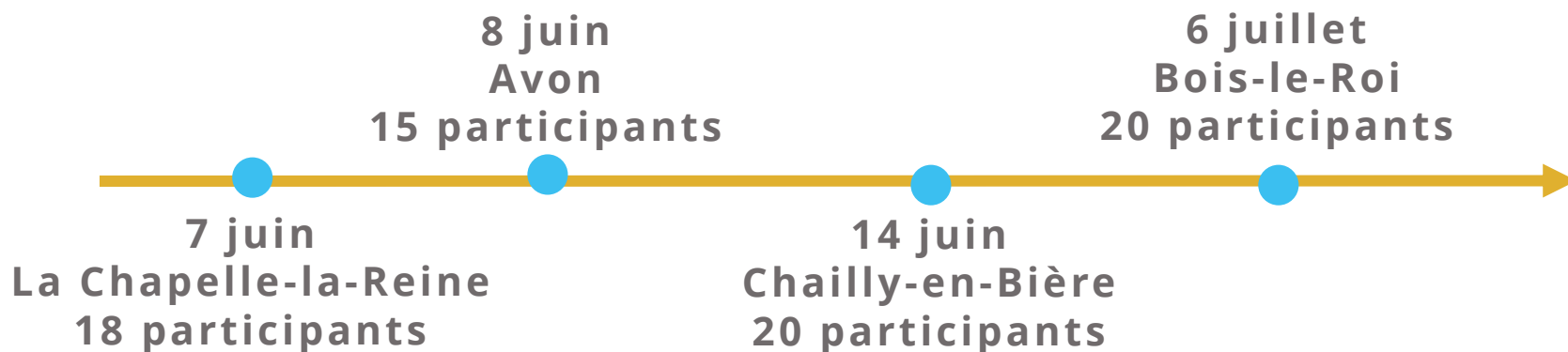
balades

73

participants

+30

arrêts commentés
sur le territoire



La Chapelle-la-Reine



Avon



Chailly-en-Bière



Bois-le-Roi

LES BALADES PAYSAGÈRES DU PLUI EN CHIFFRES ET IMAGES

Les principales thématiques abordées par les participants :

- Les mobilités : favoriser le partage de la voirie et le développement des mobilités douces et actives.
- La qualité paysagère et le patrimoine à préserver et valoriser.
- Les espaces verts et la place de la nature, des atouts du territoire à renforcer.
- Les commerces et centralités : soutenir le dynamisme de la vie locale.
- Le tissu résidentiel : veiller à l'insertion paysagère des nouvelles constructions de logements.

LE QUESTIONNAIRE HABITANTES ET HABITANTS



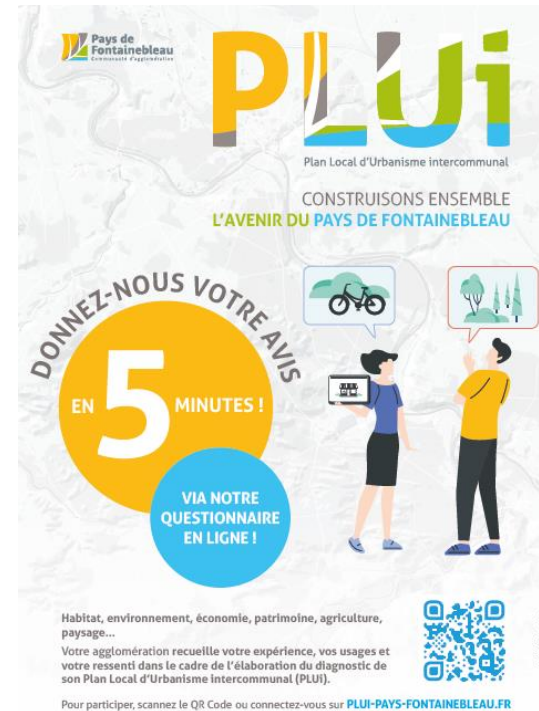
Un questionnaire actif de juin 2022 au 27 septembre 2022



1086 répondants : un niveau de participation très élevé pour un tel dispositif



Un questionnaire pour mieux connaître les pratiques et attentes des habitants et nourrir le diagnostic sur une diversité de thématiques



- Des personnes bien ancrées sur le territoire : 38,8% y résident depuis +20ans
- Plus de 70 % des participants sont tout autant attachés au Pays de Fontainebleau qu'à leur commune

LE QUESTIONNAIRE HABITANTES ET HABITANTS



Quelques résultats clés



Déplacements

Le vélo (66,5%) et les transports en commun (47,1%) les deux modes déplacements que les habitants souhaiteraient pouvoir utiliser davantage demain.

Les freins à l'utilisation de modes de déplacements doux

- 1) La sécurité sur les voies routières
- 2) Le manque d'aménagement adaptés



Logements

+91% des habitants très satisfaits ou satisfaits de leur logement, de l'offre de logements à l'échelle du territoire

Le défi prioritaire en matière de logements : améliorer la performance énergétique de logements



Equipements et services

Pour 68,8% des répondants, il manque des équipements dans leur commune

Services et équipements qui satisfont le moins : Santé, Petite enfance, Enseignement supérieur, Desserte par les transports en commun

LE QUESTIONNAIRE HABITANTES ET HABITANTS



Quelques résultats clés



Atouts

- 1) Ses espaces verts et naturels
- 2) Sa localisation
- 3) Son patrimoine



Faiblesses

- 1) Son accessibilité et son maillage en transport
- 2) Son offre de transports
- 3) Son économie et ses emplois

+60% des répondants sont restés sur le territoire pour son cadre de vie

Les trois priorités devant guider l'élaboration du PLUi selon vous :

- 1) Protéger et valoriser la biodiversité
- 2) Promouvoir un équilibre entre le développement urbain et la préservation du paysage, du cadre de vie et de l'identité des villages
- 3) Encourager le développement d'actions pour limiter le réchauffement climatique et la pollution de l'air



Des questions ?

Des réactions ?

Des questions prises
par 2 ou 3

1-2 minutes par
intervention maximum



Présentation du diagnostic et des enjeux du territoire



1

COMPOSANTES
URBAINES,
ENVIRONNEMENTALES
ET PATRIMONIALES

ÉVOLUTION DE L'URBANISATION

Formes et ambiances urbaines

Un territoire contrasté du fait de son histoire et de sa géographie...

- ...constitué d'implantations urbaines pour la plupart isolées, rayonnant autour du cœur forestier...
- ... mais qui a pour **fil conducteur le bâti traditionnel.**

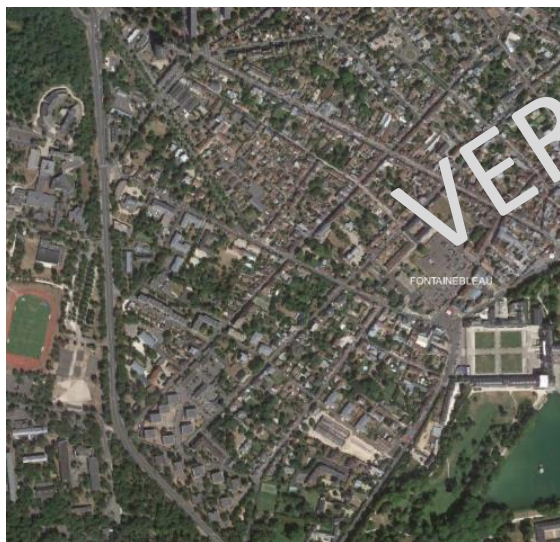


ÉVOLUTION DE L'URBANISATION

Formes et ambiances urbaines

Un **cœur urbain marqué par de vraies spécificités** :

- la régularité du parcellaire de la ville classique puis XIX^e de Fontainebleau,
- l'ambiance faubourienne du centre-ville beffroiennais
- les grandes emprises pavillonnaires ou de logements collectifs émaillant le tissu bâti d'Avon.



ÉVOLUTION DE L'URBANISATION

Contexte : des exigences réglementaires et consignes de l'Etat

S'inscrire dans la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN - Loi Climat & Résilience) en limitant l'artificialisation des sols

ZAN =



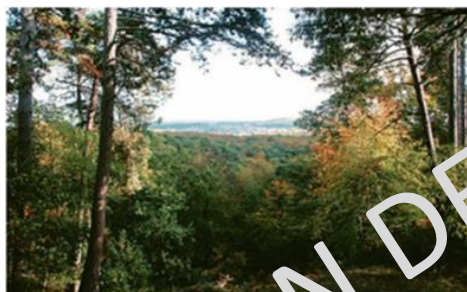
Objectif national ZAN 2030 : trajectoire de réduction par 2 de la consommation NAF 2011/2020

Objectif national ZAN 2050 : Trajectoire d'atteinte d'un équilibre entre les flux

Concerne : habitat, activités, équipements...

PAYSAGE ET CADRE DE VIE

Une diversité de paysages emblématiques



Forêt de Fontainebleau, bois de la Commanderie et forêt des Trois-Pignons, milieux boisés remarquables

→ Des espaces naturels et des lisières forestières à préserver



Les boucles de Seine, paysages d'eau marqués par l'urbanisation

→ Des berges de Seine à valoriser



Le centre-bourg de Chailly

→ Des cœurs urbains et villageois à préserver

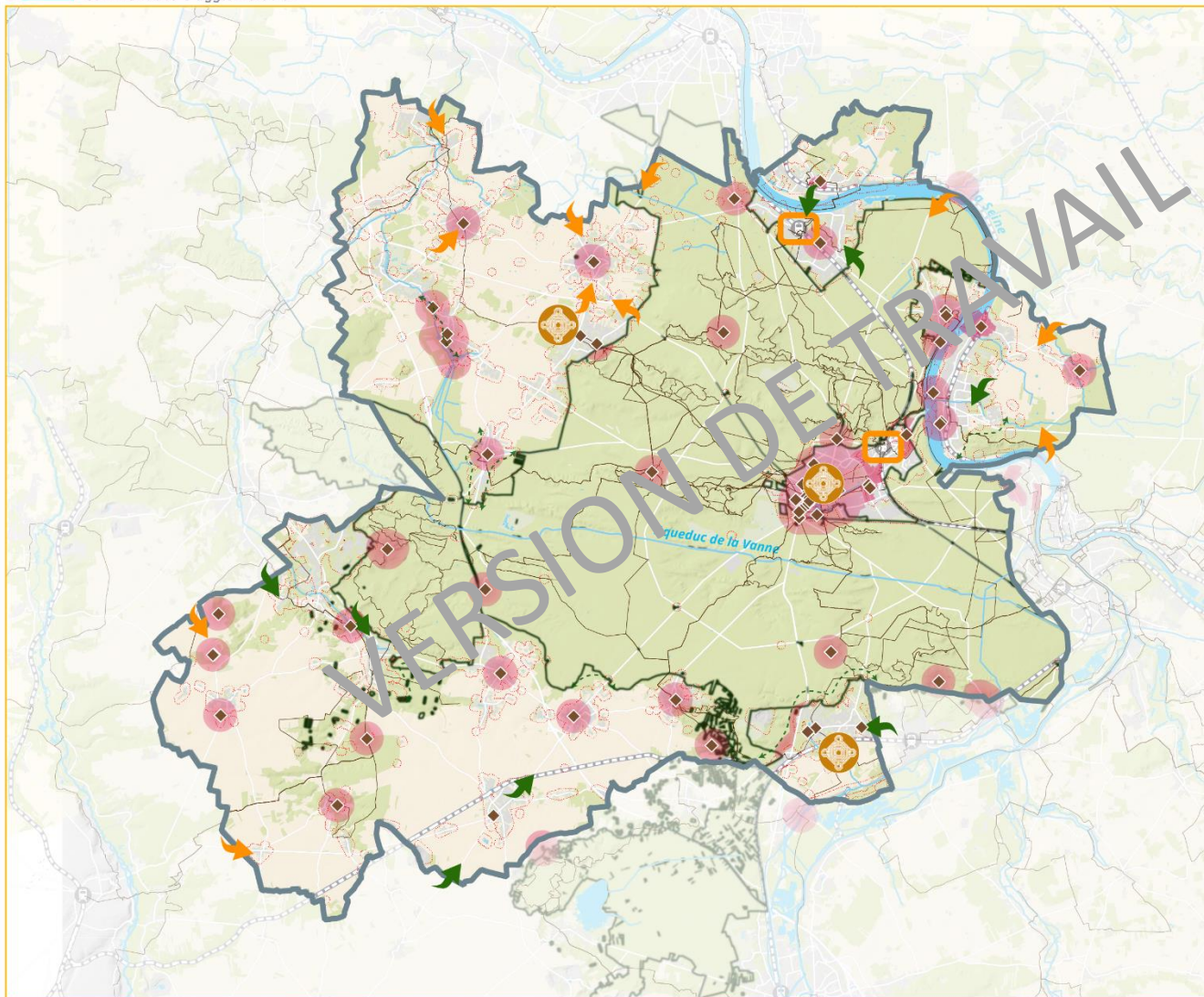


Pays de Bière : paysages de plaines cultivées,

→ Des paysages agricoles ouverts à préserver

Des paysages grandioses et diversifiés à préserver et à mettre en valeur

PLUI de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau



Une mise en valeur de la diversité des paysages à poursuivre

- Poursuivre le développement des itinéraires de découverte des paysages
- Valoriser la présence marquée de l'eau sur le territoire, véritable lien paysager et écologique

Des démarches de protection et de mise en valeur du patrimoine naturel et bâti à poursuivre

- ⊕ Des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)
- ◆ Des monuments historiques classés ou inscrits
- Périumètre de protection des monuments historiques

Les milieux boisés du territoire, des aménités à préserver et à mettre en valeur

- Protéger les milieux boisés comme espaces ressources de nature du territoire, tout en permettant leur pratique
- ⌋ Forêt de protection: des lisières préservés de l'étalement urbain
- Préserver les milieux agricoles identitaires du territoire
- ⊙ Limiter la pression urbaine sur les forêts en proximité

L'extension urbaine, un phénomène à limiter

- Veiller à la qualité des franges urbaines, sources de ruptures paysagères importantes sur le territoire

Des entrées de territoire, de communes ou ferroviaires de qualité hétérogène

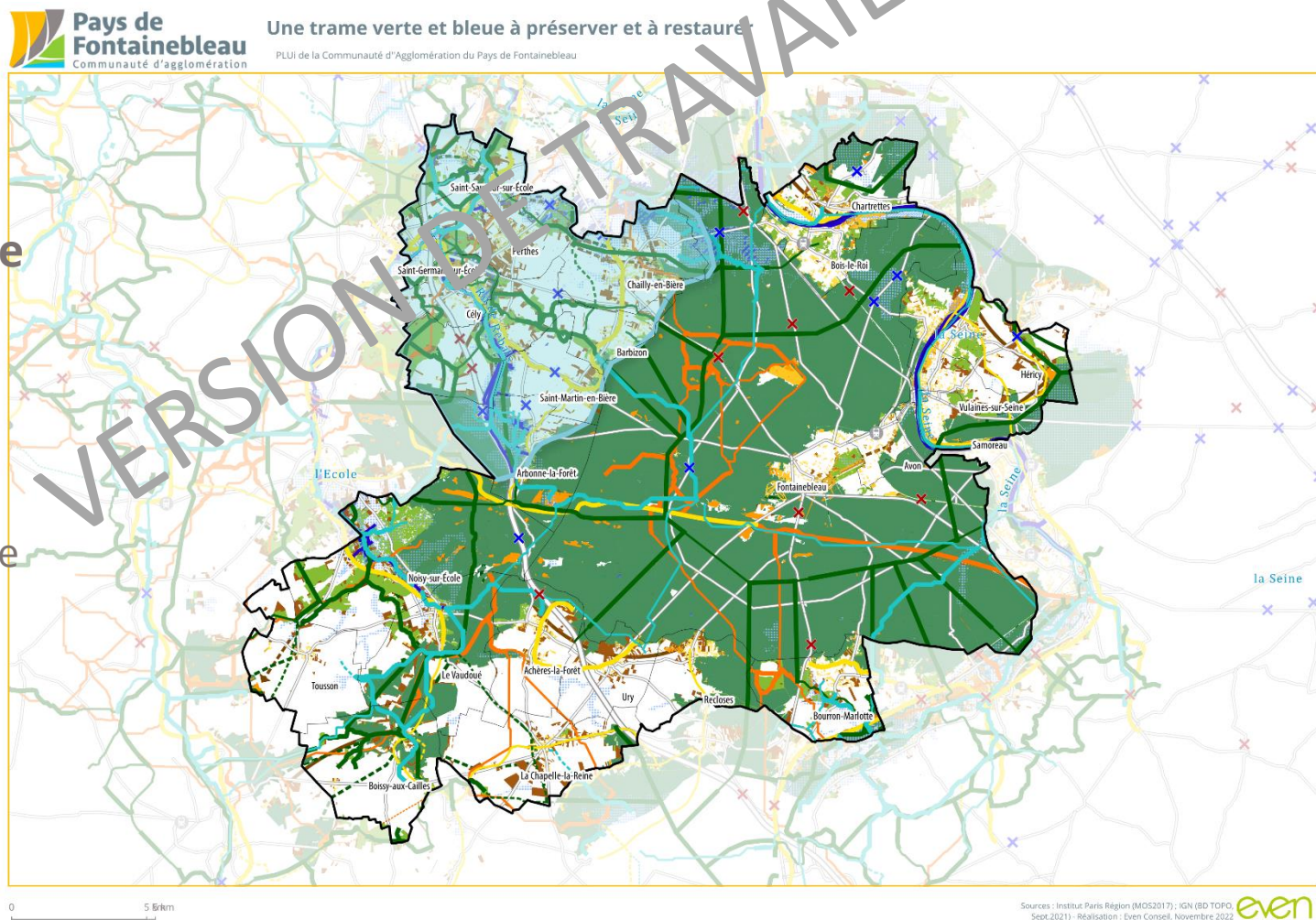
- ➔ Qualitative
- ➔ A conforter
- Entrée ferroviaire

0 5 km

PATRIMOINE NATUREL

Un territoire constitué d'une Trame Verte et Bleue d'une grande richesse :

- Une trame boisée structurante
- Une sous trame aquatique et humide
- Une trame des milieux ouverts





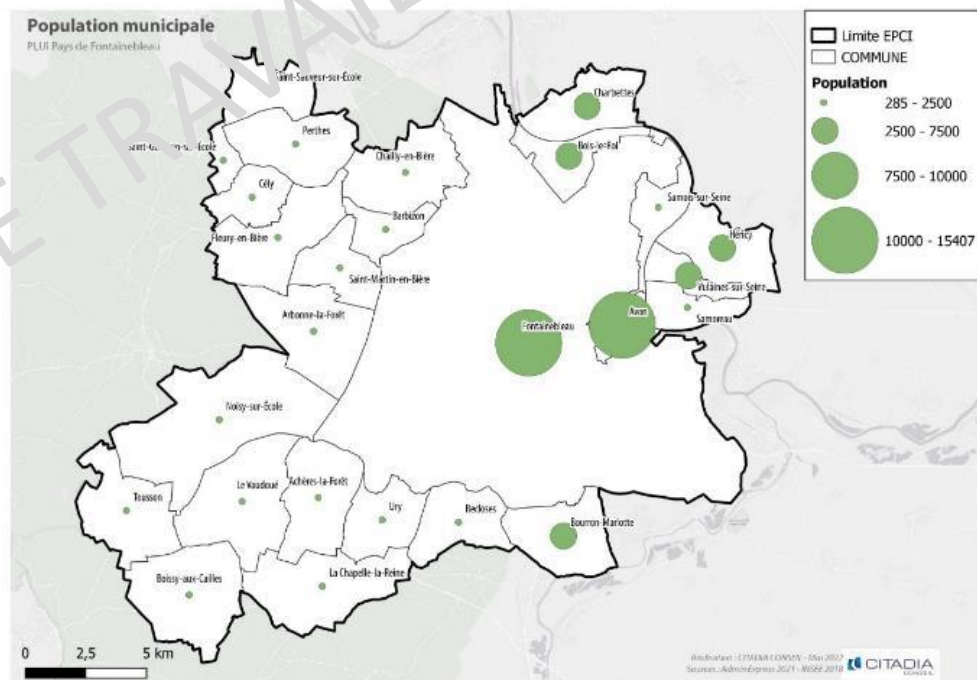
2

DYNAMIQUES TERRITORIALES

ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Une population vieillissante et polarisée par le Cœur Urbain

- **68 601 habitants en 2019** dont **30 000** au sein du Cœur Urbain (Fontainebleau et Avon) ;
- **Une population vieillissante** : 29% de la population est âgée de 60 ans ou plus en 2018 (27,3% en 2017 et 19,8% dans le Département).
- **Desserrement des ménages** : 2,1 personnes par ménages en moyenne en 2018 (2,79 en 1975)



DYNAMIQUE DE LOGEMENTS

Le parc de logements



36 388 logements

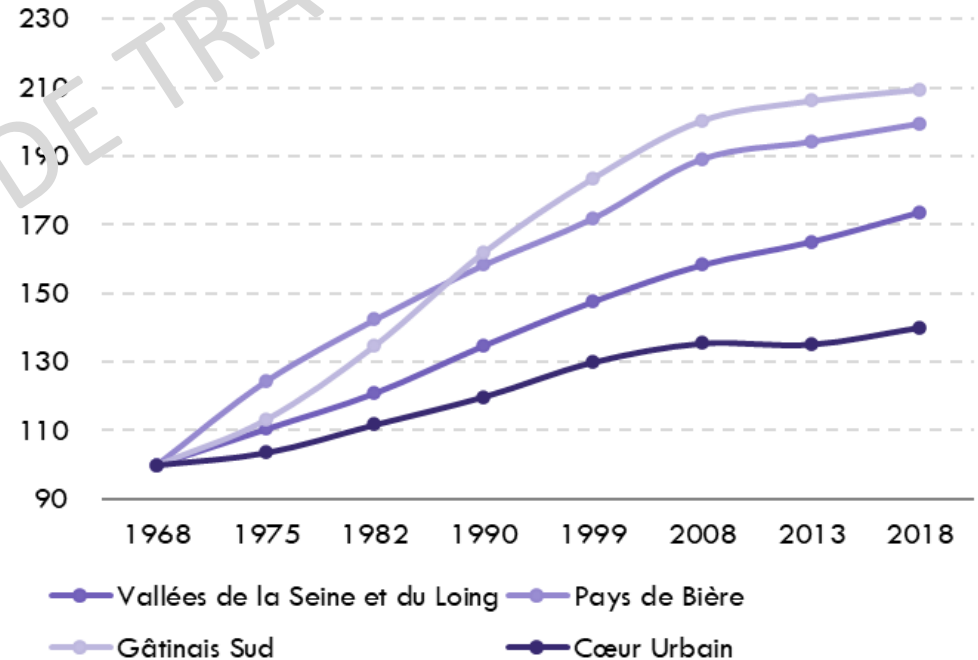
+ 6 874 logements depuis 1990



43%
du parc de logements
dans le cœur urbain

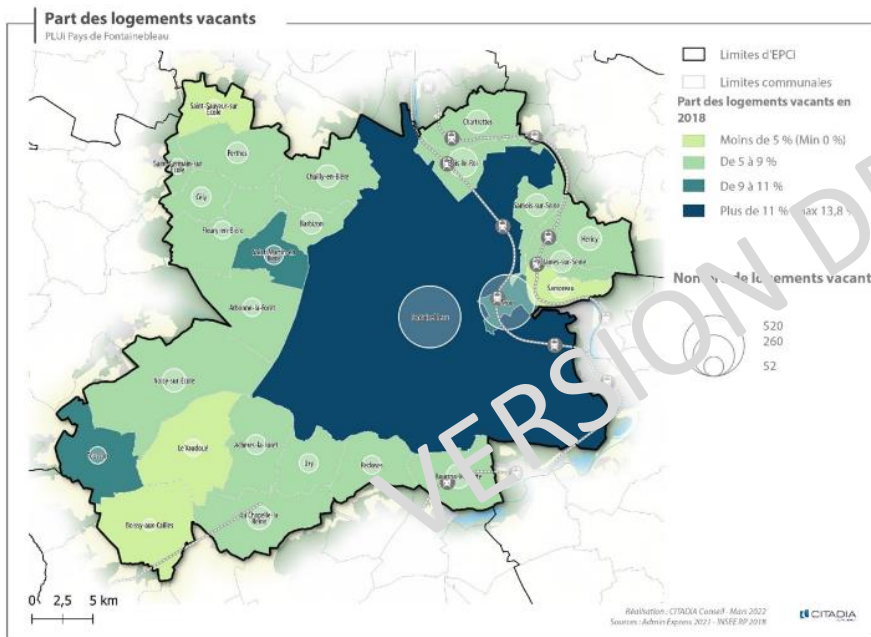
Evolution du parc de logements en base 100 de 1968 à 2018

Source : INSEE RP 2018



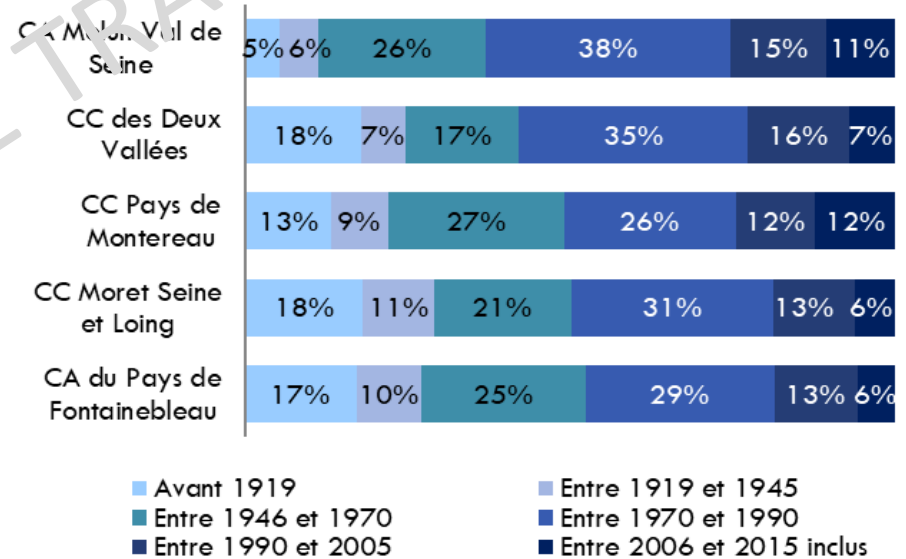
DYNAMIQUE DE LOGEMENTS

Le parc de logements



Ancienneté des résidences principales construites avant 2016

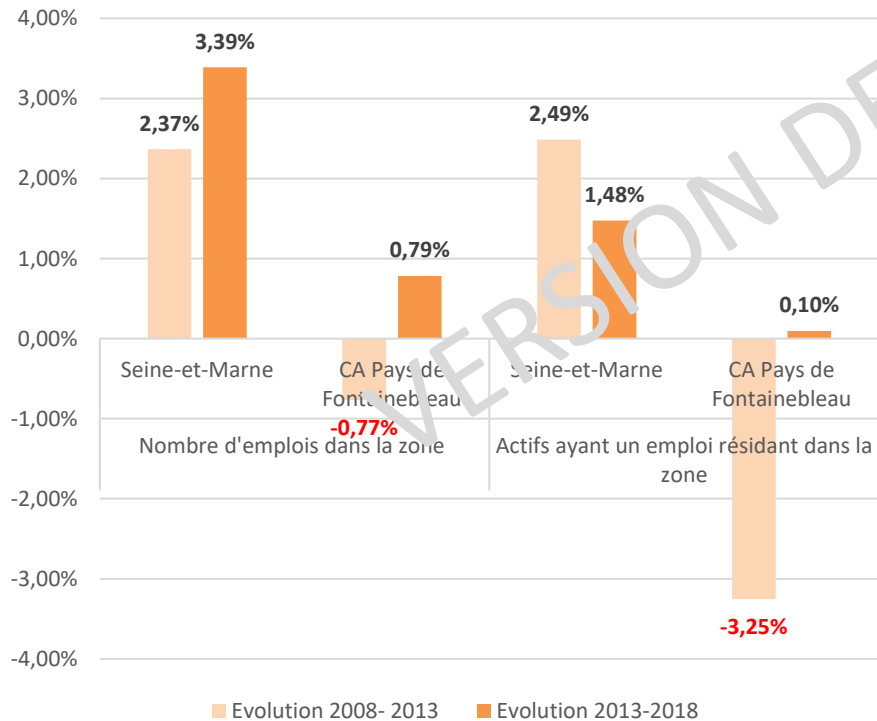
Source : INSEE RP 2018



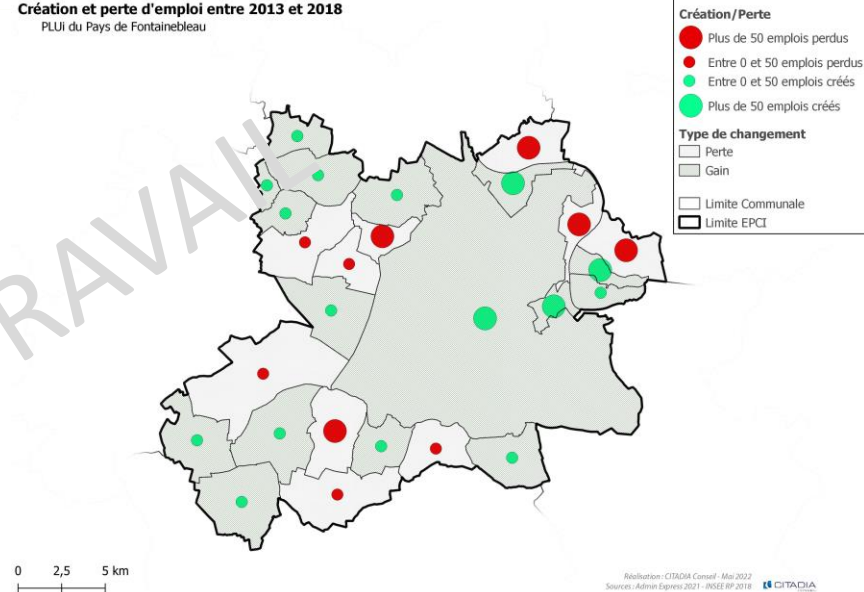
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Tendances en matière d'emploi

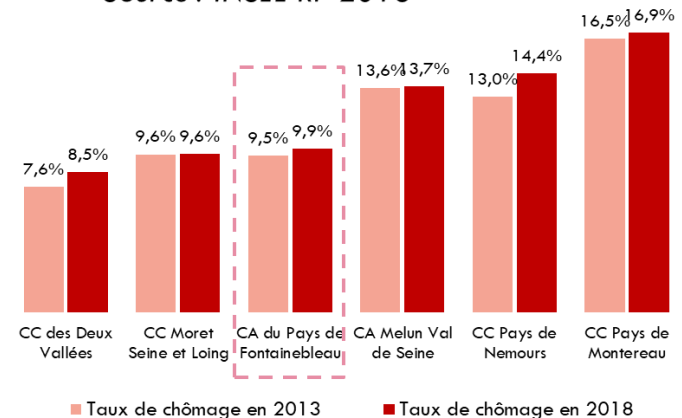
Evolution du nombre d'emplois et du nombre d'actifs ayant un emploi (INSEE 2018)



Création et perte d'emploi entre 2013 et 2018
PLUI du Pays de Fontainebleau



Taux de chômage parmi les actifs
Source : INSEE RP 2018

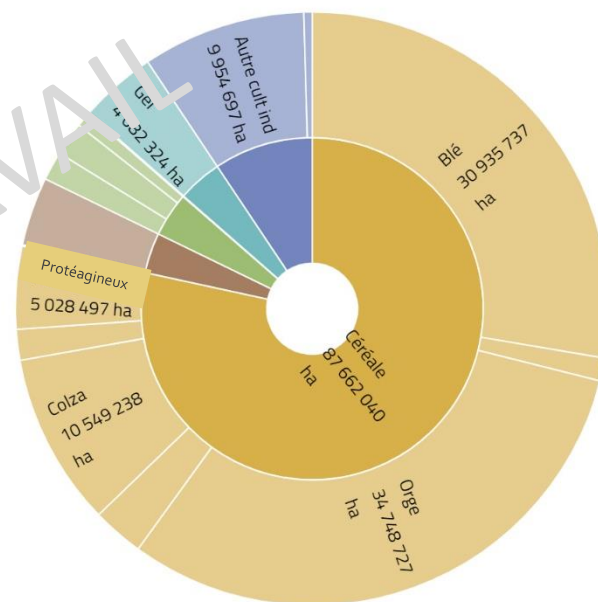


ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

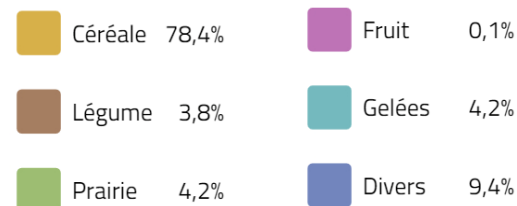
Agriculture et sylviculture

- Territoire agricole diversifié avec **une SAU de 12 778 ha en 2020** soit **28% du territoire** en augmentation sur les 10 dernières années ;
- **Territoire agricole diversifié**, majoritairement composé de cultures de céréales et de grandes cultures tout en comprenant une **mosaïque importante** (vergers, du maraichage, légumes, plantes médicinales) ;
- **Maintien du nombre d'exploitations** sur le territoire et **augmentation de la taille des exploitations** ;
- **Forte évolution de la vente locale directe** (50% entre 2010 et 2020) qui tend à se développer ;
- **Un projet alimentaire pour le territoire** : approvisionnement des établissements du territoire en circuits alimentaires de proximité (projet de cuisine centrale) ;
- **Une activité sylvicole constituée sur le territoire** (programme régional de la forêt, plan d'aménagement de la forêt de Fontainebleau et des trois pignons...)

Part de l'occupation du sol selon le RPG à la commune
25.51% soit 111 826 114 ha



Part de l'occupation du sol selon le RPG à la commune – Source : Citaviz





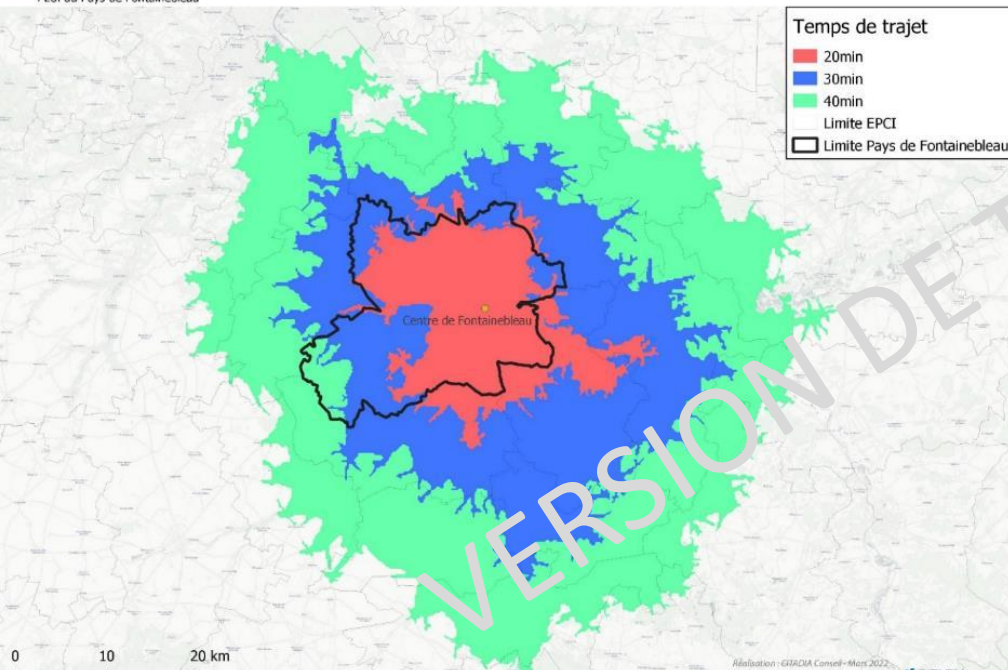
3

FONCTIONNEMENT TERRITORIAL

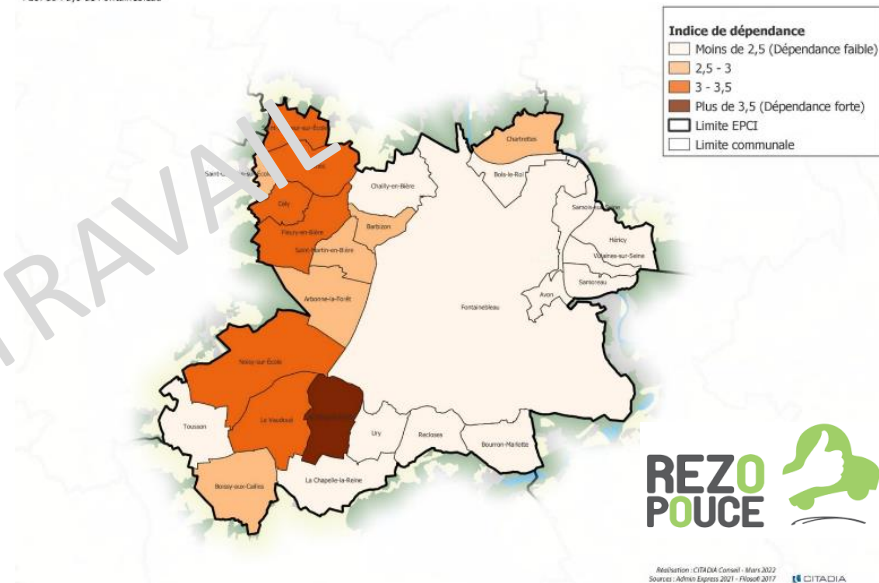
MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS

Les pratiques de mobilités

Temps de trajet depuis Fontainebleau
PLUI du Pays de Fontainebleau



Dépendance à la voiture
PLUI du Pays de Fontainebleau



Gare routière du collège de Perthes



Gare routière de la gare de Fontainebleau/Avon



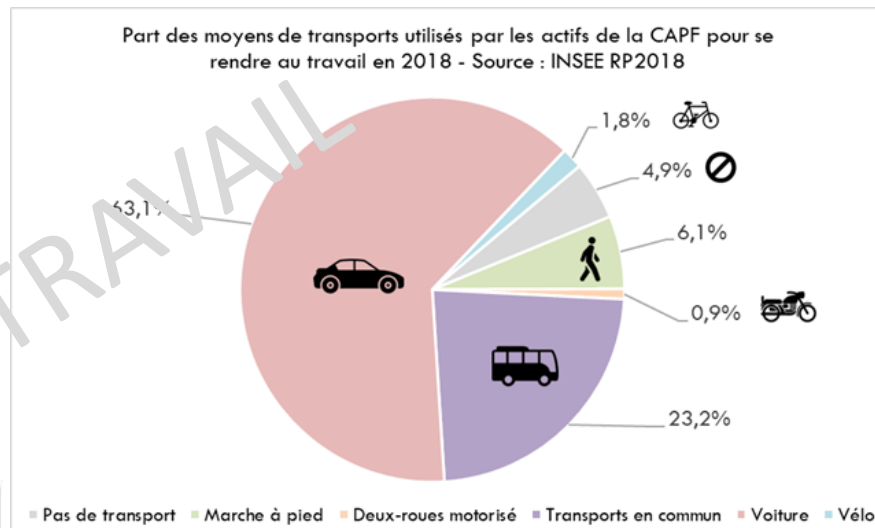
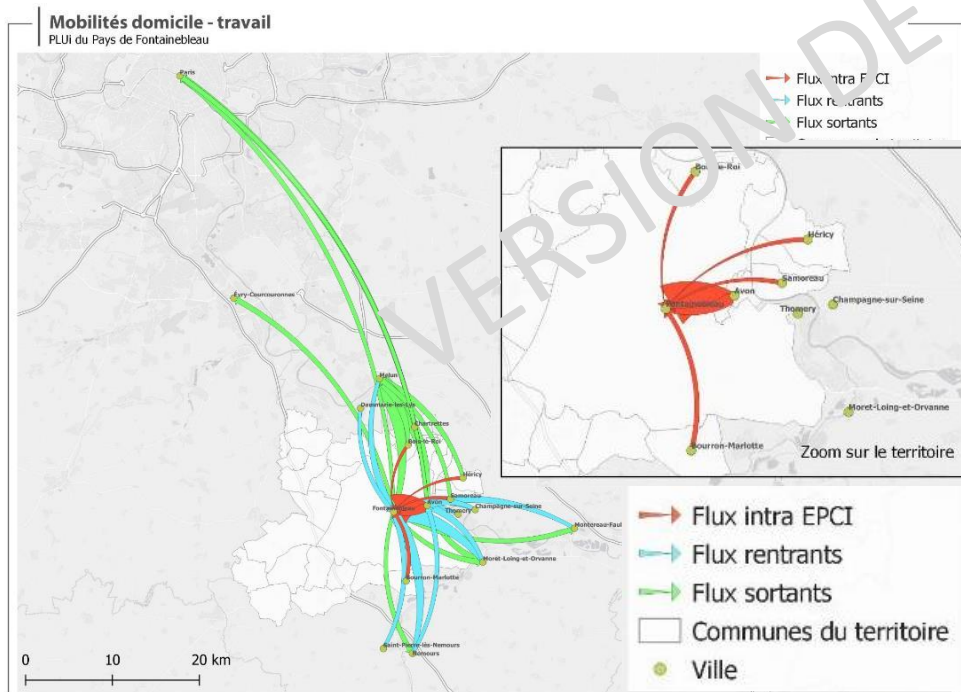
Gare de Fontainebleau/Avon



Gare de Bois-le-Roi

MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS

- Près de 2/3 des actifs du territoire travaillent hors du Pays de Fontainebleau ;
- Des flux entrants provenant majoritairement des territoires du Sud-Est du territoire (Moret-Loing-et-Orvanne, Nemours, Montereau-Fault-Yonne...);

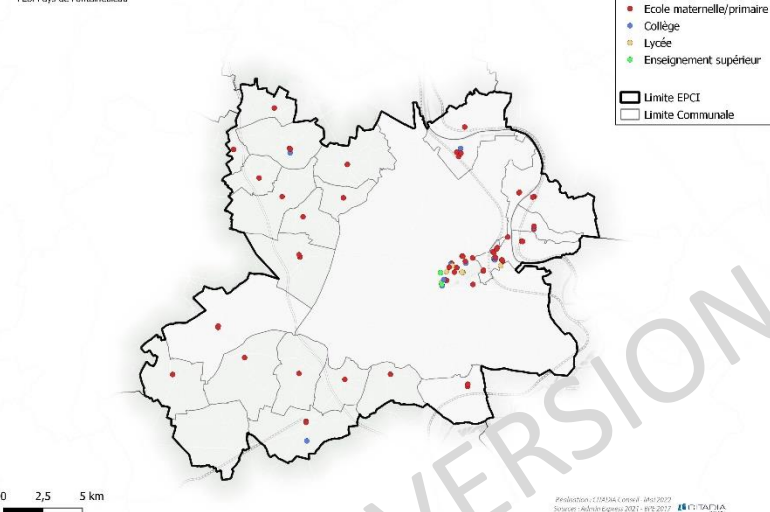


Vélo-gare de Fontainebleau-Avon

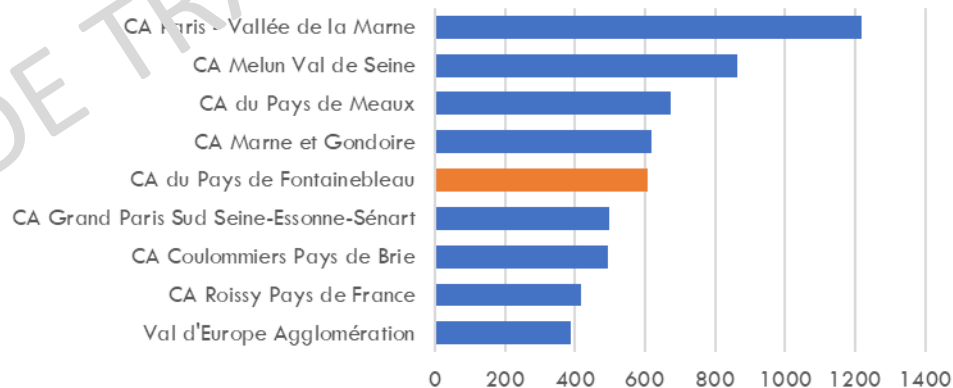
ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

Un territoire bien équipé mais une polarisation sur le cœur urbain des équipements et services

Établissements scolaires
FLUX Pays de Fontainebleau



Répartition des équipements de santé par EPCI dans le Département de Seine-et-Marne
Source : INSEE BPE 2020



HÔPITAL DE FONTAINEBLEAU



COLLÈGE ARNAUD BELTRAME À VULAINES-SUR-SEINE



LE GRAND PARQUET



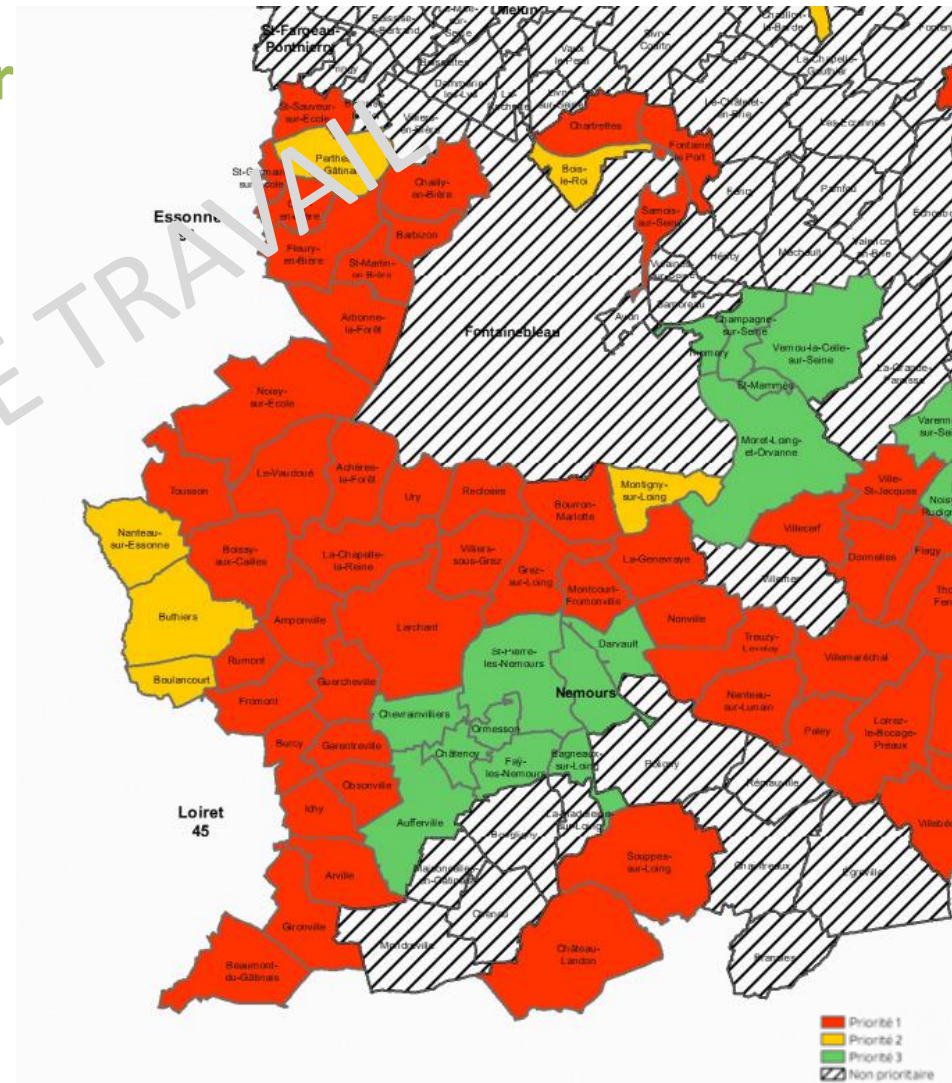
4

ECOLOGIE URBAINE

GESTION DES RESSOURCES ET ÉCOLOGIE URBAINE

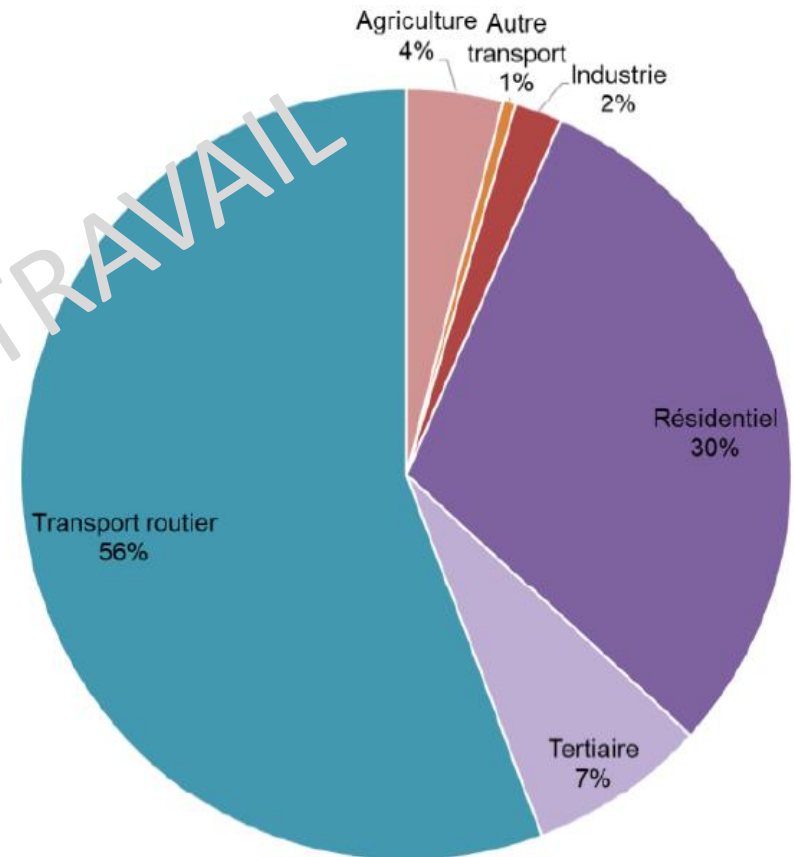
Ressource en eau à préserver

- Des ressources en eau issues des nappes souterraines sous tensions quantitatives structurelles (ZRE) et qualitatives ;
- Une eau potable conforme aux exigences de qualité ;
- Une augmentation de la consommation en eau sur le territoire
- Des communes vulnérables en matière d'approvisionnement en eau potable du fait de la vulnérabilité de certains captages et du manque d'interconnexion entre les communes



Ressources énergétiques

- Une forte dépendance aux produits pétroliers à l'origine de 48% des consommations énergétiques finales du territoire
- Des consommations énergétiques et les émissions de GES associées en provenance majoritairement des secteurs des transports et du bâtiment
- Un PCAET a été adopté sur le territoire en 2020



Contribution par secteur aux émissions de GES sur le territoire en 2015 – Source : Airparif 2015 et le Diagnostic du PCAET, 2019

Ressources énergétiques

- Une production d'énergie renouvelable très faible (1% de la consommation totale)
- Un potentiel de développement des ENR sur le territoire à travers :
 - Le développement du solaire photovoltaïque / thermique
 - La filière bois énergie
 - La ressource géothermique
 - La méthanisation



5

SANTE
ENVIRONNEMENTALE

LES RISQUES NATURELS – SANTÉ ENVIRONNEMENTALE

Des risques naturels face aux perspectives du changement climatique



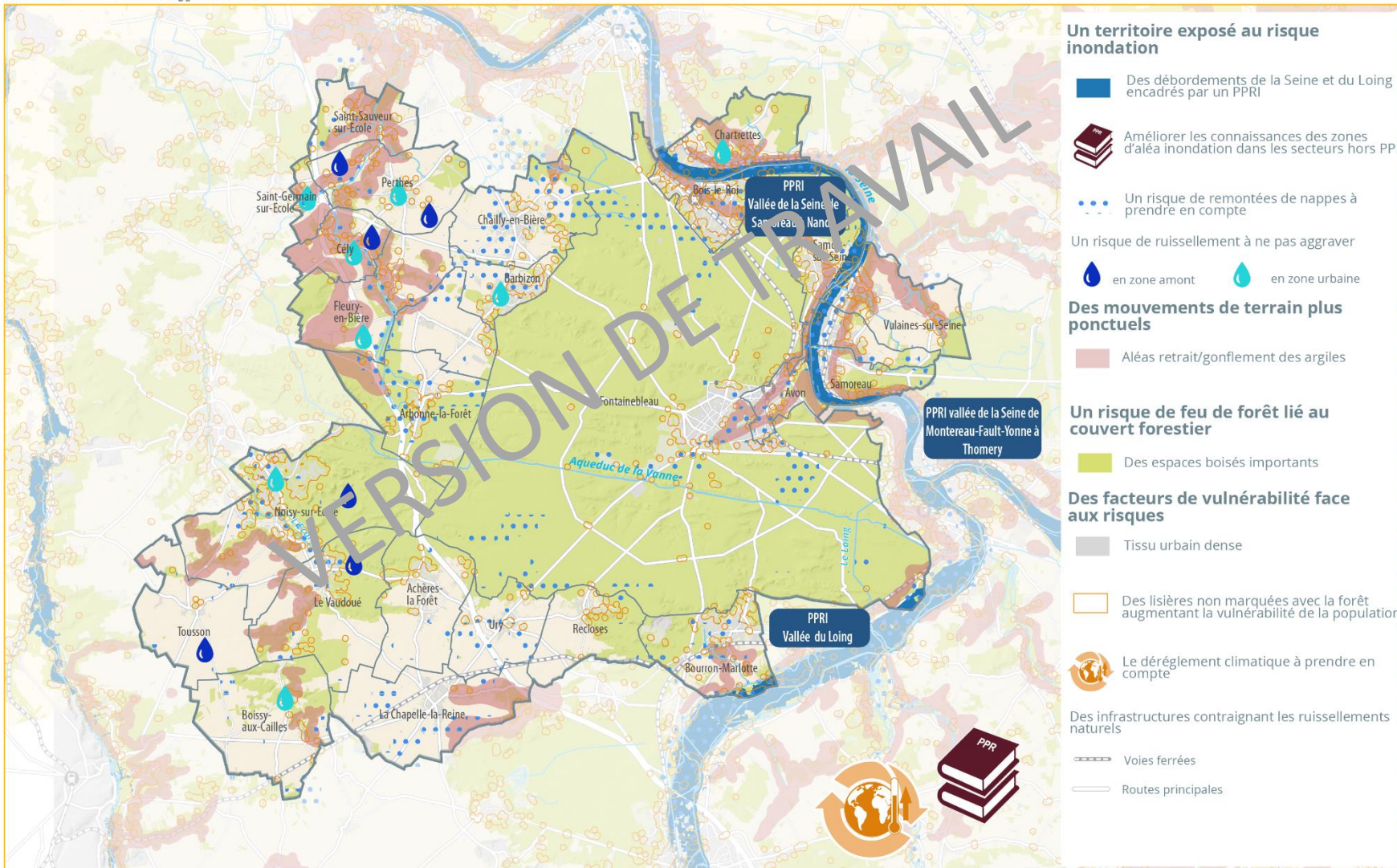
> **Les inondations, un risque majeur localisé autour de la Seine à prendre en compte sous ses multiples sources : débordement, ruissellement et saturation des réseaux**

> **Un risque feu de forêt important spécifique au territoire, et prépondérant face au changement climatique**


ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET RISQUES

Des risques naturels dominés par un risque majeur d'inondation et des aléas de mouvements de terrains relativement maîtrisés

PLU de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau



Un territoire exposé au risque inondation

-  Des débordements de la Seine et du Loing encadrés par un PPR
-  Améliorer les connaissances des zones d'aléa inondation dans les secteurs hors PPR
-  Un risque de remontées de nappes à prendre en compte

Un risque de ruissellement à ne pas aggraver

-  en zone amont
-  en zone urbaine




Des mouvements de terrain plus ponctuels

-  Aléas retrait/gonflement des argiles

Un risque de feu de forêt lié au couvert forestier

-  Des espaces boisés importants

Des facteurs de vulnérabilité face aux risques

-  Tissu urbain dense
-  Des lisières non marquées avec la forêt augmentant la vulnérabilité de la population
-  Le dérèglement climatique à prendre en compte

Des infrastructures contraignant les ruissellements naturels

-  Voies ferrées
-  Routes principales



Des questions ?

Des réactions ?

Des questions prises
par 2 ou 3

1-2 minutes par
intervention maximum



DÉAMBULATION PARTICIPATIVE

Déambulation participative

15 minutes pour :

- Vous permettre de prendre connaissance des différents supports d'information : livrets, panneaux...
- Enrichir le diagnostic et la suite de la démarche d'élaboration du PLUi



Pour contribuer

- Des murs participatifs thématiques
- Des post-its pour noter vos contributions sur le diagnostic et les enjeux associés, proposer des idées



Retours croisés et conclusion après le temps de déambulation



RETOURS CROISÉS



CONCLUSION



Merci pour votre participation

Rdv sur le site internet du PLUi pour en savoir + et retrouver les modalités de participation :

plui-pays-fontainebleau.fr

