PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires

Élaboration du PLUi de la CAPF

Note d'enjeux

DDT de Seine-et-Marne

- Avril 2022 -

.

Table des matières

Introduction....3

Rappel du cadre d'intervention de l'État....6

Diagnostic du territoire du Pays de Fontainebleau....8

Les enjeux du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau....12

I. Préserver un patrimoine commun et penser globalement le territoire....12

A. Mettre en valeur un patrimoine bâti vivant et de qualité....12

B. Préserver la biodiversité et la qualité paysagère....14

C. Penser le territoire de manière globale....18

II. Permettre le rayonnement de l'agglomération Fontainebleau-Avon au sein du territoire de la CA....24

A. Répondre aux besoins en logements....24

B. Penser l'implantation des activités économiques....28

C. S'emparer de la question des mobilités....33

III. Renforcer le territoire charnière des bords de Seine – interface de la capitale....38

A. Revisiter l'offre de logements....38

B. Valoriser les gares et leurs potentiels....41

C. Des zones d'activités économiques à faire évoluer....44

IV. Permettre le maintien de la qualité de vie au sein des zones rurales....48

A. Pérenniser les attraits des bourgs ruraux....49

B. Permettre une adaptation des centres-bourgs aux nouvelles dynamiques....51

C. Intégrer les enjeux liés à l'activité agricole....57

Conclusion....62

Glossaire....64

Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) s'étendra sur les 26 communes de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF). Ce territoire comptait 68 480 habitants en 2018 et couvre une superficie d'environ 440 km^2.

Par délibération du 24 mars 2021, le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau. Les grands objectifs du document fixés à cette occasion sont les suivants :

- Protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines 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 des habitants.

Le territoire de la CAPF a par ailleurs déjà fait l'objet d'un diagnostic et de réflexions poussées grâce à l'élaboration de son projet de territoire, adopté par le conseil communautaire le 5 décembre 2019. Ce dernier porte trois ambitions que sont :

- Faire territoire à 26
- Protéger et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager ;
- Renforcer et accueillir des activités à forte valeur ajoutée et durables.

Il projette également 31 actions réparties en 7 thématiques que sont : gouvernance locale et citoyenneté, économie, mobilité, environnement et cadre de vie, urbanisme et habitat, sport enfance et jeunesse – équipements et communication et innovation.

Ce PLUi aura l'intérêt d'engager la réflexion à un niveau géographique pertinent pour la mise en œuvre cohérente des politiques sectorielles, au-delà des limites communales, au regard des enjeux du territoire. L'échelle de la communauté d'agglomération permet également de doter ce projet de territoire d'une gouvernance adaptée.

Méthode : un travail de diagnostic partagé

Ce document a été produit par la direction départementale des territoires (DDT) de Seine-et-Marne. Il propose une réflexion autour des **enjeux de l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau**. La réalisation de cette note d'enjeux s'est appuyée sur une démarche de **diagnostic partagé territorial,** développée par AgroParisTech.

Les travaux ont été conduits par une équipe pluridisciplinaire, composée de référents et chargés d'études de chaque service de la DDT. Ils ont tous contribué à l'élaboration de cette note suivant quatre étapes :

1. Des visites de terrain sur le périmètre de la CAPF afin d'appréhender la réalité du territoire ;

2. La rédaction de fiches thématiques par les services de la DDT selon leurs domaines de compétence afin d'apporter les éléments caractérisant le territoire ;

3. La co-construction du diagnostic territorial lors duquel les caractéristiques et dynamiques du territoire ont été spatialisées ;

4. Une seconde séance de co-construction durant laquelle ont été identifiés et spatialisés les principaux enjeux du territoire.

La présente note propose un **accompagnement à la traduction du projet territorial** qu'est l'élaboration du PLUi de la CAPF, son objectif étant de dégager les enjeux prioritaires identifiés par l'Etat et sur lesquels ses services porteront une attention particulière.

Est considéré comme enjeu une question qui engage fortement l'avenir du territoire, les valeurs qu'il n'est pas acceptable de voir disparaître, se dégrader ou que l'on cherche à gagner ou à reconquérir, tant du point de vue des ressources naturelles que de la santé publique ou de la qualité de vie.

Elle est élaborée à l'initiative des services de l'État dans le cadre de l'association et **ne se substitue pas au travail du bureau d'études**. Elle complète le porter à connaissance auquel la collectivité doit se référer pour connaître l'ensemble du cadre réglementaire et juridique dans lequel doit s'élaborer le PLUi, ainsi que les attentes et les recommandations détaillées de l'État.

Le PLUi, un document qui traduit localement les politiques publiques nationales

Le PLUi devra chercher à atteindre les objectifs fixés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de villes ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale de l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de

développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publique ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6°La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le PLUi devra tenir compte de l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN – instruction du 29 juillet 2019) en rendant l'artificialisation des terres exceptionnelle et limitée au plus strict nécessaire. Il devra également veiller à appliquer territorialement la stratégie nationale bas carbone par le développement d'un urbanisme sobre en énergie, en réduisant le recours aux mobilités carbonées et en stimulant des filières de productions locales.

Le PLUi devra intégrer les objectifs de la loi de lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Résilience et Climat), promulguée et publiée au Journal Officiel le 24 août 2021.

Rappel du cadre d'intervention de l'État

L'élaboration du PLUi relève de l'entière compétence de la communauté d'agglomération. L'État intervient dans cette démarche essentiellement au travers du porter à connaissance, de l'association et de l'avis sur le projet arrêté. Les services de la Direction Départementale des Territoires sont particulièrement chargés de ce rôle. Par ailleurs, ces mêmes services ont un rôle de conseil et d'accompagnement de la collectivité sur les aspects réglementaires et la procédure relevant de l'élaboration du PLUi.

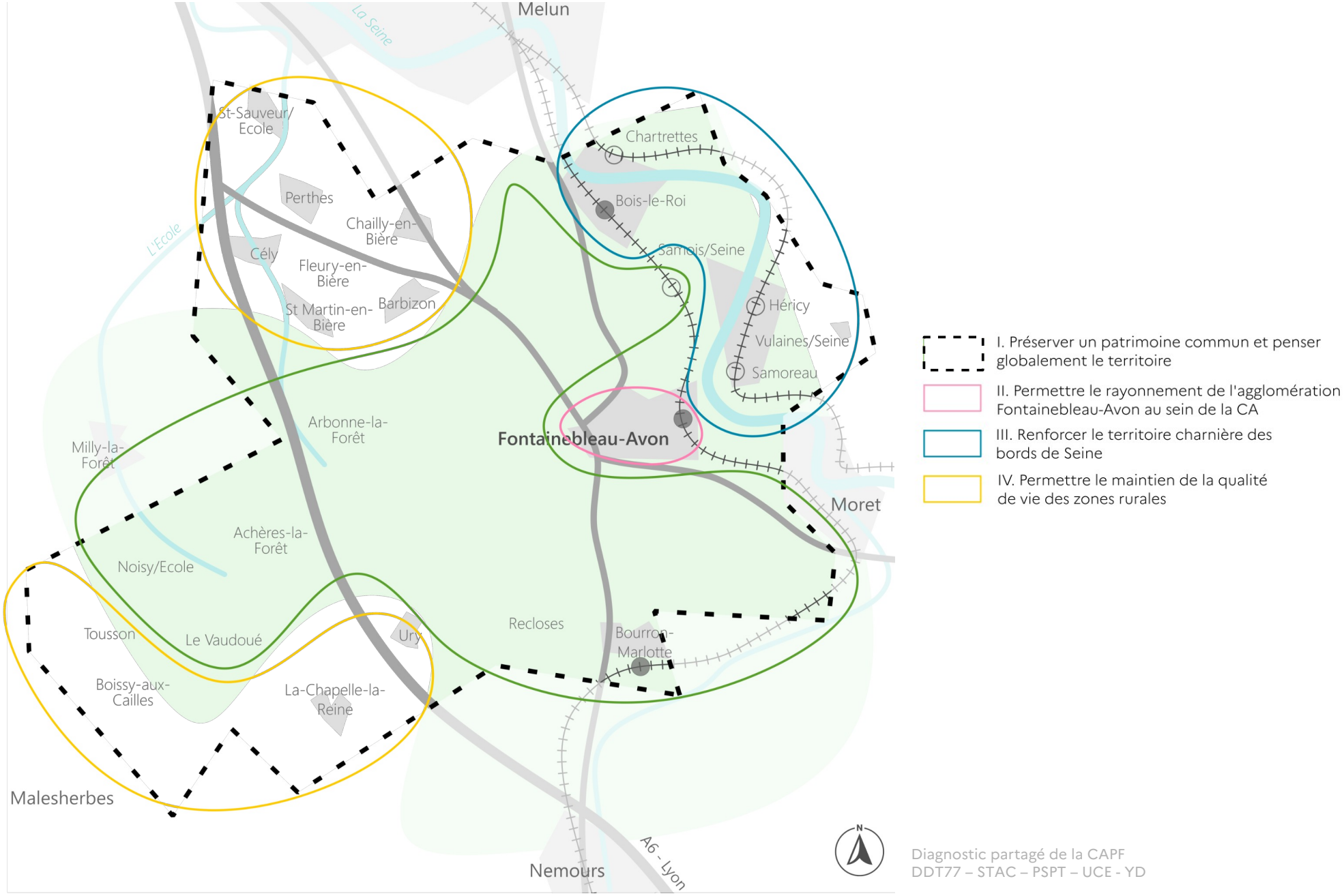
- **En début de procédure :** le porter à connaissance est transmis par l'État à la collectivité. Il est composé des dispositions réglementaires nationales s'appliquant au PLUi et du cadre juridique particulier du territoire. Par la suite, l'État transmet une note d'enjeux (présent document).

- **En cours de procédure :** l'association est l'occasion pour l'État, dans un souci de contribution active et de partenariat :
  - de préciser les analyses et éléments mis en avant et exprimés dans la note d'enjeux précédemment envoyée ;
  - de faire connaître ses réflexions et propositions afin d'aider la collectivité à construire son projet ;
  - de préciser sa position sur le projet au regard des politiques publiques, en particulier celles relatives à la mise en œuvre du développement durable.

- **En fin de procédure :** lorsque la communauté d'agglomération aura arrêté son projet, elle devra le transmettre pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, dont l'État fait partie. L'avis de l'État (tout comme celui des autres personnes publiques associées) sera joint au dossier d'enquête publique.

Cette note d'enjeux, qui s'inscrit dans le cadre de l'association, n'a pas de portée réglementaire. Il n'existe pas d'obligation juridique à la joindre au dossier d'enquête publique. Toutefois, son contenu servira de référence pour la réalisation de l'avis de l'État sur le projet de PLUi arrêté.

Secteurs d'enjeux de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau



Diagnostic du territoire du Pays de Fontainebleau

Le territoire du PLUi de la CAPF s'étend sur une vaste superficie au Sud-Ouest de la Seine-et-Marne, au contact du département de l'Essonne. Le Pays de Fontainebleau a la particularité de se situer en limite Sud de l'agglomération centrale parisienne, à l'interface entre des territoires denses (Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, au Nord) et des territoires au caractère nettement plus rural (CC Brie des Rivières et Châteaux et CC Moret Seine-et-Loing à l'Est et CC Pays de Nemours au Sud).

La forêt de Fontainebleau et la Seine sont les deux éléments naturels les plus marquants du territoire. Ils sont à la fois **synonymes de lien et de coupure**. De part et d'autre de ces éléments se répartissent les différentes polarités du territoire : Fontainebleau-Avon, la centralité, les territoires des bords de Seine, en lien direct avec la capitale grâce au développement de la desserte ferrée et les bourgs plus intimistes répartis sur les franges Nord-Ouest, Ouest et Sud. La présente note d'enjeux se base sur la détermination de ces trois entités du territoire de la CAPF : la polarité d'Avon-Fontainebleau, les communes des bords de Seine et les bourgs ruraux.

Les communes de **Fontainebleau et Avon** constituent la véritable **centralité** de la CAPF. Elles regroupent en effet l'essentiel des emplois (notamment ceux liés au tourisme), des services (offre de santé, telle que l'hôpital et les cabinets privés, mais aussi la gare d'Avon) et commerces, ainsi que l'offre la plus importante de logements du territoire – dont les logements locatifs sociaux (LLS). Il s'agit donc des communes les plus peuplées de la CAPF. Elles sont soumises à la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) et devront à terme atteindre un taux de 25 % de logements locatifs sociaux (dispositif « nouvel entrant » maintenu malgré la promulgation de la loi 3DS le 21 février 2022). En 2018, sur les 36 198 logements que comptait la CAPF, 16 946 se trouvaient dans la polarité de Fontainebleau-Avon (soit plus de 46 % du parc). Malgré l'attractivité que peut représenter ce pôle, on note une importante vacance des logements (plus de 11 % du parc sur ces deux communes), des problématiques liées à la vétusté de certains bâtiments (notamment le quartier prioritaire de la ville (QPV) d'Avon) ainsi qu'une perte de vitesse des commerces de centre-ville. Pour palier cette tendance, Fontainebleau-Avon bénéficie du programme **« Action Cœur de Ville »**, en partie financé par l'Etat. A cette occasion une **OPAH-RU** (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain) a également été mise en place.

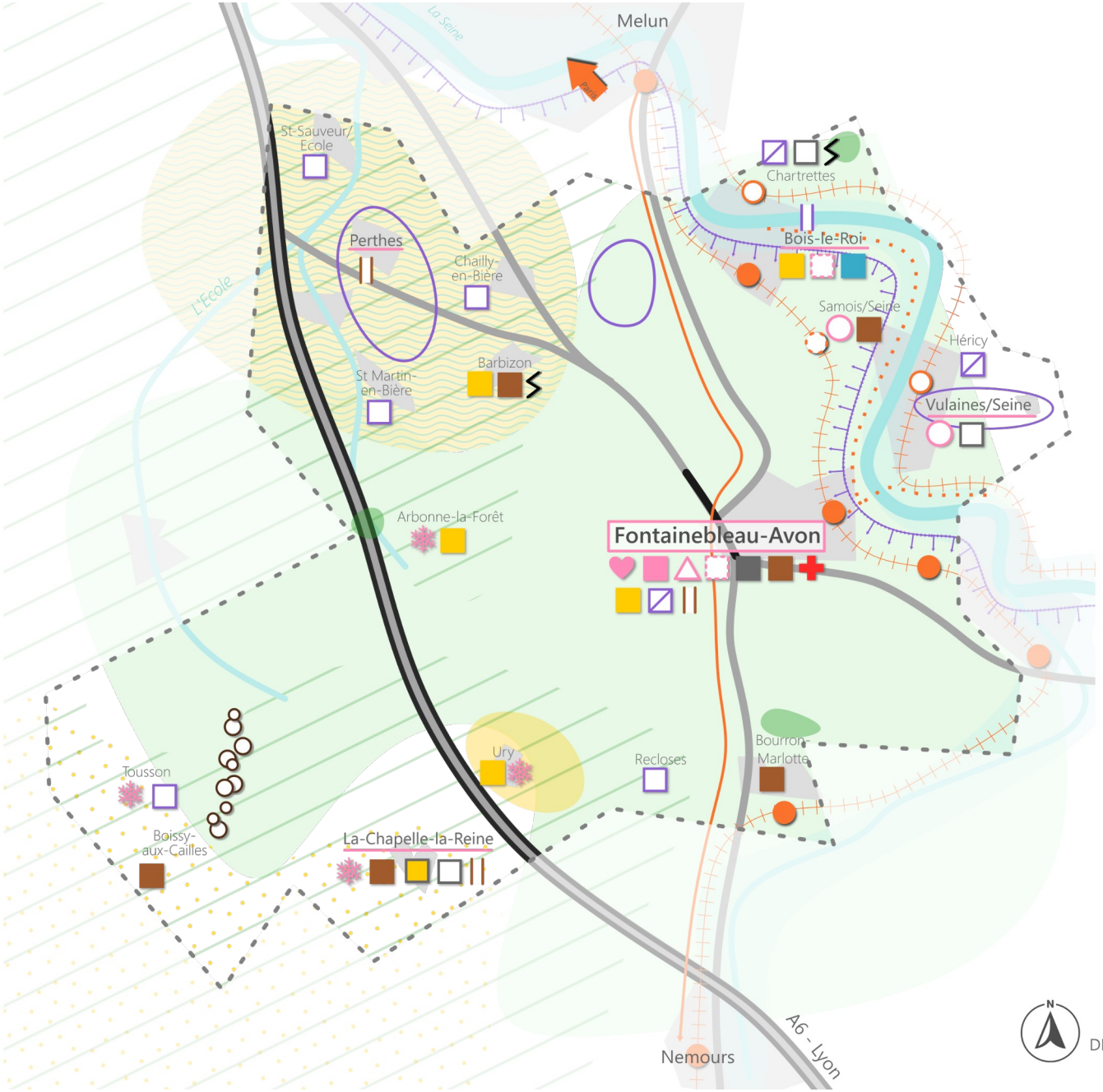
Les **communes des bords de Seine** bénéficient autant d'un cadre de vie de qualité que du réseau de gares le plus développé du territoire, tourné vers la métropole parisienne. Il s'agit également du secteur le mieux pourvu en transports en commun. La majorité de ces communes accueille une population relativement aisée (forte proportion de cadres supérieurs), dont une part, travaille dans la capitale. La commune de Bois-le-Roi, comptant 5 882 habitants en 2018, est depuis 2021, soumise à la loi SRU et devra atteindre un taux de 25 % de logements locatifs sociaux. Les bords de Seine voient également le développement du tourisme notamment grâce à la base de loisirs de Bois-le-Roi, à la création de l'Euro-véloroute et au patrimoine que constituent les affolantes et leurs villages de caractère. Cette zone est cependant soumise aux risques liés à la présence de la Seine que sont les inondations et les mouvements de terrain. Une problématique particulière liée à l'occupation/vacance des zones d'activités économiques est relevée.

Les **bourgs des zones rurales** accueillent une population moindre et offrent eux aussi un cadre de vie de qualité. On compte en effet de nombreux villages de caractère implantés dans des paysages oscillant entre vastes plateaux agricoles (maraîchage des plateaux de la Plaine de Bière et grandes cultures du Gâtinais de Maisoncelles et Monts du Gâtinais) et lisières de la forêt de Fontainebleau. Le niveau de vie moyen de ce secteur est relativement élevé. Les habitants profitent d'un cadre de vie préservé en lisière de l'aire urbaine parisienne. Les transports en commun sont quasi inexistants sur cette partie du territoire qui compte une seule gare (au Sud), sur la commune de Bourron-Marlotte et des transports à la demande. La grande majorité des communes rurales fait également partie du périmètre du Parc Naturel Régional (PNR) du Gâtinais français, qui œuvre autant pour la préservation du patrimoine naturel que bâti. On relève en effet des problématiques liées à la vétusté de certaines constructions d'une part (précarité énergétique notamment), mais aussi celles liées à la préservation des ressources en eau (pratiques agricoles) et à celle des continuités écologiques (cours d'eau de l'Ecole et du Fusain, massif forestier, trame noire…). Cette portion du territoire est également celle qui compte le plus d'écuries et de haras, l'une des spécificités du Pays de Fontainebleau.

Au-delà des particularités géographiques, le territoire partage des problématiques communes. La population de la CAPF a connu une faible croissance de sa population entre 2013 et 2018 (+0,1 %/an) alors qu'elle diminuait entre 2008 et 2013 (– 0,3 %/an). Mais cette croissance reste fragile, entre 2013 et 2018, plus de la moitié des communes du territoire ont perdu des habitants (de – 0,2 % à Fleury-en-Bière à – 11,5 % à Recloses, dont – 0,7 % à Avon). Il est à noter que Fontainebleau affichait + 3,8 % d'habitants et Bois-le-Roi + 4,7 %. Cette **fragilité démographique** s'explique notamment par un phénomène de vieillissement de la population et par des offres de logements peu diversifiées dans la plupart des communes (grands logements, cherté du foncier, faible part de locatif…), ne permettant que peu l'arrivée de nouvelles populations. Parallèlement, la CAPF a vu une augmentation du **nombre d'emplois** sur son territoire (22 207 en 2018, contre 22 034 en 2013). Là aussi, la tendance globale est inverse à celle observée les années précédentes (22 204 emplois en 2008). Toutefois, l'analyse au cas par cas révèle des différences notables d'évolutions, certaines communes ayant gagné des emplois et d'autres en ayant beaucoup perdu. Il en découle une certaine fragilité du territoire également sur ce point. Dans ce contexte, le Pays de Fontainebleau devra travailler à la **préservation de son territoire** (richesse environnementale et patrimoniale), mais également à son **développement réfléchi afin de conforter son attractivité** (offre de logements, réhabilitation du bâti, densification raisonnée du tissu bâti, développement des réseaux de transports en commun et des liaisons douces, réflexion sur les commerces de centre-ville et les activités exercées au sein des ZAE, développement des énergies renouvelables…).

Exemple de renouveau d'un équipement public
en partenariat avec le PNR
Ecole maternelle La Ruche – commune de Perthes
Photo DDT 77

Diagnostic du territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau



LEGENDE

Économie

- ZAE à optimiser
- Pôle d'emplois

Risques

- ICPE
- Mouvement de terrain (cavités)
- Plan de prévention des risques inondations

Population

- Tache urbaine
- Avon — Polarité centrale
- Perthes — Polarité secondaire

Habitat

- Action coeur de ville
- Vacance de logements > 7.2%
- QPV
- Construction de LLS à prévoir (SRU)
- Précarité énergétique
- Projet d'aire d'acceuil des gens du voyage

Tourisme

- Base de loisirs
- Patrimoine

Équipement

- Hôpital

Energie

- Centrale hydroélectrique
- Chaufferie au bois

Mobilité

- Axe routier à caractère magistral (autoroute A6) - zone de bruit
- Axe routier à caractère structurant
- Embouteillages
- Réseau ferré
- Gares principales
- Gares secondaires
- Arrêt forêt de Fontainebleau (weekend)
- Réseau cyclable structurant (EuroVelo 3)
- Seine-et-Marne express (Melun-Nemours)
- Flux domicile/travail

Environnement

- Parc naturel régional du Gatinais français
- Trame verte - réservoir de biodiversité
- Espace naturel sensible
- Trame bleue - corridor écologique alluvial
- SAGE de la nappe de Beauce
- Aire d'alimentation de captage
- Collecte des eaux usées non conformes
- Station non conforme
- Trame brune - Massif calcaire
- Zone humide

Agriculture

- Plaine maraichère (salades, fraises, tomates et bio)
- Plaine de grandes cultures
- Centre équestre

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

- ouest du territoire particulièrement dépendant de la voiture
- production locale non vendue sur place mais plutôt dans la métropole
- extension du périmètre de PNR
- classement UNESCO de la forêt de Fontainebelau : un des plus grands et plus anciens sites classés de France
- dates des différents PLU disparates

- habitat individuel prégnant
 -augmentation des m² consommés par hab. supplémentaire.
- effet inverse pour l'économie
- recyclage urbain sur Fontainebleau
- expérience du travail de l'interco avec le projet de territoire

- CRTE en cours
- PLH en cours
- PCAET en cours

- Avon : ville la plus dense
- population vieillisssante
- moyenne de 23 hab/ha
- projection de perte d'emplois et de pop à l'horizon 2035
- aire de grand passage : terrain à trouver

- SRHH PLH : 300 lgts/an dont 21 LLS
- taux important de logements insalubres
obj de rénovation énergétique : 1000 lgts par an

- émission de GES /hab > à la moyenne départementale et régionale
origines :
1. transport routier
2. résidentiel

- Centrale hydroélectrique : 90% de la production de la CAPF

- Aléa : retrait gonflement des argiles - feu de forêt

- Fin de la gratuité de l'A6

Les enjeux du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

I. Préserver un patrimoine commun et penser globalement le territoire

Au sein du département de Seine-et-Marne, le Pays de Fontainebleau fait figure d'exception, tant ses richesses paysagères et bâties sont remarquables. Ce territoire a su préserver l'intégrité des composantes qui font son identité : son patrimoine reconnu à l'international (forêts et château de Fontainebleau, bords de Seine), son patrimoine vernaculaire plus intime (villages de caractères, bourgs ruraux) et la diversité de ses paysages (de nature, maraîchers et de grandes cultures). L'ensemble de cette palette marque aujourd'hui les habitants du territoire, tout comme ses visiteurs.

Ce patrimoine préservé ne dispense toutefois pas le Pays de Fontainebleau d'être confronté à de nombreuses problématiques liées à la poursuite de la préservation d'un cadre en évolution constante et à l'adaptation aux nouvelles dynamiques et politiques publiques (développement des transports en commun et des mobilités actives, nouveaux types de demandes de logements, **prise en compte de sobriété foncière**, gestion des risques et nuisances connus sur le territoire…). Par l'élaboration de son PLUi, la communauté d'agglomération pourra saisir l'occasion de se réinventer en mettant en place une réelle réflexion globale à l'échelle du territoire, permettant une gouvernance adaptée à ses multiples enjeux.

En effet, la CAPF reste encore aujourd'hui une collectivité jeune, les dernières refontes de son périmètre datant de 2017. Après l'élaboration de son « projet de territoire », le PLUi est l'occasion de mettre en œuvre une large part des objectifs qu'elle s'est fixée.

A. Mettre en valeur un patrimoine bâti vivant et de qualité

Le territoire de Fontainebleau est connu pour son **patrimoine bâti remarquable** et notamment celui lié au château de Fontainebleau et à ses jardins. Mais il ne se résume pas à ses seuls lieux caractéristiques puisque nombre de protections au titre des monuments historiques (servitude d'utilité publique AC1) sont édictées sur ce secteur et concernent la place d'armes, les casernes, certains hôtels particuliers comme l'hôtel Pompadour ou l'hôtel du Maine, la rue Royale, le théâtre municipal de Fontainebleau, le boulevard Magenta, la place du marché ou même le bâtiment des Héronnières.
Le reste du territoire est lui aussi pourvu d'un patrimoine, classé au titre des monuments historiques, comme l'Auberge du Cheval Blanc à Chailly-en-Bière, les châteaux de Fleury-en-Bière et Bourron, de nombreuses églises comme à Cély, Arbonne, Achères-la-Forêt, Ury, Recloses, Boissy-aux-Cailles, Bourron-Marlotte, Samoreau, Samois-sur-Seine, Chartrettes ou même Bois-le-Roi, l'ancienne chapelle du prieuré d'Héricy, le prieuré des Basses Loges d'Avon, les restes de l'Ermitage au Vaudoué, la grange de la ferme de Samoreau, la maison de Mallarmé à Vulaines-sur-Seine…

Le patrimoine bâti est aussi composé d'un **patrimoine dit vernaculaire** qui n'est pas nécessairement reconnu par les servitudes d'utilité publique mais pouvant être protégé par le PLU. Ce « petit » patrimoine est cependant l'un des fondements de la perception paysagère et de la qualité de vie autant des habitants que des visiteurs. De nombreux villages du Pays de Fontainebleau ont ainsi été reconnus comme étant **« villages de caractère »**, signe notamment de leur authenticité.

Toutefois, la préservation patrimoniale ne doit pas empêcher le territoire d'évoluer. **Pour que ce patrimoine bâti reste vivant, il doit également prendre en compte les nouveaux besoins de la population et notamment au sein de ses espaces publics.** Ces derniers peuvent en effet être moteurs de l'attractivité du territoire en permettant de préserver ou de créer des espaces de respiration au sein même des espaces urbains (places végétalisées, parcs et squares – luttant ainsi contre les phénomènes d'îlots de chaleur découlant de l'artificialisation des sols). Ils peuvent se montrer **vecteur de progrès et de dynamisation de la vie locale** par la mise en valeur des voiries et trottoirs, par la création de liaisons douces, également adaptées aux personnes à mobilité réduite, par le développement des transports en commun, l'implantation de panneaux pédagogiques, la création de parcs cyclables mutualisés, l'implantation de mobilier urbain de qualité…

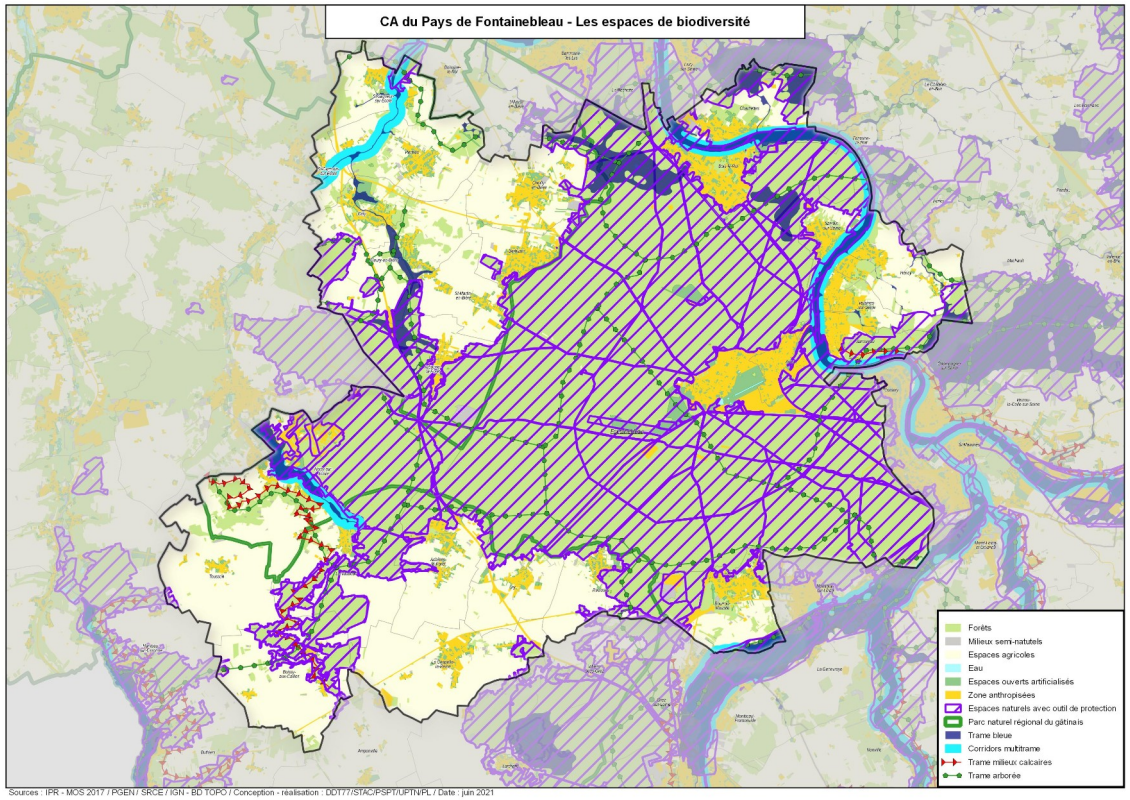
Permettre l'appropriation de l'espace public par les habitants et les gens de passage permet, outre la revitalisation des centres-bourgs, une redynamisation potentielle des commerces et services alentours. L'un des objectifs poursuivis est de relier les habitants à leur territoire, d'y ancrer leurs habitudes de loisirs et de consommation, le rendant ainsi d'autant plus attractif.

C'est pourquoi, les services de l'État seront attentifs à ce que le PLUi :

- prenne en compte les protections patrimoniales de type servitude d'utilité publique (SUP) ;
- repère et protège le patrimoine bâti et végétal local par :
  - la mise en place de sites patrimoniaux remarquables (SPR), conjointement à l'élaboration du PLUi ;
  - la mise en place de protections spécifiques au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme, voire au titre des espaces boisés classés (EBC) ;
- mette en accessibilité les espaces ouverts au public pour les personnes à mobilité réduite ;
- mène une réflexion sur la publicité avec l'élaboration d'un règlement local de publicité (RLP), conjointement à l'élaboration du PLUi ;
- développe les transports en commun et une signalétique claire des parcours de ces derniers, en partenariat avec le département et Ile-de-France Mobilités, au travers d'OAP (Opérations d'Aménagement et de Programmation) par exemple ;
- permette et prévoie le développement de liaisons douces (cyclables et piétonnes), notamment via un Plan Local de Mobilité (PLM) ;
- prenne en compte les îlots de chaleur urbains et envisage une végétalisation des espaces publics.

Exemples de traitement des espaces publics dans la CAPF : Fontainebleau, Arbonne-la-Forêt et La Chapelle-la-Reine
Photos DDT 77

B. Préserver la biodiversité et la qualité paysagère



Le Pays de Fontainebleau est le lieu d'une très grande richesse écologique avec le **massif forestier de Fontainebleau** (cœur de biodiversité et trame arborée), les **espaces agricoles**, siège de corridors écologiques aux fonctionnalités moins fluides mais tout aussi importantes (déplacements entre les cœurs de biodiversité) et les **éléments de la trame bleue** (cours d'eau de la Seine, de l'Ecole et du Fusain et leur rypisylve, zones humides, mares et mouillères). La promotion de la **trame noire** (suppression des perturbations lumineuses nocturnes) est quant à elle devenue un véritable enjeu pour la protection des espèces faunistiques et floristiques et devra être déployée.

Ces espaces, qu'ils soient naturels ou cultivés, constituent également le **socle de la qualité paysagère du territoire**. Ce socle est pourtant **menacé par de multiples phénomènes** : l'étalement de l'urbanisation, les flux motorisés (pendulaires, touristiques ou de loisirs), les intrants potentiellement polluants (rejets urbains ou agricoles) et les risques naturels tels que les inondations ou les glissements de terrains.

Renforcer la protection du massif forestier et de ses abords

Le massif de Fontainebleau fait l'objet de multiples mesures de protection que sont les SUP et les protections et inventaires environnementaux (au titre du SDRIF, Natura 2000, protection de biotope, réserve de biosphère, ZNIEFF, ZICO…). Cela ne l'empêche toutefois pas d'être soumis à de fortes pressions, dont celles liées à la **progression des espaces urbanisés**. Le règlement du PLUi devra préserver au mieux les lisières du massif forestier, mais aussi restreindre les possibilités d'extension des zones urbaines déjà implantées au sein du massif.

Le massif forestier souffre également de **l'intense circulation routière** que supportent les voies qui le maillent *(Cf. Chapitre II-C, notamment)*. Une large part de cette circulation de transit (voitures particulières et poids-lourds) ne pourra être amoindrie que par un développement substantiel des **transports en commun ou à la demande**. Actuellement, nombre de conducteurs préfèrent quitter le tronçon payant de l'autoroute pour passer par la forêt.

Des solutions peuvent également être trouvées afin de **gérer les flux touristiques et de loisirs au sein du massif** par :

- la création de **navettes** par mutualisation des parkings existants ;
- le développement d'**itinéraires de mobilités douces le long des axes existants** (pistes cyclables sécurisées notamment).

Valoriser un territoire déjà attractif

Le massif forestier de Fontainebleau et le château figurent parmi les plus connus et reconnus d'Ile-de-France. Ils sont par ailleurs en passe d'être classés au patrimoine mondial de l'UNESCO. Les retombées économiques d'un tel attrait **touristique** pourraient toutefois être amplifiées par le **renforcement de guides et partenariats à l'échelle de la CAPF**, couplant visites historiques, de « nature » et balades « à la ferme », notamment en lien avec les cultures maraîchères présentes dans le Nord-Ouest du territoire. Les paysages agricoles, souvent à tort peu considérés, sont essentiels au fonctionnement du territoire. Outre, leur activité économique agricole, ils offrent un pendant aux paysages forestiers et un écrin aux villages ruraux. Une réflexion particulière devra être menée sur la préservation des cônes de vue sur les grands paysages, ainsi que sur l'intégration visuelle des zones urbaines dans ces vastes étendues. De même, les paysages des bords de Seine, déjà en partie aménagés pour la promenade gagneraient à être organisés en réseaux continus.

Afin de prolonger les séjours en pays bellifontain, le développement de **l'offre d'hébergements touristiques** semble également être primordial. La multiplication des nuitées sur le territoire ne pourra s'envisager que par le **renforcement concomitant de centralités dynamiques** (villes pôles mais aussi bourgs plus ruraux) offrant commerces et services (dont les transports en commun ou la possibilité de se déplacer via des mobilités douces) en plus d'un cadre d'exception.

Gérer l'eau sous toutes ses formes

Enjeu partagé à l'échelle de la CAPF par excellence, l'eau induit diverses problématiques que sont : la gestion du risque d'inondation (Seine et ses affluents), des eaux pluviales, des eaux issues des systèmes de traitement ainsi que celle des intrants potentiellement polluants pour les sols et sous-sols.

Intégrer le **risque d'inondation** dans son PLUi signifie, outre le fait de respecter les SUP afférentes, de penser l'urbanisation en fonction du risque :

- adapter voire interdire le développement de logements et d'activités en fonction de l'intensité de l'aléa inondation ;
- travailler à la désimperméabilisation des zones d'expansion des crues afin d'en permettre une meilleure absorption ;
- imaginer des aménagements compatibles avec de potentielles inondations (cheminements, mobilier urbain…).

Pour les territoires non-soumis à l'aléa inondation, la **gestion des eaux pluviales** reste elle aussi l'une des préoccupations centrales d'un développement plus durable. Ainsi, le PLUi devra porter une attention particulière à **l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle** (lorsque la qualité des sols le permet), afin d'éviter un engorgement des canalisations et réceptacles et permettre une réalisation plus fluide du cycle de l'eau. Pour cela, il s'appuiera sur les objectifs fixés par le SDAGE Seine-Normandie (adopté le 23 mars 2022), ainsi que sur le SAGE Nappe de Beauce. Les **zones humides** participent à la capacité de résilience du territoire par leurs fortes capacités d'absorption. Elles devront être préservées autant pour leurs qualités écologiques que fonctionnelles. A ce titre, les études menées par le SEMEA (Syndicat mixte des bassins versants de la rivière École, du ru de la Mare-aux-Evées et de leurs Affluents) devront être intégrées à la réflexion.

La gestion de l'eau implique aussi de **préserver la qualité des eaux souterraines des intrants potentiellement polluants**. Ces derniers sont liés aux activités urbaines (traitement des eaux usées, utilisation de produits d'entretien des espaces verts…) et agricoles (traitement phytosanitaires). De nombreuses **stations d'épuration** (STEP) de la CAPF sont aujourd'hui inadaptées et demandent à être rénovées ou agrandies. Il s'agit, pour leur système de traitement, de celles de Tousson, Recloses, Chailly-en-Bière 2, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole et pour leur système de collecte, de celles de Fontainebleau-Avon, Chartrettes et Héricy. Le PLUi, dans un souci de protection environnementale et sanitaire, pourra conditionner l'extension de l'urbanisation à la capacité des STEP. Il appartient par ailleurs aux gestionnaires des différentes STEP de les mettre en conformité. Une gestion attentive des systèmes d'assainissement autonome sera également garante de la qualité des sols et sous-sols. Le PLUi aura peu de marge de manœuvre concernant les intrants phytosanitaires. Seules des démarches de sensibilisation et d'engagement (objectif zéro-phyto) aux niveaux communal et intercommunal ainsi qu'auprès des agriculteurs, notamment avec l'appui du PNR du Gâtinais français, pourront œuvrer pour une réduction de leur utilisation. La CAPF pourra s'appuyer sur les objectifs fixés dans son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

C'est pourquoi, les services de l'État seront attentifs à ce que le PLUi :

- **conditionne l'ouverture à l'urbanisation aux capacités des STEP existantes ;**
- mette en place les moyens de **préserver les continuités écologiques des trames verte, bleue et noire** du territoire en se basant sur le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ainsi que sur le travail effectué par le PNR du Gâtinais français ;
- porte une attention particulière à la **préservation des paysages dans leur diversité** (forestiers, agricoles, rivulaires) par la mise en place de protections de type cône de vue et la reconnaissance d'un patrimoine naturel (art. L.151-23 du code de l'urbanisme, classement en EBC…), par la réalisation d'OAP thématiques ainsi que par un travail sur les entrées de ville et les perceptions lointaines des unités urbaines ;
- **interdise l'extension urbaine au sein et en direction du massif forestier** ;
- **limite au strict nécessaire l'extension urbaine** (objectif zéro artificialisation nette) en priorisant la densification et la réhabilitation ;
- mette en place des **itinéraires de mobilités douces sécurisés**, notamment le long des grands axes ;
- envisage la **création de navettes spécifiques au cœur du massif forestier**, via la mutualisation des parkings existants, à l'échelle de la CA ;
- envisage, en partenariat avec le département et Île-de-France Mobilités, le **développement des transports en commun** afin de désengorger les principaux axes de circulation ;
- permette une extension de **l'offre touristique** sur le territoire par une **réflexion commune, le renforcement des centralités et le développement du « slow tourisme » notamment par les mobilités actives** ;
- conditionne l'aménagement de son territoire à l'intensité de l'**aléa inondation** ;
- incite à **l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle** et **préserve les zones humides** pour leur rôle de « tampon ».

Le saviez-vous ?

Trame noire

Qu'est-ce qu'une trame noire ?

La trame noire complète la trame verte et bleue (TVB) initiée en France par la loi Grenelle de 2007, qui avait été envisagée essentiellement pour les espèces diurnes. Elle a un double objectif : réduire la pollution lumineuse qui ne cesse de croître et éviter la création de nouveaux points lumineux.
L'éclairage urbain peut être source de perturbations et avoir de graves conséquences pour la biodiversité. Il peut ainsi bouleverser le cycle de saisonnalité des végétaux, modifier le système proie-prédateur, perturber les cycles de reproduction, de pollinisation, de déplacements et de migrations. Notons que les oiseaux et insectes nocturnes se repèrent et s'orientent en fonction des étoiles et de la lune. Les sources lumineuses urbaines provoquent donc :
- un phénomène de **fragmentation par absorption**, en attirant certaines espèces, comme les papillons de nuit, contribuant ainsi à la perte de leurs repères ;
- un phénomène de **fragmentation par répulsion**, comme pour les chauves-souris qui fuient la lumière et pour lesquelles l'éclairage urbain constitue une barrière quasi infranchissable fragmentant leur habitat.

Face à la dégradation et à la disparition d'habitats naturels, causées par ces sources lumineuses, **la trame noire a pour objectif de préserver et/ou de recréer un réseau écologique propice à la vie nocturne, afin de permettre l'accomplissement du cycle de vie et le déplacement des espèces nocturnes, sans contrainte.** Cette problématique alerte d'autant plus que le massif forestier de Fontainebleau est l'un des plus grands réservoirs de biodiversité européens, abritant 6000 espèces végétales et près de 6600 espèces animales.

Comment traduire la trame noire dans le PLUi ?

Les **arrêtés ministériels du 27 décembre 2018 et 29 mai 2019**, abrogeant l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses, imposent une nouvelle réglementation en termes de gestion de la lumière (art. L.583-3 et R.583-4 du code de l'environnement).
L'élaboration d'une trame noire, au même titre que la trame verte et bleue, découlera du **diagnostic** établi au sein du **rapport de présentation** (types d'éclairages, zones sensibles…). Fort de ce diagnostic, le **PADD** pourra alors fixer des objectifs clairs en termes de limitation de la pollution lumineuse, notamment en mettant en place un « plan lumières » *(Nota : le PNR du Gâtinais français est engagé dans cette démarche et pourra être source de précieux conseils pour sa mise en application).* La trame noire peut également être traduite dans des **OAP sectorielles ou thématiques en lien avec la préservation de la trame verte arborée,** permettant ainsi de rendre visibles ses objectifs auprès des porteurs de projet. Enfin, pour information, bien que le **RLPI** de la CAPF fixe des plages horaires d'extinction nocturne (23h-6h), les communes qui le souhaitent peuvent déterminer des règles plus restrictives que ce dernier.

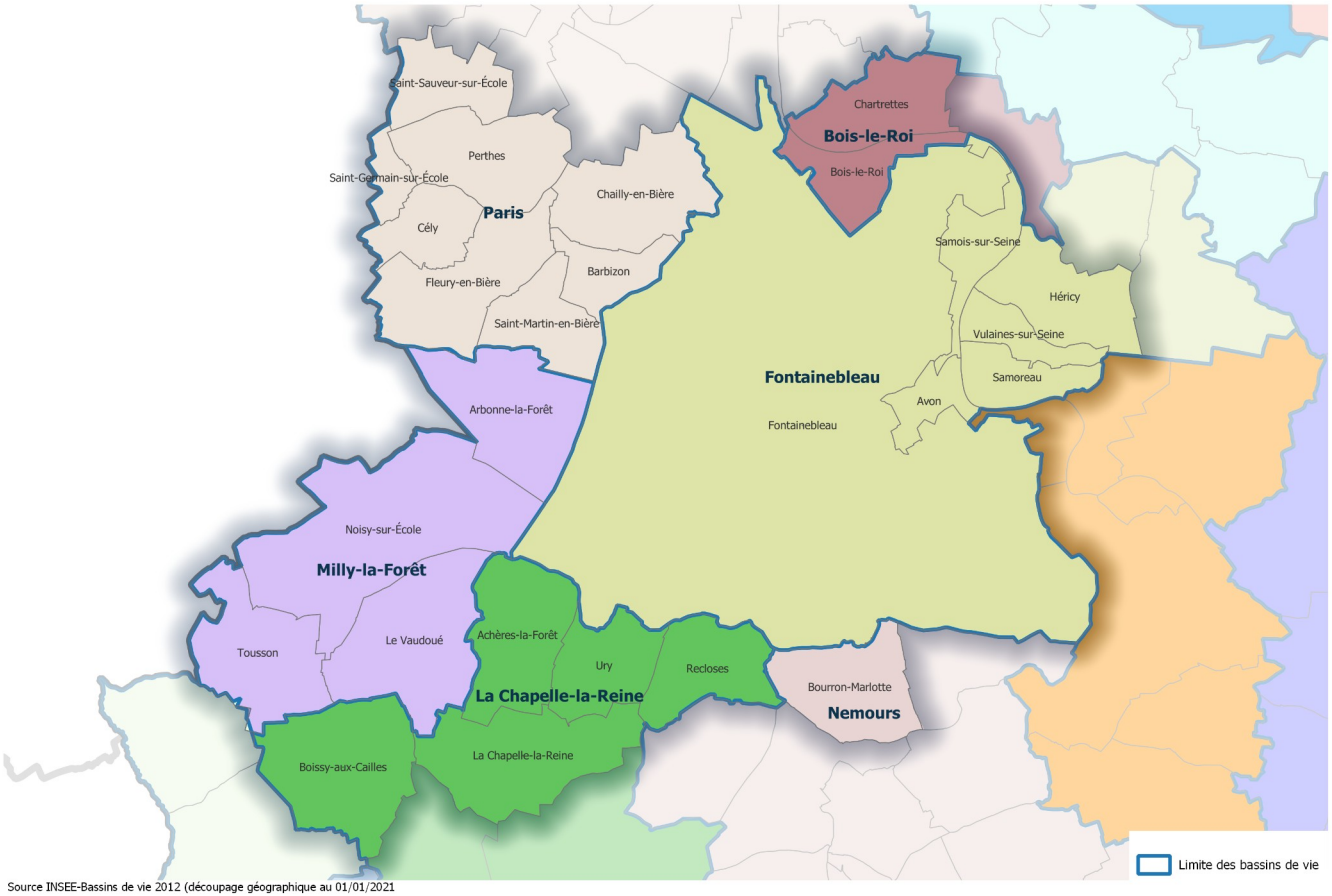
Oreillard en vol - Photographie diffusée par le PNR GF

Dans les faits, comment diminuer la pollution lumineuse ?

Plusieurs types d'actions sont envisageables : réaliser une **extinction totale ou partielle de l'éclairage public**, abaisser la luminosité des éclairages urbains, les **diriger vers le sol et non vers le ciel**, privilégier une teinte d'éclairage jaune, **adapter l'intensité lumineuse** à la fréquence et à la nature des usages reçus, réfléchir aux secteurs nécessitant réellement un éclairage, espacer les lampadaires (minimum de 50 m), sensibiliser les habitants au sujet de la pollution lumineuse, notamment en les incitant à fermer leurs volets lorsque la nuit tombe…

C. Penser le territoire de manière globale

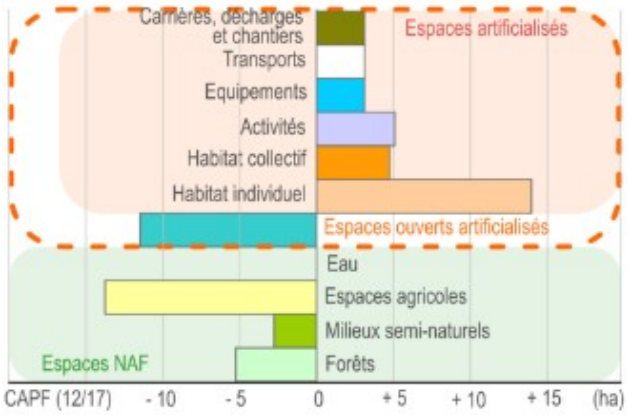
Les bassins de vie des communes de la CA du Pays de Fontainebleau



Source INSEE-Bassins de vie 2012 (découpage géographique au 01/01/2021

La Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau est une collectivité récente, son nouveau périmètre ayant été adopté en janvier 2017. Il en résulte que si ses communes membres partagent un patrimoine naturel et bâti commun, leurs logiques de fonctionnement restent disparates. En effet, outre les différences liées aux dimensions de chaque entité urbaine, impliquant des populations variées et des offres de services et commerces hétérogènes, on constate que les communes situées en bordure Nord, Sud et Ouest du territoire échangent majoritairement avec des polarités extérieures à celui-ci (mobilités pendulaires, services et commerces…). Les communes de la CAPF appartiennent ainsi à 6 bassins de vie différents, ceux de Fontainebleau (6 communes), Bois-le-Roi (2 communes), Nemours (1 commune), La Chapelle-la-Reine (5 communes), Milly-la-Forêt (4 communes) et Paris (8 communes). Les bassins de vie constituent, selon la définition de l'INSEE, « le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants ».

L'élaboration du PLUi est une occasion exceptionnelle de penser le territoire de manière globale et d'impulser des dynamiques communes pour la réalisation d'objectifs partagés.



DDT77 -STAC/UCE – Données : INSEE – IPR MOS

Suivre des dynamiques d'aménagement communes

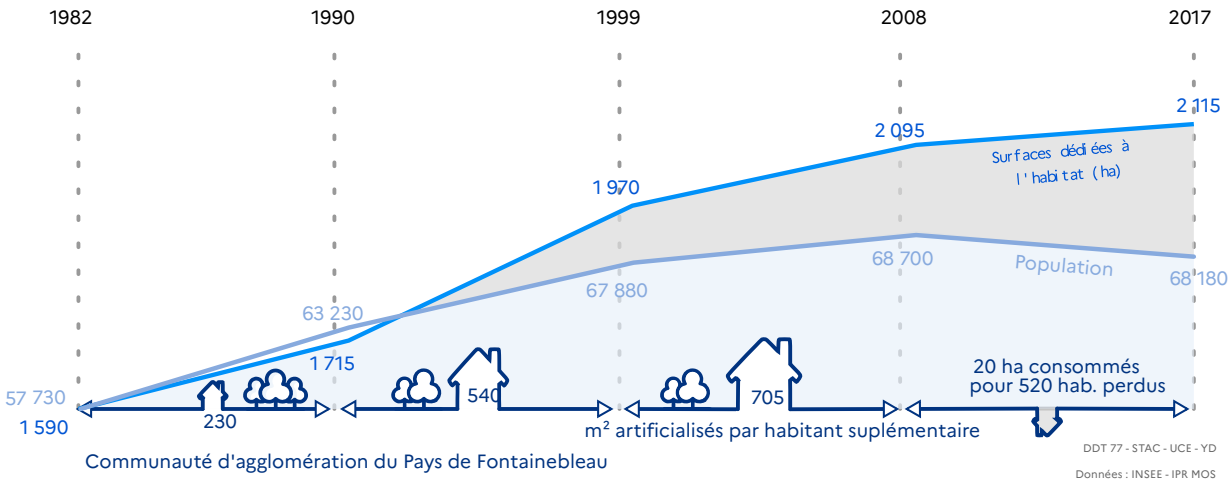
Au travers de l'élaboration du PLUi de la CA du Pays de Fontainebleau, les services de l'État se montreront particulièrement vigilants vis-à-vis de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Entre 1982 et 2017, plus de 780 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été artificialisés sur le territoire, majoritairement au profit de la création d'habitats individuels, d'espaces ouverts artificialisés et d'activités.

L'instruction du 29 juillet 2019 fixant un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN), renforcée par la promulgation de la loi Climat et Résilience du 24 août 2021 sont désormais des éléments fondamentaux que les collectivités devront s'efforcer de traduire dans leurs documents d'urbanisme.

Sur la dernière période intercensitaire, la tendance de consommation d'espaces sur la CAPF s'est largement infléchie par rapport au début des années 1980. Ainsi, entre 2012 et 2017, près de 22 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés et 11 ha d'espaces ouverts, pour la réalisation de quasiment 20 ha d'habitat, essentiellement individuel (14 ha environ) et environ 5 ha d'activités.

La **Loi Climat et Résilience** fixe comme objectif national la division par 2 du rythme d'artificialisation des sols connu ces 10 dernières années. Les modalités propres à l'Île-de-France seront fixées par le nouveau SDRIF, en cours de révision. D'ici 2040, l'objectif sera d'atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN).

- Une densification raisonnée des espaces d'habitat



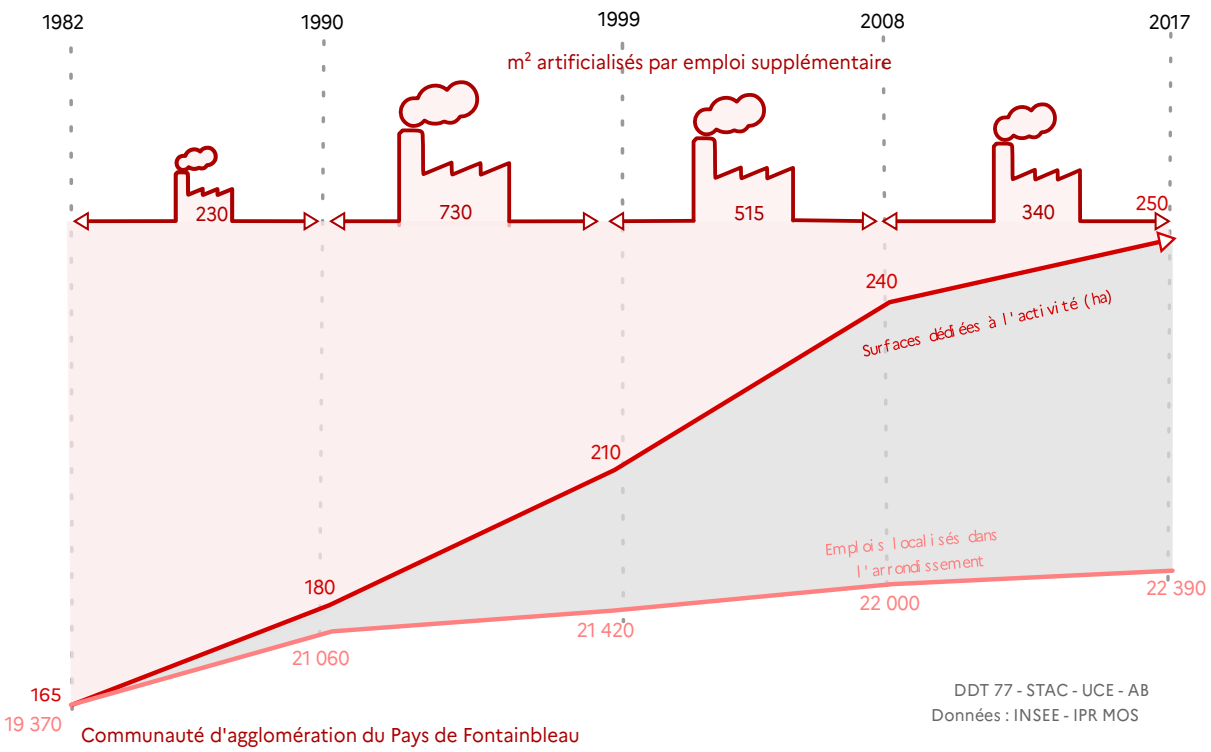
Le graphique ci-contre présente l'évolution des **tendances de consommations d'espaces à destination d'habitat** depuis 1982. On observe qu'entre 1982 et 2008, les surfaces artificialisées pour l'habitat, par habitant supplémentaire n'ont cessé d'augmenter, passant de 230 m² entre 1982 et 1990 à 705 m² entre 1999 et 2008. Entre 2008 et 2017, alors même que le territoire perd des habitants, près de 20 ha sont consommés.

Afin de parvenir à conserver, voire développer son attractivité tout en étant économe en consommation d'espace, le territoire de la CAPF devra veiller à travers son PLUi, à permettre une **densification raisonnée de ses espaces urbanisés**.

L'objectif est de **préserver au maximum les aménités intrinsèques du territoire tout en en permettant la dynamisation** (offre de logements, de services, de commerces, aménagements des espaces publics…).

- Une meilleure valorisation du foncier d'activité

Si la majorité de la consommation d'espace sur la CAPF est due au développement de l'habitat et des équipements qui l'accompagnent, le foncier réservé aux activités est lui aussi fortement consommateur. Ainsi, comme le montre le graphique ci-dessous entre 1982 et 2017, 85 ha ont été alloués à l'activité. Entre 2008 et 2017, 10 ha ont été artificialisés à cette fin. On constate ainsi que la tendance de consommation d'espace au profit des activités s'est ralentie ces dernières années. Alors qu'une forte cassure était observable entre la période 1982-1990 et 1990-1999, voyant exploser le nombre de mètres carrés artificialisés par emploi supplémentaire (passant de 230 m² à 730 m²), ce chiffre redescend à 340 m² par emploi supplémentaire sur la période 2008-2017. Il n'en demeure pas moins que les activités sont aujourd'hui plus consommatrices d'espaces qu'en 1982.



Avec l'objectif zéro artificialisation nette et l'application de la Loi Climat et Résilience, les surfaces dédiées au foncier d'activités devront elles aussi chercherà réduire leur rythme d'artificialisation des sols. Cette réduction sera d'autant plus importante si le nombre d'emplois créés sur le territoire est faible ou en diminution.

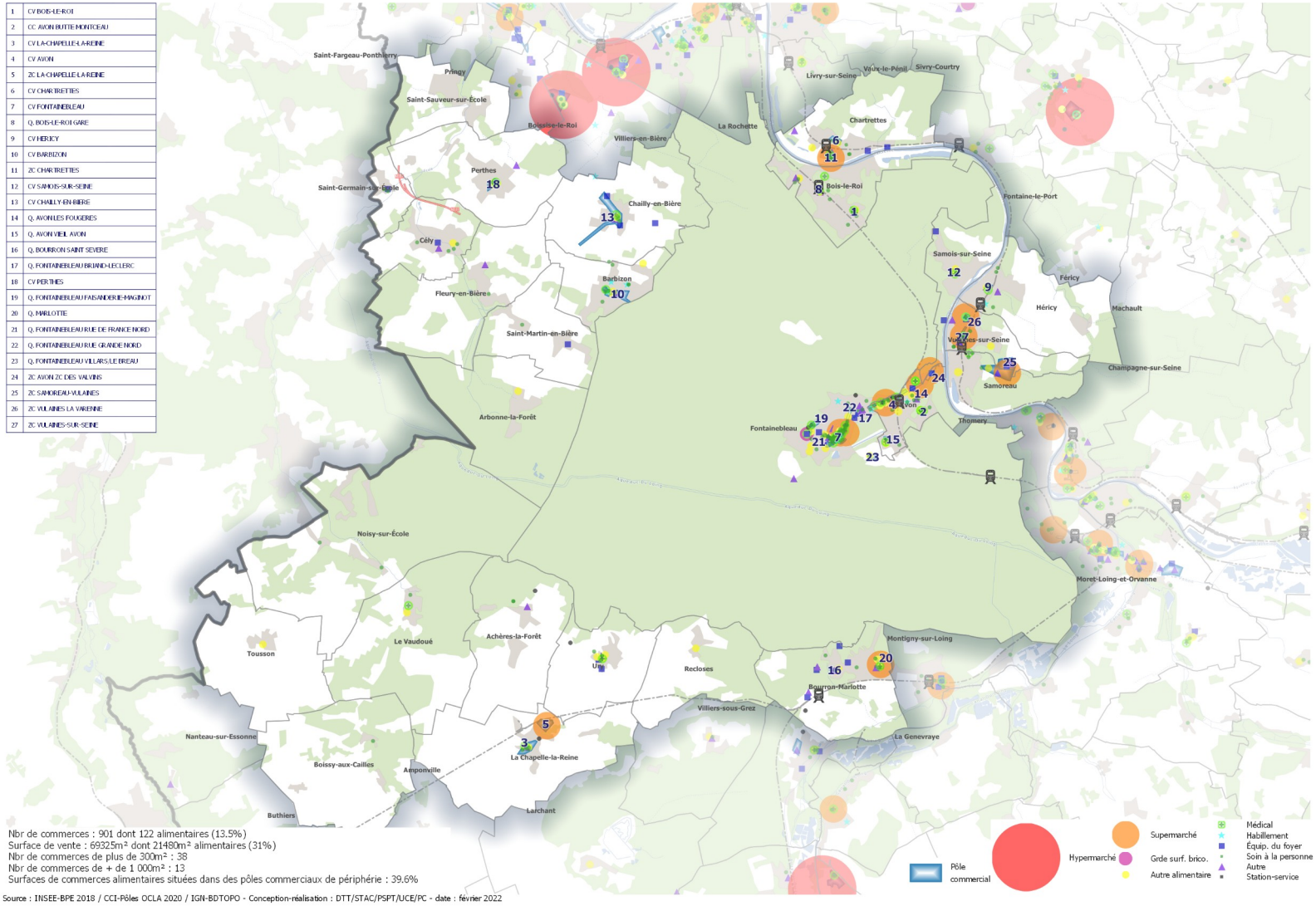
La CAPF compte actuellement 29 zones d'activités économiques (ZAE) dont plusieurs disposent encore d'un pourcentage important de surfaces vides (environ 58 ha, soit 28,5 % de la surface des ZAE). Aussi, il apparaît **indispensable d'optimiser les ZAE existantes avant d'envisager l'extension ou l'ouverture de zones dédiées à l'activité**. Une réflexion particulière devra être menée sur les friches d'activités présentes sur le territoire. De même, les ZAE de taille réduite (inférieures à 4 ha) en grande partie non construites pourraient être réinterrogées.

Mettre en cohérence les tendances à l'œuvre

L'élaboration du PLUi sera l'occasion pour la CAPF de réfléchir à l'échelle des 26 communes et de faire le choix de renforcer les polarités principales (logements, activités, commerces, services…), moteur du territoire et de préserver les polarités secondaires tout en permettant leur dynamisation.

Il ressort des observations, que la polarité principale de la CA est formée par le binôme Fontainebleau-Avon. Ce secteur regroupe en effet, comme nous avons pu le voir précédemment, la majorité des habitants, emplois, services, commerces et activités du Pays de Fontainebleau. Il attire également les travailleurs de son bassin de vie, ainsi que ceux des communes périphériques de la CAPF. Pour autant, **sa perte de vitesse a contribué à le voir sélectionné par le programme « Action Cœur de ville »**. L'objectif dudit programme est la redynamisation de cette centralité par la rénovation et la réhabilitation de bâtiments, ainsi que par l'impulsion d'un nouvel élan commercial. Ainsi, les activités commerciales devront en priorité être implantées en centre-bourg et non dans les zones d'activités. Le rôle du manager de centre-ville sera ici primordial. Parallèlement, le renouvellement urbain se fera en partie grâce à une OPAH-RU (opération d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain) dont l'une des spécificités est la possibilité de mettre en place des mesures coercitives.

CA du Pays de Fontainebleau - Localisation des commerces et des pôles commerciaux



Pôles OCLA (Observatoire des comportements et lieux d'achats) 2020 de la CCI : fiable
BPE (Base permanente des équipements) 2018 géolocalisée de l'INSEE : malgré le contrôle qualité de l'INSEE, il peut exister certaines erreurs de géocodage

Les **polarités secondaires** sont incarnées en premier lieu par Bois-le-Roi, qui possède son propre bassin de vie, suivi dans une moindre mesure, par des communes telles que La Chapelle-la-Reine (elle aussi détentrice de son propre bassin de vie), Perthes-en-Gâtinais, Vulaines-sur-Seine, Bourron-Marlotte… Ces zones constituent des points-relais locaux de commerces et services spécialisés. Leur offre est cependant moins fournie que celle de la polarité principale de Fontainebleau-Avon. Dans ces polarités, il pourrait être envisagé de **conforter le commerce de proximité et les activités présentes** dans les ZAE en permettant leur **optimisation** (densité spatiale). De même, après la polarité principale, ces communes sont les plus à même **d'accueillir de nouveaux flux de population**, de par leur offre commerciale, de services et d'emplois. Elles pourraient donc supporter **une part des quelques extensions urbaines** encore possibles du territoire.
Les **bourgs plus ruraux** gagneraient quant à eux à **renforcer ou recréer d'une part le petit commerce de proximité** et d'autre part, à **préserver leur forme urbaine de l'extension**. La rareté des commerces et services de ces secteurs, tout comme leur offre d'emploi relativement faible est couplée à une offre de logements très spécialisée (pas ou peu de logements collectifs) et des transports en commun rares (essentiellement du transport à la demande). Ces localités, si elles doivent participer à l'effort de production de logements demandé à l'ensemble de la région (Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement) et à la dynamique de densification de leur bourg, **n'ont pas vocation à se développer de manière démesurée**. Ainsi, il pourrait être envisagé de ne **pas prévoir la création de nouvelles ZAE dans ces zones, voire de réinterroger l'existence des plus petites n'ayant pas trouvé preneurs**.

Rappelons que le **SRHH** (Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitat) fixe de grandes orientations au niveau de la région Île-de-France. Ces orientations sont ensuite déclinées au niveau local par le biais des **PLH** (Plans Locaux de l'Habitat). Parmi ces grandes orientations figure celle de production de nouveaux logements (300 nouveaux logements par an pour la CAPF), mais aussi celle du renforcement de la solidarité entre les territoires par le développement équilibré de l'offre de logements. Ainsi, si les communes de la CAPF de moins de 3 500 habitants ne sont pas soumises à l'article 55 de la loi SRU obligeant à la production de logements sociaux à hauteur de 25 % du parc, elles doivent permettre le développement d'une offre de logements sociaux. Sont particulièrement ciblées les communes étant bien desservies par les transports en commun.

Enfin, il apparaît essentiel, dans un souci de développement durable du territoire et d'actions fondatrices d'unité, qu'un **réseau de transports en commun maille l'ensemble du territoire**, **et notamment l'Est et l'Ouest de la CA**. Actuellement, seul l'Est est pourvu d'une telle offre, les communes de l'Ouest ne bénéficiant que du transport à la demande et du développement du « rézo pouce » *(plus précisément décrit dans le Chapitre IV-B)*.

Impulser une dynamique volontaire en faveur du climat

Face à l'augmentation des températures, à la multiplication des phénomènes extrêmes (tempêtes, inondations, feux de forêts…) et à la disparition de nombreux écosystèmes, le défi climatique est aujourd'hui une réalité. Les collectivités territoriales ont entre leurs mains de nombreux outils permettant d'œuvrer pour un territoire à la fois **moins producteur d'émissions** (gaz à effet de serre, qualité de l'air, des sols, de l'eau, performance énergétique) et **moins consommateur d'énergies, notamment fossiles.**

Une réflexion globale et partagée visant à la mise en œuvre d'un **« urbanisme durable »**, est l'un de ces leviers. Il comprend, comme vu précédemment, une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, notamment par la **réhabilitation des friches et la réinvention de la ville** sur la ville, mais aussi le développement d'éco-quartiers, voire celui de bâtiments dits « neutres » ou « à énergie positive ». Comme cela sera abordé par la suite, la problématique de la **réhabilitation du bâti** est particulièrement prégnante sur le territoire de la CAPF où les villages et villes comptent un nombre important de logements anciens. Une attention particulière devra également être portée à la **végétalisation de la ville**, luttant ainsi contre les **îlots de**

chaleur urbains et pour le développement de la **biodiversité**.
Un urbanisme moins expansif permet également de repenser les **mobilités** dans leur globalité, notamment par le développement des transports en commun et des réseaux de mobilités actives (cyclistes et piétons).

Enfin, le **développement des énergies renouvelables (ENr)**, en cohérence avec les qualités intrinsèques du territoire et les protections dont il bénéficie, est l'une des actions majeures dont le territoire du Pays de Fontainebleau devra se saisir. **Energie solaire, méthanisation, géothermie, développement de la filière bois** (chauffage) sont autant de possibilités adaptées à ce riche territoire. Elles en permettront également une moindre dépendance énergétique.

Le **PCAET du Pays de Fontainebleau** (avec lequel le PLUi devra être compatible) a permis de déterminer des actions à mener en ce sens. Il constitue une référence pour la réflexion. Notons que l'ADEME (Agence de la Transition Écologique) met à disposition du grand public de nombreux retours d'expériences et études et propose une aide aux collectivités qui en font la demande.

C'est pourquoi, les services de l'État seront attentifs à ce que le PLUi :

- **privilégient une densification raisonnée des centres-bourgs** du territoire ;
- **vise un objectif de sobriété foncière** en n'ouvrant à l'urbanisation que les espaces réellement **nécessaires** ;
- mène une **réflexion spécifique sur les zones d'activités économiques** (optimisation, densification, suppression, non-création…) ;
- permette de **renforcer la polarité centrale de Fontainebleau-Avon**, notamment en prenant en compte les actions menées au titre du programme « Action Cœur de Ville » ;
- **conforte les pôles secondaires** en accompagnant l'évolution de leur population et la multiplication des activités ;
- **préserve les bourgs plus ruraux des extensions urbaines, dont la création de nouvelles ZAE ;**
- **traduise, en lien avec le PCAET du Pays de Fontainebleau, les objectifs de développement durable du territoire :**
  - **réhabilitation du bâti ;**
  - **développement des transports en commun et des réseaux de mobilités actives ;**
  - **développement des énergies renouvelables, notamment l'énergie solaire, la méthanisation, la géothermie et la filière bois.**

Exemples de :

- friches urbaines à Fontainebleau et Chartrettes

- renouvellement urbain à Avon et Cély

Photos DDT 77

II. Permettre le rayonnement de l'agglomération Fontainebleau-Avon au sein du territoire de la CA

Les deux communes d'Avon et Fontainebleau constituent la principale polarité de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, autant par leurs caractéristiques intrinsèques que par leur rayonnement à l'extérieur du territoire.

Ce pôle offre en effet la plus large part des services, équipements et commerces disponibles au sein de la CA, avec :

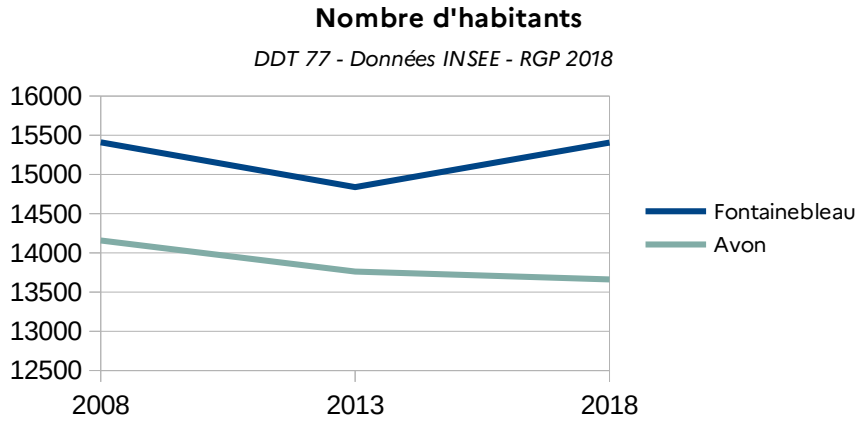
- des équipements de santé : le centre hospitalier de Fontainebleau, 69 % des médecins généralistes du territoire et 86 % de ses médecins spécialisés ;
- une offre d'enseignement : 4 collèges (sur les 14 de la CA) et les 8 établissements d'enseignement supérieur du territoire (santé, commerce, institut universitaire, centre d'apprentis hors agriculture et centre de formation continue) ;
- des services d'action sociale : 6 hébergements pour personnes âgées (sur les 14 de la CA), 3 crèches à Fontainebleau (sur les 10 de la CA), ainsi que des hébergements spécialisés à Fontainebleau ;
- des équipements de sports, loisirs et culture : un bassin de natation et un centre de sports nautiques, deux cinémas, un conservatoire, un théâtre ainsi que deux musées ;
- une offre commerciale variée : sur les 348 commerces de la CAPF, le pôle comptabilise 5 supermarchés de bricolage, des commerces alimentaires ainsi que des commerces spécialisés, non présents dans de multiples communes.

Le pôle d'Avon-Fontainebleau est également celui où l'offre de transports en commun est la plus développée au sein de l'EPCI, notamment en lien avec les communes voisines des bords de Seine. La richesse de ses atouts n'empêche toutefois pas cette polarité duale d'être confrontée à des problématiques autant communes que différenciées.

A. Répondre aux besoins en logements

Une attractivité fragile – les variations de population

La population d'Avon-Fontainebleau est confrontée, comme le reste de l'agglomération, à un phénomène de vieillissement de sa population, avec une diminution globale de la part des tranches d'âges les plus jeunes (entre 0 et 14 ans) et une augmentation des plus âgées (entre 45 ans et plus). Les variations de population qu'a connu la polarité ces dernières décennies en révèle la fragilité. Ainsi, bien que la population de la polarité ait augmenté sur la dernière période (2013 – 2018), passant de 28 600 à 29 069 habitants, ce nombre reste inférieur à celui de 2008 (29 569 habitants).



De plus, une disparité apparaît entre Fontainebleau et Avon. D'un côté, Fontainebleau voit sa population augmenter sur la dernière période, grâce à un solde naturel faible mais positif (+0,1 %/an entre 2013 et 2018) et un solde apparent des entrées-sorties (auparavant appelé « solde migratoire »), également positif (+0,6 %/an). De l'autre, Avon connaît une diminution de population depuis 2008, malgré un solde naturel supérieur à celui de Fontainebleau (+0,4 %/an). La commune subit de nombreux départs variant de –1,3 %/an entre 2008 et 2013 à –0,6 %/an entre 2013 et 2018.

	Fontainebleau	Avon
2013-2018 Variation annuelle moyenne de la population en %	0,8	– 0,1
due au solde naturel en %	0,1	0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,6	– 0,6
2013-2018 Taux de natalité (‰)	10,8	13,3
2013-2018 Taux de mortalité (‰)	9,4	8,8

DDT 77 - Données INSEE – RGP 2018

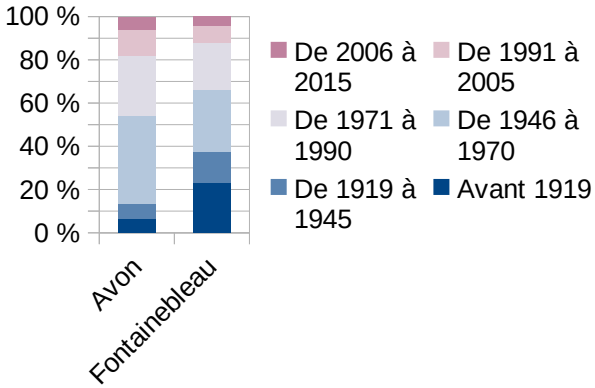
Une problématique complexe de l'habitat

Malgré une augmentation mesurée de la population ces dernières années, les besoins en logements n'ont cessé de croître, notamment du fait du desserrement des ménages. Au fil des ans, le nombre moyen de personnes par ménage a diminué, provoquant, pour maintenir le nombre d'habitants actuels, une hausse des besoins en logements. A ce besoin, s'ajoute celui de la création de nouveaux logements destinés notamment à accueillir de nouveaux habitants.

La polarité d'Avon-Fontainebleau présente la particularité de posséder un parc essentiellement composé d'appartements (près de 75 % des logements), signe de son urbanité. Si en 2018, sur Fontainebleau, 40,1 % des logements étaient occupés par leurs propriétaires et 57,4 % par des locataires, la répartition était quelque peu différente pour Avon qui comptait alors 53,4 % de propriétaires occupants et 44,9 % de locataires. Ces deux communes présentent des taux de logements locatifs sociaux (LLS) parmi les plus importants de la CA, avec 21 % de LLS à Fontainebleau en 2020 (soit 1 579 logements) et 12,6 % de LLS à Avon en 2020 (soit 844 logements). Rappelons que depuis le 1er janvier 2021, les communes de la CAPF comptant plus de 3 500 habitants, sont soumises aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (dite loi SRU), qui exige l'atteinte d'un taux de 25 % de LLS. Pour cela, les objectifs triennaux fixés dans le cadre des « nouveaux entrants » de la loi SRU devront être respectés.

Résidences principales selon la période d'achèvement

DDT 77 - Données INSEE - RGP 2018



Parallèlement, une **forte vacance des logements** est observable sur Fontainebleau (11,8 % du parc, en baisse depuis 2008) et Avon (10,8 % du parc, en hausse depuis 2008), tout comme sur l'ensemble de CAPF (10,8 %, en hausse depuis 2008) et reste nettement supérieure à celle du département (6,8 %). Cette vacance se manifeste autant dans le parc privé (19,9 % à Fontainebleau et 10,3 % à Avon en 2015) que dans le parc social (52 LLS vacants à Fontainebleau et 72 à Avon). Une explication peut être trouvée lors de l'analyse de l'âge du bâti sur les deux communes. Ainsi, sur Fontainebleau en 2015, 66,1 % des logements construits l'avaient été avant 1970 et 87,9 % avant 1990, alors qu'Avon présentait 54,2 % de logements construits avant 1970 (dont 40,7 % entre 1946 et 1970) et 81,6 % construits avant 1990. La relative ancienneté du bâti, implique d'autres constats que sont, une **précarité énergétique importante** (25,1 % des logements de Fontainebleau et 37,9 % des logements d'Avon), la **présence d'un parc privé potentiellement indigne** (3,8 % à Fontainebleau, soit 226 logements et 4,3 % à Avon, soit 254 logements en 2015), ainsi que l'existence de copropriétés jugées fragiles (319 à Fontainebleau et 101 à Avon en 2015).

Des enjeux d'habitat spécifiques à la polarité d'Avon-Fontainebleau

Face à ces constats, des enjeux particuliers émergent concernant le logement :

- **Être compatible avec les orientations fixées dans le projet de PLH du Pays de Fontainebleau** (approbation envisagée fin 2022)**.**

- **Résorber la vacance des logements :** pour ce faire, une analyse précise du parc est la seule à pouvoir expliciter clairement les raisons de la déshérence d'un tel nombre de logements. L'étude menée dans le cadre de l'ORT et de l'OPAH-RU, notamment sur les communes d'Avon et Fontainebleau sera une base de travail essentielle, surtout dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. Elle permettra de cibler les actions à entreprendre et de les mettre effectivement en œuvre. Le PLUi devra quant à lui viser une résorption de la vacance, notamment au sein de son PADD, afin d'inscrire cette volonté comme élément central de sa politique de réinvention de la ville sur la ville. Ceci sera d'autant plus important que les politiques publiques actuelles, et notamment celle de sobriété foncière (ZAN), renforcent leurs exigences vis-à-vis des consommations d'espace par l'urbanisation (Loi Résilience et Climat notamment).

- **Adapter l'offre de logements au vieillissement de la population** par le développement de logements et services spécialisés. Notons que la polarité d'Avon-Fontainebleau compte 6 EHPAD d'une capacité totale de 600 places en 2020 *(source : Observatoire social départemental 2020)*. Face à cet enjeu, des outils opérationnels peuvent être développés dans le cadre de l'OPAH-RU.

- **Atteindre l'objectif fixé par la loi SRU de 25 % de LLS** dans le parc de logements. Pour ce faire, le PLUi devra envisager en priorité des opérations mixtes (social/privé, habitat/services) en densification, soit par réutilisation des bâtiments vacants, soit par renouvellement urbain. Les extensions devront être évitées au maximum et particulièrement justifiées. La loi Résilience et Climat impose en effet une étude de densification beaucoup plus poussée que celles réalisées jusqu'à aujourd'hui (article L.151-5 du code de l'urbanisme) et une réduction du rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport aux 10 années précédant l'arrêt du PLUi. Le document d'urbanisme pourra prévoir la création d'OAP spécifiques répondant à cette problématique. L'atteinte de l'objectif fixé par la Loi SRU pourra également se faire grâce à des conventionnements de logements privés (ANAH, IML voire prêt social location-accession). Pour cela, une communication renforcée auprès des habitants pourrait être menée.

- **Poursuivre les actions engagées pour le quartier prioritaire de la ville (QPV) des Fougères,** situé à Avon et qui fixe 3 orientations phares : la cohésion sociale, le développement économique et l'emploi ainsi que le renouvellement urbain et l'amélioration du cadre de vie.

- **Répondre aux exigences du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGDV) 2020-2026** avec la création de 15 places à Avon et 18 places à Fontainebleau. Une réflexion sera également à mener concernant la localisation au sein de la CAPF, d'une aire de grand passage de 200 places.

- **Interroger les conséquences potentielles des projets envisagés sur l'organisation territoriale et la résorption de la vacance :**
  Les deux communes de Fontainebleau et Avon ont actuellement d'importants projets de création de logements à l'œuvre et à l'étude. On note ainsi le projet immobilier jouxtant la gare d'Avon (ZAC de Yèbles) ou celui de densification rue Saint-Merry à Fontainebleau, sans oublier la

reconversion des friches militaires du quartier du Bréau. Si l'augmentation de l'offre de logements (notamment sociaux) et la densification des opérations au sein de l'enveloppe urbaine sont recherchées par les politiques publiques actuelles, les impacts potentiels de ces projets ne doivent toutefois pas être minorés, ni ignorés. Ainsi, accroître l'offre de logements de manière exponentielle empêche la remise sur le marché des logements aujourd'hui vacants, la préférence allant naturellement vers les logements neufs.

De plus, plusieurs projets (dont certains déjà en cours de réalisation) soulèvent des questionnements, notamment ceux des Héronnières (futur campus des arts devant accueillir près de 3 000 logements étudiants à l'année ainsi que des commerces) et des Subsistances (projet voisin prévoyant la création de 511 logements, de commerces, d'un parking-silo et accueillant dores-et-déjà un cinéma et le siège de l'entreprise Picard). Ce projet, s'il présente la qualité de revitaliser des friches urbaines et ainsi d'éviter une extension de l'urbanisation, pose cependant la question de la création d'une nouvelle centralité en dehors du centre-ville existant. Le programme « Action cœur de ville » vise en effet notamment à recentrer les activités en centre-ville. En accord avec l'actuelle OAP du quartier du Bréau, ce projet devra être particulièrement attentif aux réseaux de liaisons douces qui seront à imaginer pour relier le nouveau quartier au centre-ville de Fontainebleau, qu'il s'adresse aux étudiants ou aux habitants. En effet, l'un des objectifs sera à la fois d'éviter une amplification de la saturation du centre-ville par les automobiles, avec l'arrivée d'un nombre massif de nouveaux habitants et la création d'un phénomène de ville-dortoir en n'offrant pas (ou trop peu) la possibilité de profiter des aménités de la ville.

Le projet du Rocher à Fontainebleau (ancienne maison forestière), prévoit quant à lui, la réalisation d'une résidence étudiante de 165 chambres, destinée à accueillir les étudiants du futur campus universitaire de la caserne de Damesme ainsi que certains du campus des Arts. La question du développement des liaisons douces, voire des transports en commun et de l'acceptabilité du projet par les riverains sera une composante essentielle de la réussite de ce projet. Les étudiants devront pouvoir accéder facilement au centre-ville et bénéficier de ses atouts.

Enfin, l'interrogation porte également sur la capacité d'absorption d'une telle nouvelle concentration de population, à la fois par les réseaux (d'assainissement notamment) et par les services et équipements offerts aux habitants (actuels et futurs), l'ensemble des opérations devant amener près de 4 000 habitants supplémentaires.
Il semble important de mettre à jour le schéma directeur de l'aménagement multi-sites du Sud de Fontainebleau.

Maquettes de simulation :

- projet des Héronnières – campus des Arts
Extrait de la DP valant mise en compatibilité du PLU de Fontainebleau;

- projet des Subsistances *(©DR).*

C'est pourquoi, les services de l'État seront attentifs à ce que le PLUi :

- **Traduise les obligations et orientations qui lui sont imposées en termes de logements** et poursuive les actions engagées en faveur de l'habitat dégradé, notamment par le biais d'OAP spécifiques :
  - la loi SRU : 25 % de LLS d'ici 2025 ;
  - le Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des gens du voyage 2020-2026 ;
  - le PLH en cours d'élaboration ;
  - les opérations sur le quartier prioritaire de la ville (QPV) des Fougères à Avon.
- **Veille à offrir la possibilité d'un parcours résidentiel complet et varié sur la polarité en incitant à la réalisation de bâtiments plus durables ;**
- **Réfléchisse à inscrire dans son PADD l'objectif de réduction de la vacance des logements et de la précarité de certains d'entre eux.** La détermination d'actions concrètes pourra se faire grâce notamment à l'étude pré-opérationnelle de l'ORT et à la convention OPAH-RU mise en place dans le cadre du programme Action cœur de ville (**réhabilitation énergétique** notamment, instauration possible d'un **permis de louer** sur la commune).
- **Développe une vision globale des projets en cours et à venir, à l'échelle de la polarité formée par Avon et Fontainebleau**, en prenant en compte les impacts potentiels de ces derniers (qualité du logement, qualité de vie, offre en services et accessibilité au centre-ville…).

B. Penser l'implantation des activités économiques

Le bassin de vie de Fontainebleau *(Cf. schéma p.18)* est le seul du département de Seine-et-Marne où moins de 30 % des surfaces de commerces alimentaires sont situées dans des pôles commerciaux de périphérie. Autrement dit, le bassin de vie de Fontainebleau fait figure d'exception face au phénomène grandissant de localisation des commerces de bouche en dehors des centres-villes.
Au sein de ce bassin de vie, les communes d'Avon et Fontainebleau se démarquent par leur nombre élevé de polarités commerciales (au sens de la CCI : polarités de centre-ville et centre-bourg, polarités de quartier et zones et centres commerciaux) : 5 à Avon et 6 à Fontainebleau, soit un total de 540 commerces sur les 972 existant au sein de la CAPF en octobre 2021.

Renforcer la localisation des commerces et services de proximité en centre-ville

La polarité d'Avon-Fontainebleau est le cœur d'une vitalité commerciale inégalée au sein de la CAPF. Les deux communes possèdent toutefois des caractéristiques différentes : Fontainebleau proposant au sein de ses 450 commerces, un marché ainsi qu'un certain nombre d'enseignes d'habillement, de loisirs et de culture et Avon mettant à disposition, dans ses 90 commerces, des surfaces commerciales plus larges, comme celle de l'avenue de Valvins.

Ainsi, alors que l'offre commerciale de Fontainebleau est en totalité développée dans les polarités de centre-ville et de quartier, Avon possède à la fois des commerces de centre-ville, de quartier et des zones commerciales plus périphériques. Les deux communes forment donc une même zone de chalandise primaire.
S'il importe de maintenir, à Fontainebleau, le dynamisme impulsé par les commerces et loisirs de son centre-ville, en évitant leur départ vers des zones périphériques essentiellement situées à Avon, il est également nécessaire de penser la structuration d'une offre commerciale et de loisirs à Avon, en complémentarité de celle se trouvant déjà à Fontainebleau. **Une vision commune semble nécessaire à ce sujet.**

Ce **maintien du dynamisme commercial** est d'autant plus important qu'il reste fragile sur l'ensemble de la polarité. En effet, entre 2013 et 2021 (selon les données de la CCI), le nombre de commerces est passé de 619 (493 à Fontainebleau et 126 à Avon) à 540 (450 à Fontainebleau et 90 à Avon).
Afin de contrer cette perte de vitesse, les deux communes ont déjà mis en place un certain nombre de démarches dont la signature de la convention Action Cœur de ville (dont la réalisation d'études ORT pré-opérationnelles et la mise en place d'une OPAH-RU). Des actions visant notamment à la requalification et au développement des commerces ont été entamées (quartier des Fougères, réaménagement de l'axe urbain Seine-Gare-Patton…), tout comme d'autres recherchant à impulser une dynamique nouvelle avec le recrutement de managers de centre-ville ou de développement d'applications (« ma ville mon shopping » et de plateformes digitales). Enfin, un observatoire spécifique au commerce a été mis en place avec la cartographie interactive des locaux d'activités (CILA) de la CCI de Seine-et-Marne.

Réserver les zones d'activités économiques aux activités autres que commerciales

Sur les 21 ZAE économiques et 26 ZAE spécifiques que compte le territoire de la CAPF en 2021, seules 3 sont présentes dans la polarité d'Avon-Fontainebleau. Deux d'entre elles, qualifiées d'économiques, se situent sur la commune d'Avon : la ZAE de la voie ferrée (avec 5,23 ha entièrement occupés par un établissement de construction) et la ZAE de Valvins s'étendant sur 8,61 ha et dont **1,49 ha sont encore inoccupés** (les 7,12 ha restants sont occupés par 38 établissements de services spécialisés et techniques). La ZAE spécifique présente à Fontainebleau est celle de l'hippodrome et compte 2,23 ha.
L'un des objectifs auquel le PLUi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau devra réfléchir, est l'interdiction des activités commerciales au sein des zones d'activité économiques, et ce, afin d'en conserver l'implantation dans les centres-villes. Le règlement relatif aux ZAE de la polarité d'Avon-Fontainebleau pourra traduire cette disposition. Enfin, si la ZAE de Valvins n'a pas fait l'objet de demandes d'installations de la part d'entrepreneurs depuis plusieurs années, son périmètre pourrait être réinterrogé.

Un dynamisme entrepreneurial à conforter

Si l'activité commerciale représente un poste important d'emplois, d'autres activités économiques sont notables sur la polarité, et en premier lieu, les activités ayant trait à l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale. En 2018, selon l'INSEE, elles représentaient à elles seules 47 % des emplois du pôle. Elles sont suivies de près par l'ensemble formé des « commerces, transports et services divers, dont la réparation automobile ». A la lecture du graphique présenté ci-dessous (données 2016), on constate que sur cette polarité, les activités liées au transport et au stockage offrent moins d'emplois que les « commerces et réparation automobile » et les activités de services dédiées aux entreprises ou aux particuliers (autres activités de

service, activités juridiques, comptables, d'architecture…).
L'économie de ce territoire est largement présentielle avec 84 % des emplois de Fontainebleau et près de 70 % de ceux d'Avon lui étant décernés.

La sphère dite productive est toutefois représentée sur le territoire avec 404 emplois comptabilisés dans le domaine de la construction en 2018 (dont 246 à Avon), 247 dans l'industrie et 223 dans l'agriculture (exclusivement sur Fontainebleau).

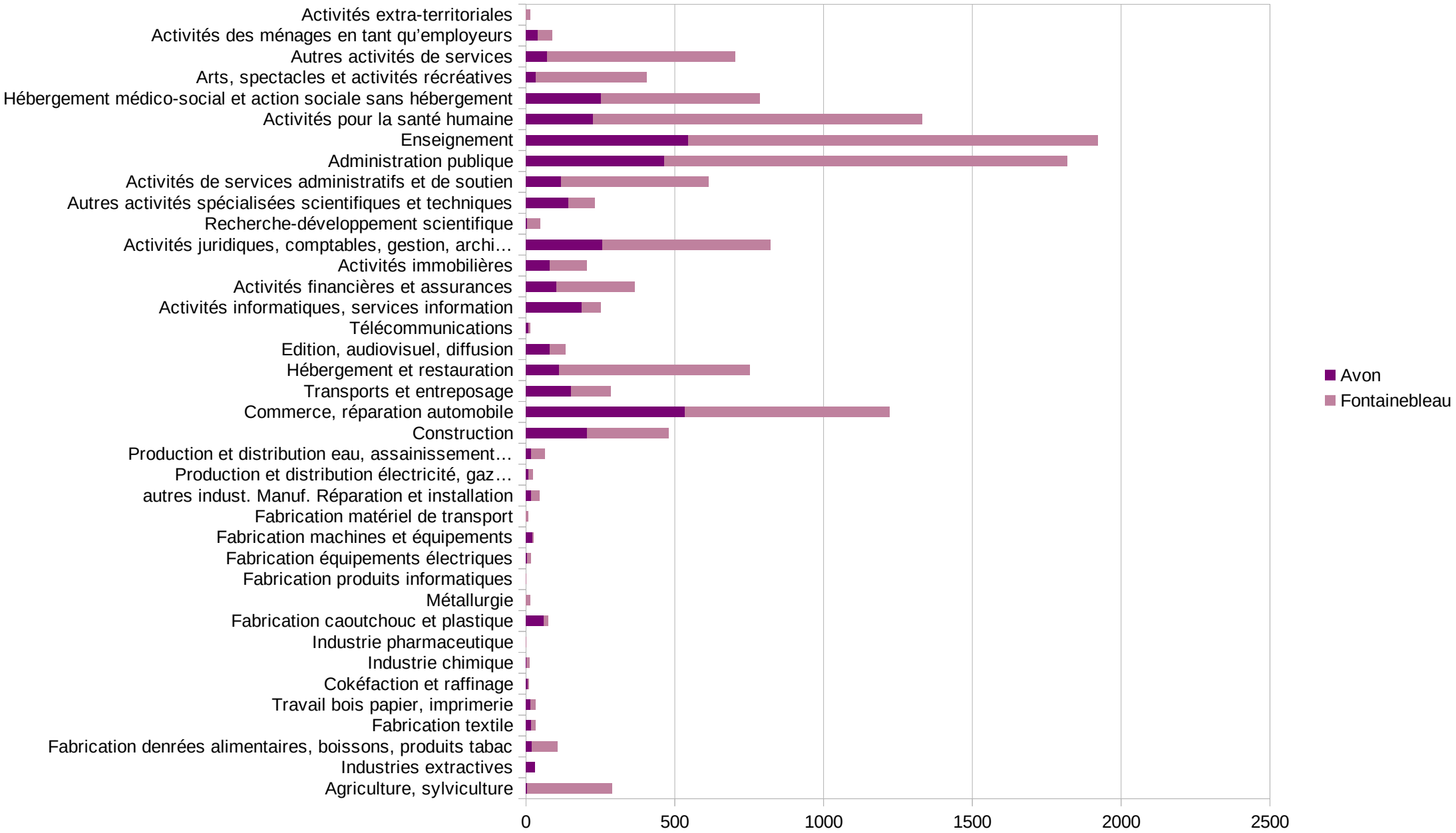
Ces dernières années, **le nombre d'emplois observé sur les deux communes d'Avon et Fontainebleau a connu une augmentation**. Ainsi, Fontainebleau a vu la création de 93 emplois entre 2013 et 2018, alors que l'on comptait une perte de 240 emplois entre 2008 et 2013. De même, Avon a vu le nombre de ses emplois augmenter entre 2013 et 2018 (+115 emplois) alors qu'elle accusait une légère perte (– 9 emplois) entre 2008 et 2013.
En 2020, l'INSEE enregistrait une hausse des créations d'entreprises depuis 2018, bien plus marquée que sur les périodes précédentes avec :

- pour Fontainebleau : 222 créations en 2018, contre 269 en 2019 et 315 en 2020 (dont 228 entreprises individuelles) ;
- pour Avon : 144 créations en 2018, contre 178 en 2019 et 191 en 2020 (dont 145 entreprises individuelles).

On note ainsi que le **dynamisme entrepreneurial est largement porté par les petites et très petites entreprises**, bien que les plus importants pourvoyeurs d'emplois installés dans la polarité soient ceux liés aux activités d'enseignement, de santé et d'administration publique, notamment.

Cette **dynamique locale est à conforter, spécifiquement concernant le secteur des loisirs et du tourisme**, déjà bien représenté sur la polarité.

Emplois par secteur d'activités sur Avon-Fontainebleau en 2016



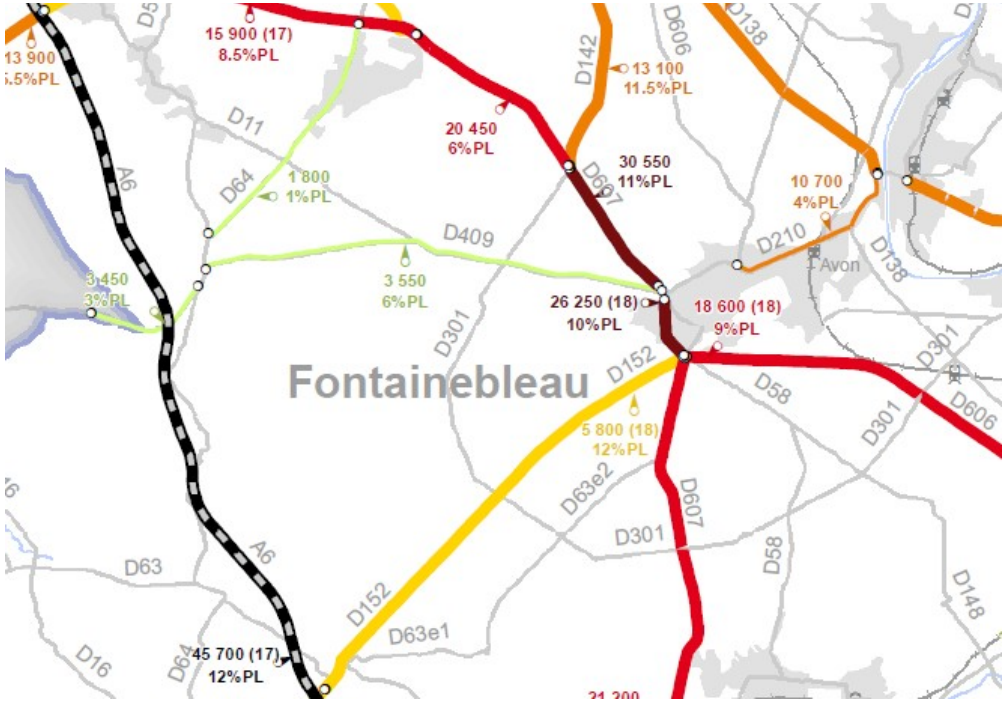
©Insee *Source(s) : Insee, RP2016 exploitation complémentaire – réalisation DDT 77*

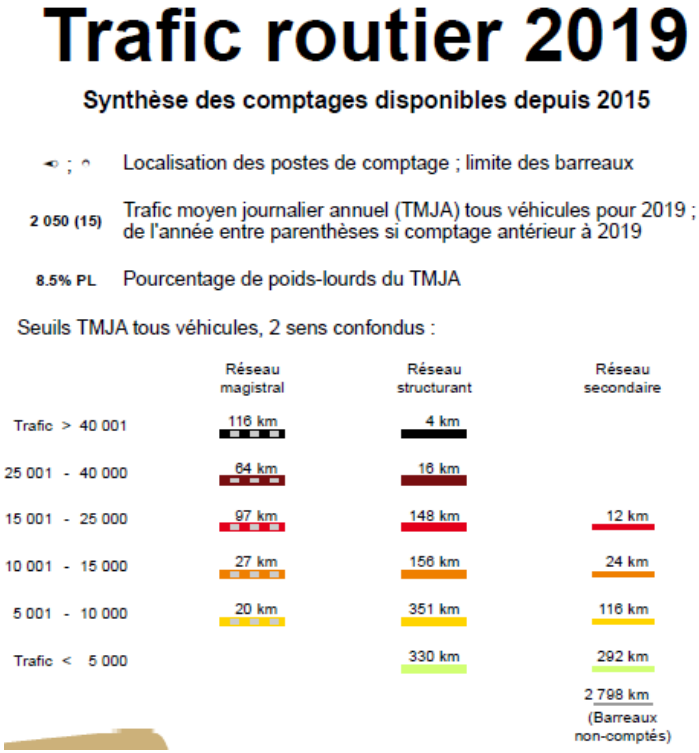
C'est pourquoi, les services de l'État seront attentifs à ce que le PLUi :

- Privilégie la localisation des activités de bureaux, d'artisanat et de commerce de détail en centre-ville (hors ZAE) ;
- Densifie les ZAE existantes et interroge le maintien de celle restée vacante depuis plusieurs années ;
- Évite la création de nouvelles ZAE ;
- Participe à la consolidation du dynamisme entrepreneurial local par une offre adaptée en logements, en équipements et services, notamment en transports en commun et liaisons douces.

C. S'emparer de la question des mobilités

En tant que polarité principale, les communes de Fontainebleau et Avon connaissent un **important trafic journalier**. En effet, malgré la présence des deux autoroutes : A6, traversant la partie Ouest du territoire de la CAPF et A5, à l'Est de la CAPF, nombre de trajets transitent par la polarité, dont une part non-négligeable de poids-lourds.





Source : Extrait de la carte du trafic routier de 2019, réalisée par le ***Conseil Départemental de Seine-et-Marne.***

Ainsi, les axes principaux que sont l'A6, mais également les D607 et D606 supportent un trafic important et sont congestionnés aux heures de pointe (du Sud vers le Nord le matin, et du Nord vers le Sud le soir). Un trafic notable s'observe également sur les D142, D138, D210 et, dans une moindre mesure, sur la D152, qui convergent toutes vers le pôle. Enfin, les axes routiers traversant la forêt sont caractérisés par des problèmes de dépôts sauvages et de forts risques d'accidents.

Les **migrations pendulaires observées ces dernières années tendent à s'accentuer**. Ainsi, pour Fontainebleau entre 2013 et 2018, malgré un gain de 93 emplois (de 9 591 à 9 684 emplois), la part de résidents travaillant sur la commune diminue, passant de 37,5 % à 36,9 %. Parallèlement, la commune d'Avon qui connaît une augmentation de son nombre d'emplois sur la même période (de 3 791 à 3 906 emplois) voit sa part de résidents travaillant sur le territoire augmenter légèrement, passant de 18,2 % à 18,8 % (chiffres INSEE 2018). Ces variations impactent nécessairement les déplacements de travailleurs, que ces derniers entrent, sortent ou restent sur le territoire communal.
On note que la moitié des résidents de la polarité Avon-Fontainebleau utilise l'automobile pour ses déplacements domicile-travail. Les transports en commun représentent cependant une part non-négligeable des types de transport utilisés (24,6 % à Fontainebleau et 36,7 % à Avon), suivis par la marche (14,8 % pour Fontainebleau et 7,2 % pour Avon) et le vélo (4 % pour Fontainebleau et 2 % pour Avon).

Grâce à sa cartographie dynamique (*Cartoviz*), l'Institut Paris région (IPR) permet d'observer les **aires de répartition des flux pendulaires entrant et sortant d'une commune.** Ainsi, les résidents de la polarité Avon-Fontainebleau travaillent majoritairement dans des communes se situant sur un axe Nord-Ouest – Sud-Est (dont Paris) alors que les travailleurs entrant sur le territoire proviennent de communes se répartissant majoritairement autour de Fontainebleau-Avon, dans le Sud Seine-et-Marne, voire dans le Loiret et l'Yonne.

Le territoire de la CAPF est couvert par un **Plan Local de Déplacements** approuvé le 14 novembre 2007. **L'élaboration d'un PLM (Plan Local de Mobilité)** a été inscrite dans les actions du projet de territoire 2019 – 2030 de la CAPF (action n°25), mais également dans son CRTE 2020-2026 (Contrat de Relance et de Transition Écologique). Le projet de territoire de la CAPF prévoit également l'élaboration d'un **schéma cyclable intercommunal**.

Lutter contre la congestion aux heures de pointe par une gestion des flux

Le territoire est concerné par quatre types de flux : les flux internes, les flux sortants, les flux entrants et les traversées. La limitation globale de la saturation automobile ne pourra se faire que par des actions différenciées, adaptées à chacune des problématiques. Si l'on peut pousser au développement de la pratique des mobilités actives ou de l'utilisation des transports en commun pour les petites, moyennes et grandes distances, les destinations non ou mal desservies par les transports en commun obligent à l'utilisation de la voiture particulière. Notons que la gestion des flux internes entre les communes d'Avon et Fontainebleau représente une marge de manœuvre non-négligeable.

Face aux flux entrants et ayant pour destination la ville-centre, certaines municipalités françaises ont fait le choix de développer des parcs de stationnement desservis par les transports en commun **(P+R)** en entrée d'agglomération. Ces stationnements, aux tarifs réduits voire gratuits lorsqu'ils sont couplés à l'achat de tickets de transport en commun, incitent ainsi à désencombrer le centre-ville de la voiture particulière. Ces parcs, situés à l'extérieur du centre-ville peuvent également permettre le développement du **covoiturage**.
Dans la même mouvance, certaines communes ont fait le choix de **rendre les principales rues commerçantes piétonnes**.

On note qu'à Fontainebleau, la majorité des parcs de stationnement sont situés à proximité immédiate du centre-ville et du château. Seuls les parcs situés à proximité de l'ONF et ceux localisés sur le Boulevard Magenta en sont un peu éloignés. A Avon, la gare offre une importante capacité de stationnements (500 places). D'autres parcs sont situés aux alentours du centre-ville, au niveau du centre commercial ainsi que dans le quartier du Rocher.

Les flux « traversants » représentent une problématique à part entière. En effet, les routes départementales, et notamment les D607 et D606 constituent une alternative gratuite aux autoroutes A5 et A6, amplifiant d'autant le trafic au sein du massif de Fontainebleau et celui traversant la polarité. Si les communes peuvent décider d'interdire le transit des poids-lourds (sous conditions) sur les voies communales, elles peuvent cependant difficilement agir sur le trafic effectué via les routes départementales.

Conforter le développement des transports en commun et la centralité de la gare

La polarité formée par Avon et Fontainebleau est **particulièrement bien desservie en transports en commun**, avec en premier lieu, la présence de la **gare** desservie par la ligne R du transilien et certains trains du réseau TER Bourgogne – Franche-Comté, permettant notamment de rejoindre Paris/Gare de Lyon en moins d'une heure. La gare de Fontainebleau-Avon offrant 500 places de stationnement pour les véhicules automobiles ainsi qu'un stationnement sécurisé pour les vélos (Véligo) a connu, en 2019, une fréquentation de 3 867 663 voyageurs (données SNCF), soit, de loin, la plus importante de la CAPF.

La polarité est également très largement maillée par un **réseau de bus diversifié** (réseaux Aérial, Comète, Still, Seine-et-Marne Express…). Ces réseaux sont cependant essentiellement connectés aux villes des bords de Seine (au Nord-Est et Sud-Est de la CAPF), éludant de fait les communes situées à l'Ouest de la CAPF. Seul un réseau de transport à la demande (TAD), créé en mars 2020 permet de relier cette partie du territoire à sa polarité principale.

Le PLUi pourrait être l'occasion de **conforter l'attrait pour les transports en commun**, notamment par des aménagements qualitatifs, une signalétique claire, ainsi que le développement de liaisons douces sécurisées, notamment en direction de la gare. Le **secteur de la gare**, nœud d'interconnexions et accueillant depuis peu une opération immobilière importante (ZAC de Yèbles) devra faire l'objet d'une réflexion particulière, autant en termes de connectivité que de développement de services appropriés (espaces de coworking par exemple).

Poursuivre les efforts permettant l'essor des modes actifs

Depuis plusieurs années, les communes de Fontainebleau et Avon mènent des opérations de **renouvellement urbain visant à l'amélioration du cadre de vie autant qu'au développement des liaisons douces**, support des mobilités actives. Nous pouvons citer en exemples les opérations réalisées, en cours ou à venir suivantes :

- à Fontainebleau : les rénovations de la place de la République, de la rue du Château ou de la place de l'Étape ainsi que la sécurisation du parcours cyclable Gare-Château-Grand Parquet ou le réaménagement urbain, avec Avon, de l'axe Seine-Gare-Patton ;
- à Avon : les requalifications partielles de l'avenue de Valvins et de la rue du Viaduc, la requalification du quartier du Rocher, les réaménagements des Parcs du Moulin et de Bel Ébat, la création de pistes cyclables Butte Monceau et rues Nelly Kopp et du Viaduc, ainsi que la mise en place de vélos à assistance électrique (Cycl'hop).

La commune de Fontainebleau compte ainsi 50 km de voies et pistes cyclables et Avon, 13 km.
Toutefois, malgré les efforts portés par les deux municipalités, **la pratique du vélo en tant que transport journalier reste relativement faible** (2 % pour Avon et 4 % pour Fontainebleau). En 2019, les deux communes ont participé à la démarche **« baromètre des villes cyclables »** qui a finalement classé la ville d'Avon en catégorie « D » (moyennement favorable au vélo) et Fontainebleau en catégorie « E » (plutôt défavorable au vélo). Ce classement, issu de témoignages d'usagers pointait notamment du doigt des ressentis mitigés concernant la sécurité et le confort pour la ville de Fontainebleau, impactant le ressenti global (et surtout « l'effort de la ville »). Les ressentis pour les aménagements d'Avon mettaient plutôt en exergue, comme points négatifs, les problèmes liés à la sécurité et au stationnement des vélos. (L'ensemble de ces données est disponible à l'adresse suivante : https://palmares.parlons-velo.fr/). Enfin, de nombreuses associations de cyclistes sont à l'œuvre sur le territoire de cette polarité. L'une d'elles (*la vie à vélo*) a par ailleurs élaboré sur Avon en 2018, une carte des voies cyclables praticables ou non, dans le cadre du projet « Avon ville cyclable 2020 » (étude accessible à cette adresse : https://umap.openstreetmap.fr/fr/map/avon-a-velo_122389#15/48.4101/2.7325) et a recensé les temps de parcours sur l'ensemble de la polarité. De telles études peuvent constituer une **base intéressante de réflexion**.

Plusieurs types de documents peuvent concourir à une meilleure accessibilité cyclable et piétonne des différents lieux de la polarité. Nous pouvons ainsi compter le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial), le futur PLM, issu de la traduction des objectifs du PDUIF, un plan cyclable, mais aussi les actions entreprises via le CRTE. Le PLUi devra être compatible avec ces documents, mais il pourra également apporter des réponses à son niveau par la traduction, par exemple de schémas de circulation par l'élaboration d'OAP thématiques ou par l'inscription d'emplacements réservés. De même, la mise en valeur globale du cadre de vie, la sécurisation des accès et une offre de stationnement sécurisée pourraient être inscrits dans le PADD afin de favoriser le développement des mobilités actives.

Encourager les nouveaux modes de travail : les « espaces de coworking »

Le développement du télétravail est un phénomène constaté ces dernières années. Il permet notamment de diminuer le nombre de trajets pendulaires et de réduire en partie la charge supportée par les voies de circulation. En tant que polarité principale, Avon-Fontainebleau est la plus peuplée de la CAPF. Outres les nombreux services et équipements qu'elle offre, c'est elle qui bénéficie potentiellement de la plus importante demande de télétravail. Afin de lutter contre l'isolement social et dans l'objectif de profiter des aménités positives du travail en commun d'entreprises variées, des espaces de « coworking » voient le jour. Actuellement, il semble que la polarité d'Avon-Fontainebleau ne bénéficie que d'un seul espace de coworking, à Fontainebleau, rue Paul Tavernier à proximité immédiate de la D607. **L'offre de ce type de services gagnerait à être développée dans les deux centres-villes, mais également à proximité de la gare.**

Exemples d'aménagements cyclables à Avon

C'est pourquoi, les services de l'État seront attentifs à ce que le PLUi :

- **Soit compatible** avec les orientations et actions définies dans les différents documents que sont le **PCAET**, le **PDUIF**, le **CRTE** et **l'ORT** engagée avec **Action cœur de ville** ;
- **Traduise ou prenne en compte** (pour les documents en cours d'élaboration) les orientations des **futurs PLM et schéma cyclable** ;
- Intègre dans les objectifs de son PADD **la lutte contre le dérèglement climatique et la préservation de la qualité de l'air** notamment par la **gestion des flux automobiles et le développement des transports collectifs et modes actifs** ;
- Réfléchisse à l'élaboration d'**OAP thématiques** permettant de développer une vision d'ensemble et d'en ancrer les principes (réseaux de voies douces…), voire crée des **emplacements réservés** spécifiques ;
- Intègre une **réflexion sur les stationnements (localisation et accès par les différents modes) et leur saturation**.

III. Renforcer le territoire charnière des bords de Seine – interface de la capitale

Affolante en bord de Seine – Chartrettes
Photo DDT77

Les communes des bords de Seine forment une entité à part dans le paysage du Pays de Fontainebleau. Réunissant à la fois les aménités liées aux paysages de la Seine, aux ensembles boisés et aux architectures remarquables, comme « les affolantes », ce sont également les communes présentant la densité de population la plus élevée après la polarité principale formée par Fontainebleau et Avon.

Bien qu'en baisse sur plusieurs de ces communes, la population globale du secteur des bords de Seine est en augmentation depuis 2008, comptant 18 128 habitants en 2018 (données INSEE). Cette partie du territoire de la CAPF se démarque également par un niveau de revenus relativement élevé (revenu médian moyen de 29 038 €) par rapport à ceux de la CAPF (27 400 €) et de la Seine-et-Marne (23 590 €).

Le territoire comporte cependant un nombre d'emplois assez faible au vu de sa population représentant, avec ses 22 207 emplois en 2018, uniquement 16 % des emplois de la CAPF alors que sa population, dans le même temps, équivalait à près de 26,5 % de celle de la CA.

Notons que les communes de Chartrettes, Héricy, Samois-sur-Seine et Samoreau comptent des parcelles agricoles principalement dédiées aux prairies et grandes cultures, bien que des activités d'élevage (bovins allaitant à Héricy) et des vergers (6,77 ha de vergers en agriculture biologique à Samois-sur-Seine) soient présents. Héricy accueille des grandes cultures de blé, d'orge et de colza, pendant que Samois-sur-Seine abrite exclusivement des cultures de sarrazin.

Les communes des Bords de Seine rencontrent des problématiques et des enjeux spécifiques que sont l'offre en logements, que la gestion du foncier d'activités ou celle de l'offre de transports en commun.

A. Revisiter l'offre de logements

La population du secteur des bords de Seine a connu des fluctuations très différenciées selon les communes. Ainsi, si Bois-le-Roi et Vulaines-sur-Seine ont vu leur population augmenter en continu depuis 2008 (respectivement + 389 et + 189 habitants), les communes de Chartrettes et Samois-sur-Seine, après avoir connu une légère hausse, ont vu leur population diminuer sur la dernière période (2013-2018), atteignant des nombres soit identiques, soit inférieurs à ceux de 2008. Parallèlement, les communes d'Héricy et Samoreau, après une baisse enregistrée entre 2008 et 2013, regagnent des habitants sur la dernière période, enregistrant cependant une hausse relativement faible depuis 2008.

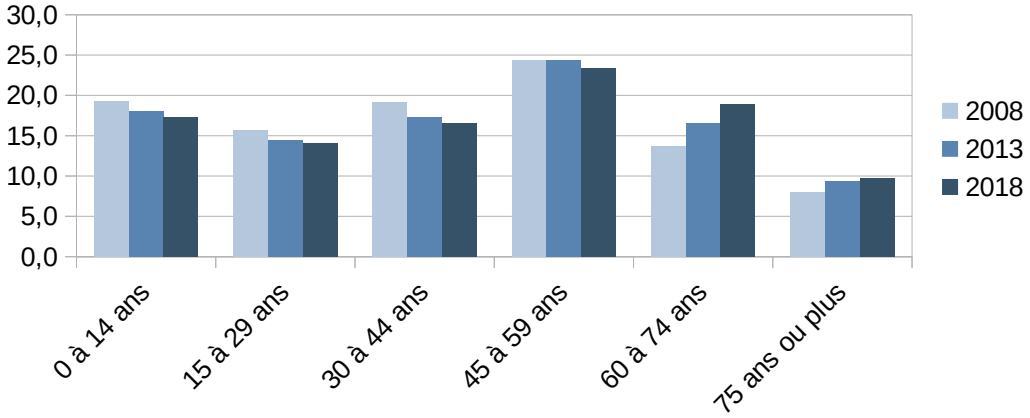
Lors de l'analyse des données démographiques, il apparaît nettement que la population des communes des bords de Seine dépend essentiellement de l'apport de population sur le territoire (aussi appelé solde des entrées-sorties). En effet, **les soldes naturels sont, excepté pour les communes de Bois-le-Roi et Samoreau, négatifs** (comptant plus de décès que de naissances). Ce constat en fait émerger un autre, celui du vieillissement de la population du secteur, entraînant une relative fragilité démographique des communes concernées.

Par la création de logements plus diversifiés

Le vieillissement de la population, illustré par le graphique ci-contre, se traduit par une hausse de la part des personnes âgées de plus de 60 ans et une baisse de la part de celles âgées entre 0 et 59 ans.
Cette variation induit à court et moyen termes, **des besoins particuliers** notamment **en termes de logements et de services**. Ainsi, il devient parfois difficile, pour les aînés, de conserver et d'entretenir de grandes maisons et les jardins attenant. Imaginer une offre constituée de logements plus petits permettrait aux personnes les plus âgées de continuer d'habiter dans leur commune, malgré leur changement de domicile. Notons que les 5 communes de Bois-le-Roi, Chartrettes, Héricy, Samois-sur-Seine et Vulaines-sur-Seine accueillent chacune un EHPAD pour une capacité totale en 2020 de 392 places *(source : Observatoire social départemental 2020)*.

Répartition de la population par tranches d'âges - Bords de Seine

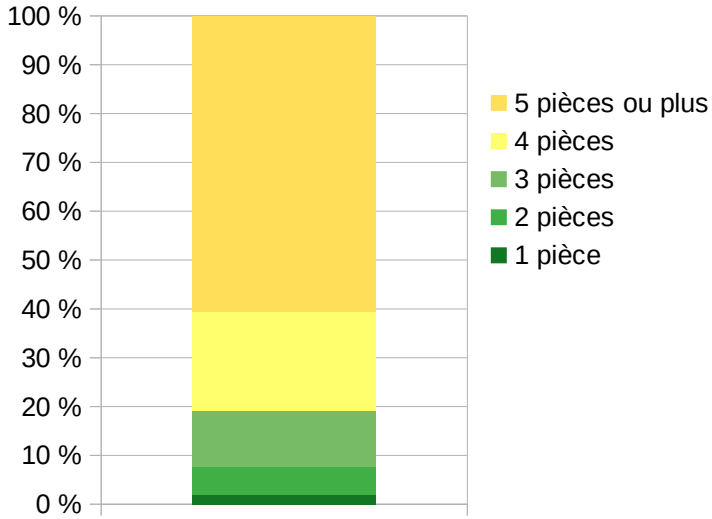
Données INSEE - RP 2008, 2013 et 2018



Parallèlement, le parc actuel de logements ne permet pas de répondre à l'ensemble de la demande des jeunes couples ou familles avec enfants qui souhaiteraient s'installer sur le territoire.

Nombre de pièces des résidences principales Bords de Seine

Données INSEE - RP 2018



En effet, le parc est majoritairement composé de maisons individuelles (88,8 %), offrant, par conséquent, **très peu de logements de type appartement (10,8 %). En comparant ces données à celles de la CAPF (59,2 % de maisons et 40,3 % d'appartements) et de la Seine-et-Marne (57,3 % de maisons et 41,3 % d'appartements)**, se dévoile une part des raisons de la faible attractivité du territoire. De plus, outre la typologie même des logements, ce sont également leur taille qui constituent parfois un frein à l'installation. **Ainsi, les logements de 4 pièces ou plus représentent plus de 80 % du parc de logements des communes des bords de Seine.** Ceux comptant 2 pièces ou moins représentent quant à eux moins de 10 % du parc total.

A ce constat s'ajoute la forte prédominance de propriétaires occupant leur logement (plus de 80 %), présentant des anciennetés d'emménagement assez élevées. Ce phénomène **explique l'arrivée relativement faible de nouveaux ménages et freine globalement les parcours résidentiels au sein du secteur, par des offres rares, surtout concernant les locations.**

Diversifier le parc de logements devient ainsi un enjeu majeur, autant pour les habitants actuels que pour l'accueil de futures populations. Cette diversification comprend autant la **typologie** (maison individuelle ou appartement) que la **taille des logements** (T1, T2, T3…).

Les six communes des bords de Seine de la CAPF comptent une part faible de **logements locatifs sociaux (LLS)** avec, en 2020 (source : RPLS 2020) : 1,2 % de LLS à Bois-le-Roi, 1,3 % à Chartrettes, 1,3 % à Héricy, 2,2 % à Samois-sur-Seine, 14,4 % à Samoreau et 1 % à Vulaines-sur-Seine. Sur ces six communes, seule celle de **Bois-le-Roi est soumise à l'article 55 de la Loi SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbain) qui impose à terme l'atteinte d'un taux de **25 % de LLS** de son parc de logements. Le respect des objectifs triennaux fixés dans le cadre des « nouveaux entrants » de la loi SRU devront ainsi être respectés. Au vu du nombre limité de logements sociaux présents sur cette commune, l'effort à fournir ces prochaines années sera conséquent. De plus, outre la création de logements sociaux, les types de LLS devront également pouvoir répondre à l'ensemble des demandes (PLAI, PLUS et PLS).

Enfin, le **schéma départemental d'accueil des gens du voyage**, approuvé par arrêté préfectoral du 20 juillet 2020 fixe un objectif de création de 7 places d'aires d'accueil à Bois-le-Roi, 20 places à Samois-sur-Seine et 20 places à Vulaines-sur-Seine (projet faisant dores-et-déjà l'objet d'une modification du PLU de la commune).

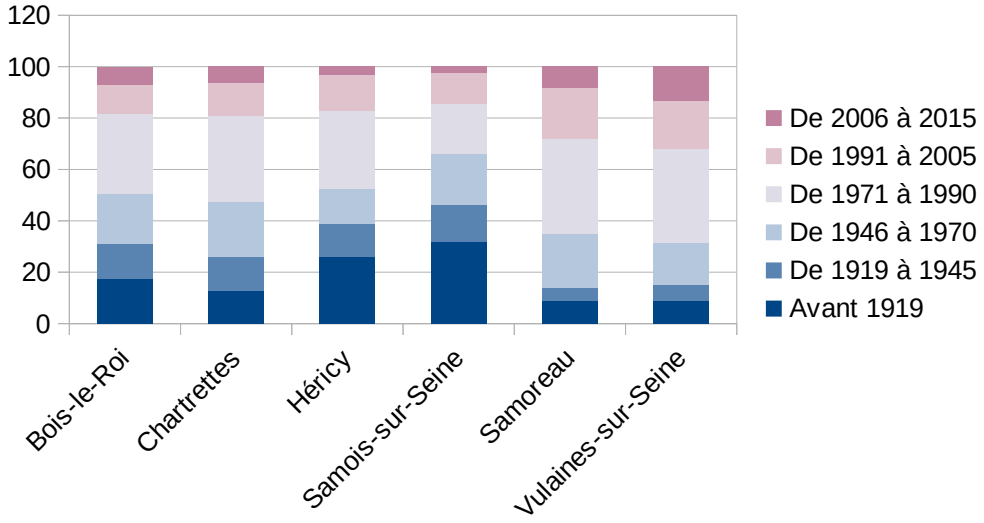
Par l'intégration des principes d'économie énergétique

Comme le montre le graphique ci-contre, **le bâti sur les communes des bords de Seine est relativement ancien**. Au global, près de 48 % des résidences principales ont été construites avant 1970 et seuls 20,8 % entre 1991 et 2015 (les données au-delà de cette date sont pour le moment indisponibles). Pour la quasi-totalité des communes, la plus forte période de construction a eu lieu entre 1971 et 1990 (31,5 % des constructions au global).

Cette relative ancienneté des bâtiments implique un **risque accru de précarité énergétique**. On estime ainsi que les logements construits avant 1975 sont les plus touchés par ce phénomène.
Plusieurs **copropriétés fragiles** ont été repérées sur le secteur des bords de Seine, dont une part à fort potentiel de fragilité (classe énergétique D) avec, à Bois-le-Roi, 16 copropriétés fragiles dont 31,3 % de classe D, Chartrettes, 9 copropriétés fragiles dont 11,1 % de classe D, Héricy, 4 copropriétés fragiles, Samois, 11 copropriétés fragiles dont 72,7 % de classe D, à Samoreau, 2 copropriétés fragiles dont 50 % de classe D et à Vulaines, une copropriété jugée fragile.

Résidences principales selon la période d'achèvement

Données INSEE - RP 2018



Entre 2008 et 2018, on constate que **la part de logements vacants augmente légèrement**, pour atteindre 5,9 % en 2018 (soit **496 logements**). Ces chiffres restent inférieurs à ceux de la CAPF qui comptait 8,8 % de logements vacants en 2018, ainsi qu'à ceux du département qui présentait 6,8 % de logements vacants à la même date. Parallèlement, les communes des bords de Seine ont vu le nombre de résidences secondaires diminuer notamment au profit des résidences principales.
L'enjeu de la réhabilitation énergétique est un enjeu majeur sur le territoire, qui devra trouver sa traduction dans le PLUi.

C'est pourquoi, les services de l'État seront attentifs à ce que le PLUi :

- **Inscrive dans son PADD le principe de diversification des typologies de logements** (individuel, collectif, taille…) et le traduise notamment au sein d'OAP thématiques et dans le règlement ;
- **Développe une offre suffisante de LLS**, notamment sur la commune de Bois-le-Roi, soumise à la loi SRU (25 % de LLS), avec une mixité des financements (PLAI, PLUS et PLS) ;
- Fixe des **objectifs ambitieux de rénovation énergétique** dans son **PADD**.

B. Valoriser les gares et leurs potentiels

Le secteur des bords de Seine a la particularité unique sur le territoire de la CAPF, de compter 4 gares sur les 6 communes qui le constituent. On dénombre ainsi la gare de Bois-le-Roi dont la fréquentation annuelle s'est élevée à 1 169 555 voyageurs en 2019, celle de Chartrettes, avec une fréquentation en 2019 de 53 428 voyageurs, celle d'Héricy comptant 56 569 voyageurs en 2019 et celle de Vulaines-sur-Seine avec ses 52 885 voyageurs en 2019. Ces dernières sont desservies par la ligne R du transilien ainsi que par certains trains du réseau TER Bourgogne – Franche-Comté.
Elles complètent le réseau formé également par les gares de Fontainebleau-Avon, Fontainebleau-Forêt (desservie uniquement durant les week-ends) et de Thomery – qui comptait 202 646 voyageurs en 2019 – située au Sud-Est de la commune de Fontainebleau.

En en faisant de véritables nœuds d'interconnexions

Comme cela a pu être évoqué plus haut, les communes des bords de Seine présentent un certain **déséquilibre entre l'offre de logements et celle d'emplois**, les premiers étant bien plus importants que les seconds. Il en découle que, bien que le nombre d'emplois soit en hausse sur le territoire, passant de 3 234 en 2008 à 3 529 en 2019, les travailleurs (7 969 en 2018) ont majoritairement besoin de se déplacer pour travailler. On observe, sur la dernière période (2013-2018), une légère augmentation globale de la part des habitants travaillant dans leur commune de résidence. Cette dynamique générale recèle toutefois des réalités très différentes selon les communes, celles de Bois-le-Roi, Samois-sur-Seine et Vulaines-sur-Seine voyant effectivement ce nombre augmenter, à l'inverse de celles de Chartrettes, Héricy et Samoreau. Au final, près de **84 %** des habitants (en âge de travailler) du secteur travaillent dans une autre commune que celle dans laquelle ils résident.

Les **déplacements domicile-travail**, également appelés liaisons pendulaires, sont réalisés à plus de 65 % par l'utilisation de véhicules motorisés, à 26,8 % par l'utilisation de transports en commun, à 2,3 % par la marche et à 1 % en vélo. Parallèlement, 4,5 % des travailleurs ne se déplacent pas. La part correspondant à l'utilisation des véhicules motorisés sur les communes des bords de Seine est identique à celles observées au niveau de la CAPF et du département de Seine-et-Marne. **En revanche, celle concernant l'utilisation des transports en commun, si elle est identique à celle du département, est légèrement plus élevée que pour l'ensemble de la CAPF.** L'analyse des communes de destination des travailleurs montre une répartition sur un axe Nord-Ouest – Sud-Est, comprenant des communes de la CAMVS, autour d'Evry ainsi qu'à Paris et sa petite couronne. Bien que les communes les plus proches

soient reliées en voiture, Paris, qui est l'une des destinations principales, l'est par les transports en commun (données disponibles sur le site de l'IPR, *Cartoviz – Les déplacements domicile-travail 2016*). Malgré cette répartition des moyens de déplacement, une saturation perdure sur les grands axes de circulation traversant cette partie du territoire que sont les D138 et D120, ainsi que les départementales voisines dont les D606, D607 et D142.

Le **réseau de transports en commun**, et plus particulièrement celui lié aux gares, est une **opportunité pour ce secteur situé à l'interface de la capitale** et attirant majoritairement des ménages aisés. Or, l'observation des gares en elles-mêmes et des services et aménagements dont elles disposent, révèle de larges marges de progression que sont :

- **la nécessité de développer un réseau de transports en commun complet reliant les gares.** On constate ainsi que la gare de Vulaines-sur-Seine (ainsi que celle de Thomery), n'est pas desservie par les réseaux de bus, pendant que celle de Chartrettes est uniquement desservie par 2 lignes. Parallèlement, les réseaux de bus couvrant les communes de Samois-sur-Seine (1 ligne), Chartrettes et Bois-le-Roi sont peu développés au regard des communes d'Héricy, Vulaines-sur-Seine et Samoreau.
- **La nécessité de créer des réseaux de mobilités actives reliés, notamment, aux gares.** La région Île-de-France a dressé une cartographie des réseaux cyclables existant sur l'ensemble du territoire francilien (données disponibles via ce lien :https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/les-amenagements-cyclables-en-ile-de-france-1/).

  Il ressort de cette analyse que les communes des bords de Seine présentent peu d'aménagements cyclables, ce qui incite peu à la pratique du vélo, que cette dernière soit réalisée pour les trajets domicile-travail, les autres trajets quotidiens ou ceux dits de loisirs. Un véritable effort est attendu sur cette partie du territoire qui recèle de véritables atouts et un haut potentiel de développement.
- **Le besoin d'adapter les aménagements autour des gares** : mise en valeur (signalétique), gestion des stationnements de tous types (bus, vélos, voitures) et des différents réseaux (piétons, cyclable, routier, ferré).

En priorisant la densification de l'habitat autour des gares

Afin de renforcer l'attractivité des communes des bords de Seine, **l'offre en logements devra se diversifier**, notamment par la création de logements de tailles plus petites et de typologies plus variées (maisons mitoyennes, petits collectifs…). Cette diversification de l'offre pourra en partie passer par des divisions internes de grandes propriétés, mais elle s'appuiera surtout sur la création de nouveaux logements. Les politiques publiques à l'œuvre visent à **limiter au maximum l'extension des zones urbanisées** via la sobriété foncière et Loi Résilience et Climat, notamment. Ainsi, le développement d'une offre diversifiée de logements devra se réaliser **en priorité par la densification raisonnée des tissus urbains existants**.

Les îlots et quartiers choisis pour accueillir des opérations de densification devront permettre une **accessibilité aisée aux services et commerces** et un **usage facilité des transports en commun, dont celui des gares**. Il est par conséquent vivement conseillé de repenser certains secteurs des différents centres-villes et particulièrement ceux situés à proximité des gares.

Le PLUi bénéficie de plusieurs outils pour penser la densification dont les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la création d'emplacements réservés, l'institution de périmètres d'attente de projets (PAPAG) ou même le droit de préemption urbain.
La localisation à proximité immédiate des gares pourrait notamment permettre d'instaurer des règles de stationnements différenciées (envisagées par le PDUIF).

C'est pourquoi, les services de l'État seront attentifs à ce que le PLUi :

- **Soit compatible avec le PDUIF** et les futurs plans définis au niveau local : **Plan Local de Mobilité et Schéma cyclable** ;
- Réfléchisse à inscrire au sein de son **PADD** la nécessité de **mettre en valeur les pôles d'échanges multimodaux que sont les gares** et le traduise notamment dans des OAP thématiques : **aménagements des abords des gares, développement des réseaux de mobilités actives…** ;
- **En lien avec les cœurs de bourgs**, prévoie une **densification raisonnée des secteurs comprenant les gares**, par le biais d'OAP, d'emplacements réservés, voire de PAPAG.

Des gares aux potentiels à valoriser - les exemples de la gare de Thomery (sur la commune de Fontainebleau), Vulaines-sur-Seine et Chartrettes
Photos DDT 77

Des gares aux aménagements et services à conforter –
les exemples d'Héricy et Bois-le-Roi
Photos DDT 77

C. Des zones d'activités économiques à faire évoluer

Les communes des bords de Seine possèdent une couverture commerciale variée et relativement complète. Il s'agit de la seconde zone la mieux achalandée du territoire de la CAPF. Chacune des six communes possède une polarité dite de « proximité » (aire d'influence s'étendant à l'échelle du quartier). Ces polarités offrent des commerces diversifiés comprenant autant ceux à dominante alimentaire, les cafés, hôtels et restaurants, que les services de beauté/santé, à la personne, des agences, des commerces de culture et de loisirs, voire des services auto/moto. **Seul le centre-bourg de Vulaines-sur-Seine** présente peu de commerces. Parallèlement, des polarités commerciales plus importantes sont observables sur le territoire :

- les polarités dites de « ville » (aire d'influence à l'échelle de la commune) : il s'agit du quartier de la gare de Bois-le-Roi, ainsi que de la zone commerciale de la Varenne à Vulaines-sur-Seine ;
- les polarités dites « d'agglomération » (aire d'influence s'étendant à la commune et aux communes voisines) : il s'agit de la zone commerciale de Chartrettes, de celle de Vulaines-sur-Seine, ainsi que celle à la fois commerciale et village automobile de Vulaines-sur-Seine et Samoreau.

L'offre locale de commerces est à préserver et à renforcer en centres-bourgs. Elle permet en effet de conforter un certain dynamisme au sein de la commune et une valorisation de cette dernière, évitant ainsi des phénomènes dits de « village-dortoir ». Elle permet également aux habitants de pouvoir bénéficier de biens et services sans avoir à effectuer de longs trajets, notamment en voiture. **Les zones commerciales**, plus vastes, permettent de répondre à une certaine demande de la population. Elles sont également synonymes de concurrence vis-à-vis des commerces de centre-ville. Généralement localisées en périphérie de la zone urbanisée, elles incitent à l'utilisation de la voiture particulière et n'engendrent pas d'aménités positives pour le centre-ville et sa vie locale. Les politiques publiques actuelles visent donc à **éviter la création de nouvelles polarités commerciales en entrée de ville ou en périphérie du tissu bâti**. Des actions en ce sens seront attendues sur le secteur des bords de Seine.

Les communes des bords de Seine comptent **9 zones d'activités à vocation uniquement économique (ZAE)**, dont certaines présentant une vacance importante. On peut ainsi citer *(données de la CCI de Seine-et-Marne – juillet 2021)* :

- à Bois-le-Roi, la ZAE des Peupliers s'étendant sur 6,37 ha (dont 0,83 ha disponibles) et la ZAE des Foucherolles de 1,86 ha (dont 1,14 ha disponibles), accueillant des activités de construction ;
- à Chartrettes, la ZAE du Temps perdu s'étendant sur 22,5 ha (dont 7,52 ha encore disponibles et 13ha sans local) accueillant des activités liées aux industries et à l'énergie ;
- à Héricy, la ZAE du Moulin à vent s'étendant sur 2,93 ha (dont 2,37 ha disponibles) accueillant du commerce de gros et la ZAE de la Roseraie de 0,76 ha (ne disposant plus de possibilités foncières) accueillant du commerce de détail ;
- à Samois-sur-Seine, la ZAE industrielle du Courbuisson s'étendant sur 2,96 ha (dont 0,60 ha encore disponibles) accueillant des activités de construction, la ZAE du Pont de Valvins s'étendant sur 5,12 ha (ne disposant plus de possibilités foncières) accueillant du commerce de détail et la ZAE Corning s'étendant sur 3,41 ha (dont 0,42 encore disponibles) et hébergeant des services spécialisés et techniques ;
- à Samoreau et Vulaines-sur-Seine, la ZAE des Brûlis s'étendant sur 35,35 ha (dont 9,83) encore disponibles et accueillant du commerce de détail.

Le territoire compte également 5 zones d'activités dites « spécifiques » que sont, à Bois-le-Roi, les deux clubs hippiques du Jumping club et de Rozier et la maison de repos de Chantemerle et à Samoreau, le camping et l'hôtelière du Château de Montmélian (activités financières et immobilières).

En réinterrogeant certaines ZAE au foncier encore inoccupé

A la lecture des données recensées par la CCI, il apparaît que certaines zones d'activités économiques méritent aujourd'hui d'être réinterrogées. Plusieurs typologies sont observables : la ZAE située en discontinuité du tissu bâti (ZAE du Moulin à vent) à Héricy, celle excentrée, située en limite du massif forestier (ZAE des Foucherolles) à Bois-le-Roi et celle comptabilisant un grand nombre de terrains vacants et de friches (ZAE du Temps perdu) à Chartrettes.

Afin de **limiter l'extension urbaine**, tout comme l'impact paysager de tels aménagements, il semble nécessaire que le PLUi réfléchisse à ne permette pas aux ZAE du Moulin à vent et des Foucherolles d'accueillir de nouveaux bâtiments. Leur localisation excentrée ainsi que l'atteinte potentielle à l'environnement que représenterait leur finalisation ne répondent plus aux dynamiques actuelles recherchées pour un meilleur aménagement du territoire.

ZAE du Moulin à vent – Héricy
Localisée au sein d'espaces agricoles et naturels
Source : Géoportail - photo aérienne 2017

ZAE des Foucherolles – Bois-le-Roi
Localisée face à un terrain de sport, en limite du massif forestier
Source : Géoportail - photo aérienne 2017

ZAE du Temps perdu – Chartrettes
Localisée en limite Est de l'urbanisation, en frange du massif forestier
Source : Géoportail - photo aérienne 2017

La ZAE du Temps perdu à Chartrettes présente une autre physionomie, de nombreux terrains vacants se situant au sein même de la zone et présentant déjà pour certains, une artificialisation. Pour ces derniers, penser une **optimisation du foncier** paraît indispensable. D'autres, en revanche, situés en frange de la ZAE ont conservé leur caractère de pleine-terre, voire sont encore plantés. La **préservation de ces terrains**, en limite du massif forestier ou du quartier pavillonnaire est une occasion de que le PLUi devrait savoir saisir. Rappelons que la Loi Climat et Résilience demande désormais à ce que soit dressé un bilan des capacités à mobiliser les terrains et locaux vacants, ainsi que les friches, avant tout projet d'ouverture à l'urbanisation (art. L.151-5 du code de l'urbanisme).

En optimisant et en requalifiant la ZAE des Brûlis à Samoreau et Vulaines-sur-Seine

ZAE des Brûlis – Samoreau et Vulaines-sur-Seine
En limite Est de l'urbanisation et en limite d'espaces agricoles et forestiers
Source : Géoportail - photo aérienne 2017

La ZAE des Brûlis, avec ses 35,35 ha, est la plus importante du territoire de la CAPF. Il s'agit également de celle possédant le plus de disponibilités foncières (près de 10 ha). De par sa taille et son occupation actuelle, cette zone d'activités interroge, d'autant plus que le PLU actuel de Vulaines-sur-Seine prévoit la création d'une nouvelle zone d'activités en continuité, sur sa limite Nord. Il sera indispensable que le futur PLUi prévoie **l'optimisation de cette ZAE par le comblement des dents creuses, la réutilisation des potentielles friches voire par la mise en place de systèmes de mutualisation des places de stationnements**, avant même d'envisager l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.
Un travail devra aussi être mené afin de **limiter l'impact environnemental et paysager** de l'aménagement de cette zone. Enfin, bien que deux lignes de bus desservent le secteur, la **création d'un véritable réseau de liaisons douces** permettrait autant une valorisation paysagère de la ZAE qu'une meilleure accessibilité de la zone, aujourd'hui essentiellement axée sur le transport automobile.

Notons également que la **création d'une aire de gens du voyage** est prévue à l'Est de la zone d'activités, au sein de parcelles agricoles aujourd'hui en friche. L'accessibilité à cette nouvelle aire devra être intégrée au mieux dans les futurs aménagements viaires de la ZAE.

Le saviez-vous ?

Toutes les friches urbaines n'ont pas vocation à être artificialisées. En effet, nombre d'entre elles, aux sols souvent pollués et laissés à l'état de jachère durant plusieurs années, voient de véritables biotopes se développer à nouveau. Ces parcelles, désormais riches en biodiversité, méritent toute l'attention des élus, autant pour leurs atouts écologiques et paysagers que potentiellement récréatifs et d'apprentissage.

C'est pourquoi, les services de l'État seront attentifs à ce que le PLUi :

- Fasse un **bilan détaillé des capacités à mobiliser les terrains et locaux vacants, ainsi que les friches** (art. L.151-5 du code de l'urbanisme) ;
- **Réinterroge les ZAE les plus petites et excentrées,** dont le potentiel foncier est encore en partie inutilisé ;
- **Privilégie l'optimisation et la densification des zones d'activités existantes** avant d'envisager l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs ;
- **Limite au maximum et justifie l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones,** dans une **démarche de diminution de la consommation d'espace par rapport aux 10 années précédant la date de promulgation de la Loi Climat et Résilience** (22 août 2021) ;
- **Interdise ou justifie le développement de nouveaux commerces en périphérie** (en lien avec les engagements pris avec la signature de l'ORT) et réserve le foncier économique aux activités productives.

IV. Permettre le maintien de la qualité de vie au sein des zones rurales

Ru de Rebais – Cély-en-Bière
Photo DDT 77

Les 18 communes dites « rurales » de la CAPF constituent près de la moitié de la superficie du territoire, s'étendant en un arc du Nord-Ouest au Sud. Leur influence sur les paysages du Pays de Fontainebleau est donc majeure, avec plus de 51 % des terres accueillant une activité agricole et environ 36 % abritant des bois et forêts. L'Atlas des paysages de Seine-et-Marne y identifie plusieurs entités que sont les vallées de l'École et de Rebais, les plaines agricoles de la Bière et de l'Angélus au Nord et du Gâtinais de Maisoncelles et des Monts du Gâtinais au Sud, ainsi que les paysages forestiers du Massif de Fontainebleau, dont les Trois Pignons et les Rochers (Gorges de Franchard).

Avec ses 21 290 habitants en 2018, cette portion du territoire héberge plus du tiers de la population de la CAPF, mais seuls 19,4 % de ses emplois. Au vu de la répartition de la population et des polarités commerciales et de services qu'elles présentent, trois polarités secondaires se démarquent : Bourron-Marlotte, La Chapelle-la-Reine et Chailly-en-Bière.
En 2018, sur les 18 communes de cette part du territoire, 5 comptaient plus de 1 800 habitants (les 3 polarités secondaires ainsi que Perthes et Noisy-sur-Ecole), 4 comptaient entre 1 100 et 1 200 habitants environ (Cély-en-Bière, Barbizon, Achères-la-Forêt et Saint-Sauveur-sur-Ecole) et 3 comptaient moins de 500 habitants (Boissy-aux-Cailles, Saint-Germain-sur-Ecole et Tousson). Les autres communes comptaient quant à elles entre 500 et 1 100 habitants

Si chacune des communes rurales bénéficie de réseaux de transports en commun plus ou moins développés, seule la commune de Bourron-Marlotte comprend une gare (ligne R du transilien), cependant située en-dehors du tissu urbain. Parallèlement, les axes routiers les plus empruntés et traversant l'Ouest et le Sud du territoire sont l'autoroute A6, les D637 (axe Est-Ouest passant par Barbizon et Cély) et D607 (axe Nord-Sud traversant notamment Bourron-Marlotte), la D152 (axe Nord-Est – Sud-Ouest passant par Ury et La Chapelle-la-Reine) et dans une moindre mesure, la D409 (traversant notamment Arbonne-la-Forêt)

Notons enfin que ces 18 communes s'étendant sur un vaste territoire, appartiennent à 4 bassins de vie distincts :

- celui de Paris – la CAMVS concernant les communes du Nord-Ouest : Saint-Sauveur-sur-Ecole, Perthes, Chailly-en-Bière, Cély, Fleury-en-Bière, Saint-Martin-en-Bière et Barbizon ;
- celui de Milly-la-Forêt concernant les communes de l'Ouest : Arbonne-la-Forêt, Noisy-sur-Ecole, Tousson et Le Vaudoué ;
- celui de La Chapelle-la-Reine concernant les communes du Sud-Ouest : LA Chapelle-la-Reine, Boissy-aux-Cailles, Achères-la-Forêt, Ury et Recloses ;
- celui de Nemours concernant la commune de Bourron-Marlotte.

La détermination de ces différents bassins de vie qui constituent, selon la définition de l'INSEE, « le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants », permet de visualiser le fonctionnement global à l'œuvre sur cette partie du territoire du Pays de Fontainebleau (flux de population, organisation des transports en commun…).

A. Pérenniser les attraits des bourgs ruraux

En protégeant le patrimoine bâti et naturel d'intérêt repéré

La spécificité première des bourgs ruraux réside dans la qualité de vie qu'ils offrent. Généralement moins soumis aux extensions urbaines importantes, leurs noyaux urbanisés conservent une identité rurale forte, au patrimoine visuellement très présent. Ainsi, la quasi-totalité des communes rurales de CAPF comptent au moins un site classé ou inscrit (Servitude d'utilité Publique – SUP) sur leur territoire. A cela s'ajoute la très grande variété du patrimoine vernaculaire qui se décline sous des formes variées que sont les anciennes maisons bourgeoises ou rurales, les corps de ferme, lavoirs, chapelles, calvaires, placettes, fontaines, murs de pierre… Plusieurs communes ont par ailleurs été désignées comme « village de caractère » par le Département de Seine-et-Marne (Barbizon, Boisy-aux-Cailles, Bourron-Marlotte et Noisy-sur-Ecole). Les deux communes de Barbizon et Bourron-Marlotte bénéficient de Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) – anciennes AVAP[1] et ZAPPAUP[2] – constituant eux aussi une servitude d'utilité publique.

Si les SUP s'imposent au PLUi, l'élaboration de ce nouveau document pourra être l'occasion de réaliser un état des lieux précis des constructions ou aménagements que les communes souhaitent préserver en l'état (voire réhabiliter). Ces éléments architecturaux et paysagers (arbres remarquables, alignements d'arbres…) peuvent bénéficier d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, une fois ces derniers repérés sur le plan graphique. Le rapport de présentation détaille généralement les éléments à protéger (via des photographies notamment) et explicite les raisons de cette protection.
Notons que la quasi-totalité des communes rurales de la CAPF est signataire (exceptés Noisy-sur-Ecole et Bourron-Marlotte) de la charte du PNR du Gâtinais français. Cette démarche volontariste confirme l'importance patrimoniale que revêtent ces communes aux yeux de leurs élus, qu'il s'agisse de leur richesse culturelle (pratiques agricoles, artisanales…), paysagère ou environnementale. Le PNR du Gâtinais français propose par ailleurs des aides concrètes aux communes signataires en termes d'observation du territoire (diagnostics patrimoniaux, coloris des bâtis, veille de la faune…), de conseils en techniques de réhabilitation, d'intégration du bâti contemporain dans la trame urbaine et de développement de techniques plus respectueuses de l'environnement (isolation au chanvre, toitures végétalisées, cartographie du potentiel solaire…).

Exemples de patrimoine naturel et vernaculaire des communes rurales : Arbonne, Boissy-aux-Cailles et Fleury
Photos DDT 77

1 AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
2 ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

En confortant le rôle des centres-bourgs

Les bourgs ruraux de la CAPF concentrent, pour la majorité d'entre eux, des commerces et services. Excepté dans les polarités secondaires que sont Bourron-Marlotte, La Chapelle-la-Reine et Chailly-en-Bière, cette offre de proximité est relativement limitée. Ainsi, la CCI estime que seules 8 communes sur les 18 rurales, possèdent au moins une polarité commerciale. Parmi elles :

- 5 communes possèdent une seule polarité avec :
  - une polarité de proximité (à l'échelle du quartier) : Cély, Le Vaudoué et Ury ;
  - une polarité à l'échelle de la ville : Barbizon et Perthes ;
- 1 commune avec 2 polarités : La Chapelle-la-Reine (à l'échelle de la ville et de l'agglomération) ;
- 2 communes comptant 3 polarités : Bourron-Marlotte (polarités de proximité, à l'échelle de la ville et de l'agglomération) et Chailly-en-Bière (une polarité de proximité et 2 polarités à l'échelle de la ville).

Comme soulevé précédemment, les communes rurales concentrent 19,4 % des emplois de la CAPF. En 2018, les communes les plus pourvoyeuses d'emplois sont celles de La Chapelle-la-Reine, Bourron-Marlotte, Chailly-en-Bière et, dans une moindre mesure, celles de Perthes et Ury.

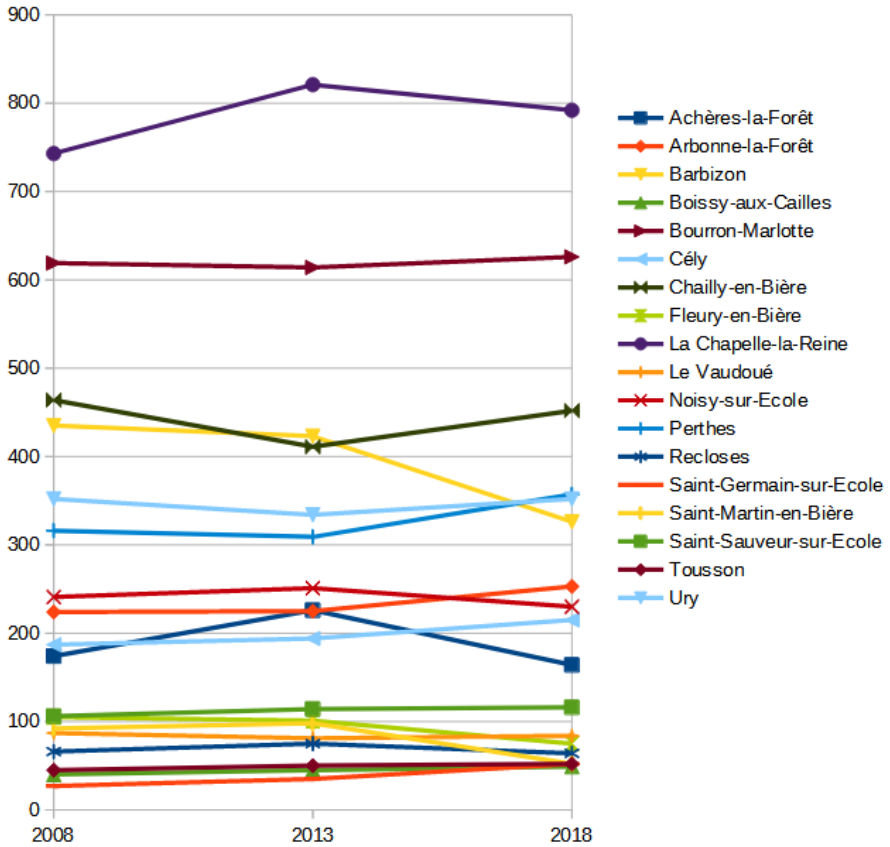
Au global, on constate que le nombre d'emplois est en baisse sur ce secteur depuis 2008, malgré une augmentation observée entre 2008 et 2013. Cependant, cette dynamique globale recèle des tendances très diverses entre :
- les communes ayant gagné des emplois depuis 2008 : Arbonne-la-Forêt, Boissy-aux-Cailles, Bourron-Marlotte, Cély, La Chapelle-la-Reine, Perthes, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Sauveur-sur-Ecole et Tousson ;
- la commune dont le nombre d'emplois est resté stable : Ury ;
- les communes ayant perdu des emplois depuis 2008 : Achères-la-Forêt , Barbizon, Chailly-en-Bière, Fleury-en-Bière, Le Vaudoué, Noisy-sur-Ecole, Recloses et Saint-Martin-en-Bière.

Comme le montre le graphique ci-contre, certaines communes ont connu des fluctuations notables sur la dernière période, notamment Barbizon et Achères-la-Forêt qui ont perdu respectivement 97 et 62 emplois entre 2013 et 2018. Les communes présentant les croissances les plus importantes sont celles de Perthes et Chailly-en-Bière avec respectivement + 48 et + 41 emplois entre 2013 et 2018.

Il ressort de cette analyse que les bourgs ruraux comptent peu d'emplois et que cette offre reste fragile, avec des fluctuations parfois importantes. Le PLUi peut être l'occasion de renforcer l'offre commerciale et de services par la mise en place de **protection des linéaires commerciaux dans les bourgs principaux** (Art. L.151-16 du code de l'urbanisme). Il peut également prévoir des règles permettant le développement de l'artisanat, tout comme une gestion de l'espace public permettant une meilleure accessibilité (organisation du stationnement) et lisibilité (mobilier urbain, végétalisation…) via la création d'OAP par exemple.
La problématique spécifique des ZAE sera abordée en partie C du présent chapitre.

Evolution du nombre d'emplois - bourgs ruraux

Source: INSEE RP 2018 - réalisation DDT 77



C'est pourquoi, les services de l'État seront attentifs à ce que le PLUi :

- Envisage d'inscrire comme objectif dans son PADD, la **préservation du patrimoine rural (grands paysages, bâti, naturel) en lien avec les réflexions issues de la Charte du PNR du Gâtinais français** ;
- Établisse un **diagnostic du patrimoine** naturel et bâti des communes rurales et en **préserve les éléments notables au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme** ;
- Inclue les analyses menées lors de l'élaboration des **SPR** sur les communes de Bourron-Marlotte et Barbizon notamment ;
- Envisage l'élaboration d'**OAP patrimoniales** à la fois pour préserver le bâti actuel, mais également pour en gérer la reconversion (anciennes maisons de maître, corps de ferme…) ;
- Permette la **préservation des commerces en centres-bourgs par la mise en place de linéaires de protection commerciale dans les bourgs principaux et par l'interdiction du développement de nouvelles surfaces commerciales au sein des ZAE existantes** ;
- Permette le **maintien voire le développement des emplois** sur le territoire grâce à un **règlement adapté** et à des efforts menés en termes de réseaux de communication (PADD, OAP…).

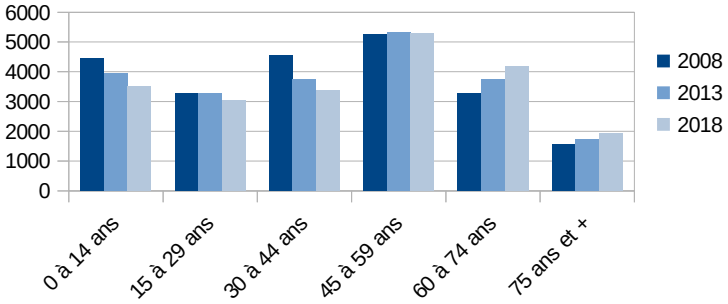
B. Permettre une adaptation des centres-bourgs aux nouvelles dynamiques

En diversifiant leur parc de logements

Évolutions démographiques et constitution du parc de logements sont deux éléments intimement liés. Des variations de population découlent en effet différents besoins en logements, tout comme l'offre en logements influe sur l'attrait et la pérennisation de la population. Les communes rurales de la CAPF connaissent, au global, une diminution de leur population depuis 2008. Cette tendance recouvre des situations variées avec des communes perdant de la population sur la dernière période (2013 – 2018) : Achères-la-Forêt, Arbonne, Barbizon, Boissy-aux-Cailles, Fleury-en-Bière, La Chapelle-la-Reine, Le Vaudoué, Noisy-sur-Ecole, Perthes, Recloses et Saint-Martin-en-Bière ; et d'autres, en gagnant : Bourron-Marlotte, Cély, Chailly-en-Bière, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Tousson et Ury. Au sein même de ces deux groupes, les variations peuvent être importantes.

Population par tranches d'âges - bourgs ruraux

Source: INSEE - RP 2008, 2013 et 2018 - réalisation DDT 77



Au final, on constate que sur la dernière période, les communes ayant perdu de la population ont vu à la fois leur solde naturel et le solde apparent des entrées-sorties (solde migratoire) diminuer. Parallèlement, les communes ayant gagné de la population ont surtout bénéficié d'un solde apparent des entrées-sorties en augmentation (communes attractives). Ainsi, les bourgs ruraux de la CAPF subissent les **effets du vieillissement de la population** ; leur attractivité dépendant aujourd'hui majoritairement de l'arrivée de nouveaux ménages. Près d'un tiers de la population des communes rurales a 60 ans ou plus.

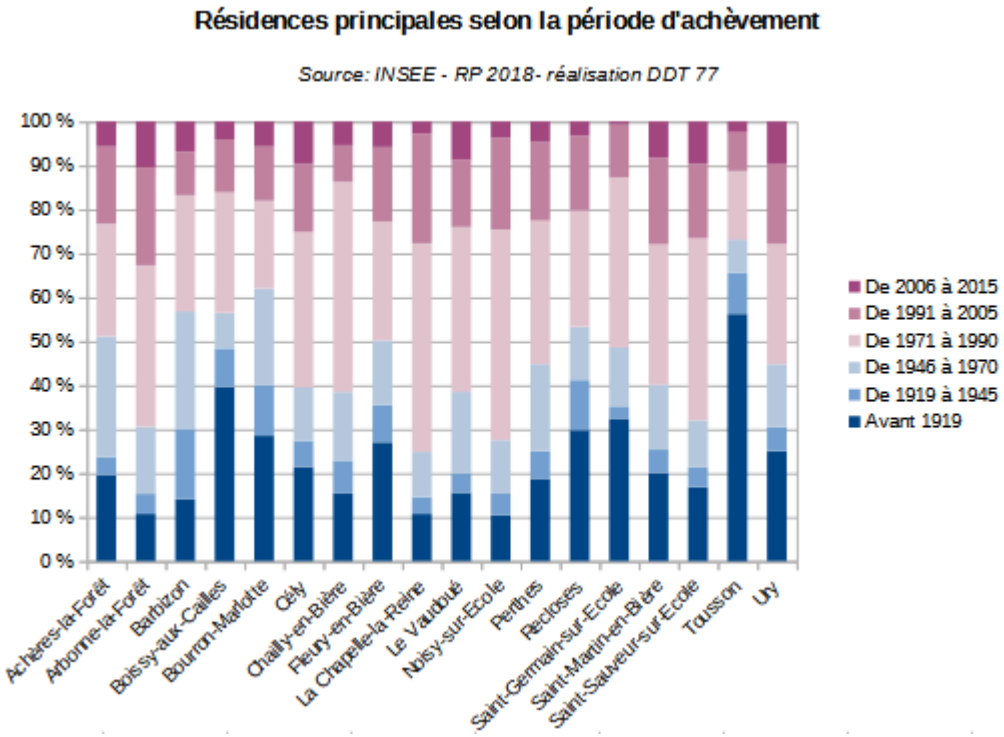
Le phénomène de vieillissement de la population, tout comme celui de l'attrait de nouveaux ménages, implique le besoin de développement d'une offre variée et répondant à différents critères : types et tailles des logements, type d'occupation (location ou propriétaire occupant), public ou privé…

Or, les communes rurales du territoire comptent une part largement majoritaire (93,3 %) de maisons individuelles. Si certaines communes se démarquent par une offre plus variée avec des parts de logements individuels légèrement moindres : La Chapelle-la-Reine (72,1 %), Chailly-en-Bière (83,5 %), Bourron-Marlotte (87 %) et Barbizon (87,4 %), les autres communes affichent en moyenne plus de 96 % de maisons individuelles. A titre de comparaison, la CAPF compte 59,2 % de maisons et le département de Seine-et-Marne, 57,3 %. D'autre part, 82 % des logements principaux totalisent 4 pièces ou plus et seulement 7 %, une ou 2 pièces. Les 3 pièces représentent quant à eux 11 %. On constate ainsi que le territoire offre surtout de grandes maisons.

Ce parc ne permet donc pas à toutes les catégories de population de se loger, dont les jeunes ménages avec ou sans enfants et les personnes âgées ne pouvant demeurer dans leur grand logement. Une diversification du parc de logements est essentielle, d'une part pour répondre aux parcours résidentiels des habitants et d'autre part, pour rendre de nouveau l'ensemble des communes attractif. Il est à noter que pour répondre à l'enjeu spécifique du vieillissement de la population, les 3 communes d'Arbonne-la-Forêt, Bourron-Marlotte et La Chapelle-la-Reine accueillent chacune un EHPAD pour une capacité totale de 213 places en 2020 *(source : Observatoire social départemental – données 2020)*.

Seules 5 communes rurales comportent des logements locatifs sociaux (LLS) : Bourron-Marlotte (68 LLS soit 5,9 % de son parc), Cély (12 LLS soit 2,5 % de son parc), Chailly-en-Bière (16 LLS soit 2 % de son parc), La Chapelle-la-Reine (189 LLS soit 20,1 % de son parc) et Perthes (28 LLS soit 3,5 % de son parc).

Enfin, une part non-négligeable du parc des résidences principales ayant été bâtie avant 1975, la précarité énergétique de cette partie du territoire est relativement importante. Les communes d'Arbonne-la-Forêt, La Chapelle-la-Reine, Tousson et Ury présentent des taux supérieurs à la moyenne de la Seine-et-Marne (50 %). Les autres communes du territoire affichent des taux oscillant entre 36 et 46 % de logements jugés énergétiquement précaires, sur l'ensemble de leur parc.



C'est pourquoi, les services de l'État seront attentifs à ce que le PLUi :

- **Traduise dans son PADD**, la volonté des communes de **diversifier leur parc de logements (types, tailles, public/privé)**, et ce, en accord avec le PLH en cours d'élaboration, voire le SRHH ;
- Affiche des **objectifs de production de logements locatifs sociaux (LLS)** ;
- Permette la **mise en œuvre de la diversification** du parc de logements par l'élaboration d'**OAP spécifiques** et d'un **règlement adapté** ;
- Inscrive comme objectif la **lutte contre la précarité énergétique par un règlement volontaire** et intègre, pour les communes signataires de la charte, les **actions du PNR du Gâtinais français afin d'assurer sa mise en œuvre**.

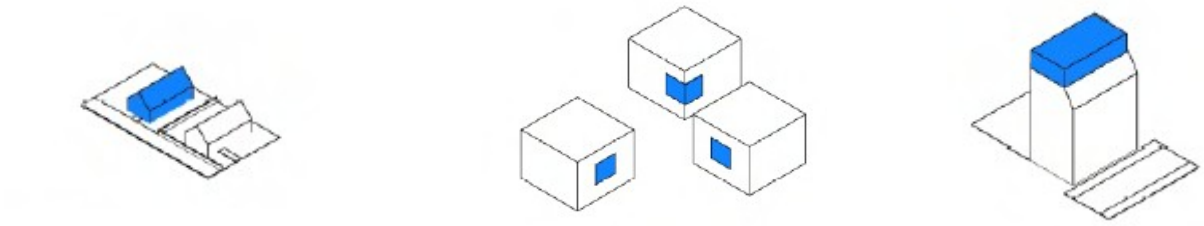
En accueillant des constructions nouvelles par densification raisonnée du tissu bâti existant

La densité de population des communes rurales de la CAPF est, comme le montre la carte ci-après, relativement faible, avec 9 communes comptant 100 habitants et moins par hectare et 9 communes en comptant entre 101 et 500 par hectare. Il s'agit des communes les moins denses du territoire de la CAPF.

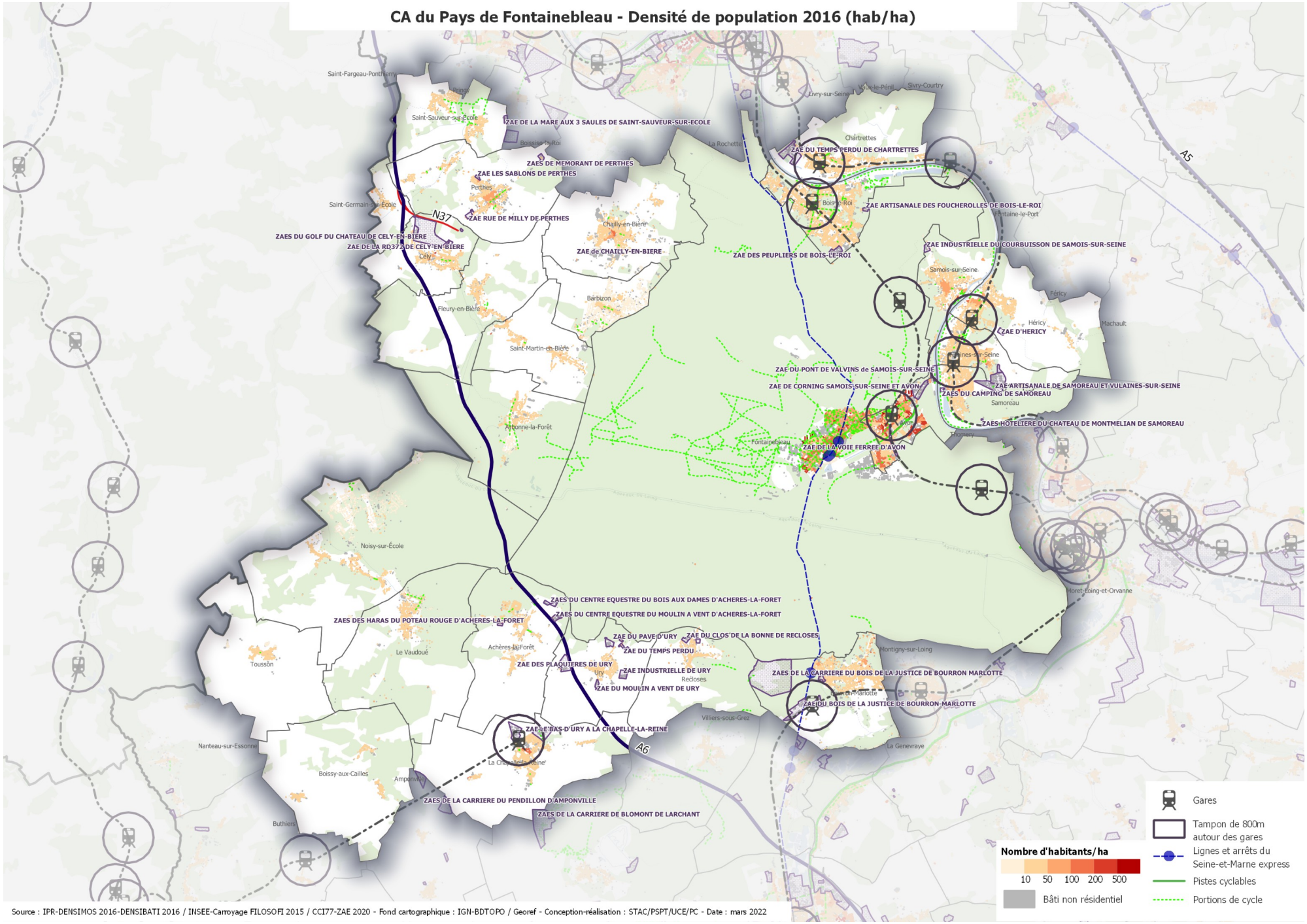
Les politiques publiques actuelles tendent à renforcer les actions déjà entreprises afin de limiter l'extension de l'urbanisation. Ainsi pouvons-nous citer la Loi Climat et Résilience adoptée en août 2021. La nécessité de répondre aux besoins de création de logements par une densification du bâti plutôt que par des extensions, est dès lors confirmée.

La densification du tissu bâti revêt généralement une image négative, notamment auprès de la population. Elle peut pourtant présenter des aspects très variés, dont certains particulièrement adaptés au contexte des bourgs ruraux. Plusieurs formes de densification existent : la division parcellaire (emportant souvent des formes de terrains dites « en drapeau »), la construction supplémentaire sans division parcellaire, la division immobilière interne, la surélévation, l'extension ainsi que la réhabilitation immobilière.

Si le **PLUi** ne permet pas d'imposer aux propriétaires la division de leurs parcelles ou celle de leur logement, il peut cependant **permettre une densification raisonnée du tissu urbain par l'élaboration de règles adaptées**. Ainsi, les règles ayant trait aux emprises au sol, à la protection des fonds de jardins, aux hauteurs maximales des bâtiments ainsi qu'aux implantations (par rapport aux voies, aux limites séparatives et au sein même de l'unité foncière), au stationnement, jouent un rôle fondamental dans la possibilité ou non de densifier. Rappelons que le SDRIF 2013 priorise explicitement la densification à l'extension pour accueillir les nouveaux logements. Il est à présager que le futur SDRIF-E confortera également la volonté de diminution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par un recours prioritaire à la densification.



Mécanismes de densification :
division parcellaire,
division interne et
extension bâtie/addition
Source : PUCA – séminaire juin 2014


CA du Pays de Fontainebleau - Densité de population 2016 (hab/ha)
Saint-Fargeau-Ponthierry
Pringy
Saint-Sauveur-sur-École
ZAE DE LA MARE AUX 3 SAULES DE SAINT-SAUVEUR-SUR-ECOLE
Boissise-le-Roi
ZAES DE MEMORANT DE PERTHES
ZAE LES SABLONS DE PERTHES
Perthes
Saint-Germain-sur-École
N37
ZAE RUE DE MILLY DE PERTHES
ZAES DU GOLF DU CHATEAU DE CELY-EN-BIERE
ZAE DE LA RD372 DE CELY-EN-BIERE
Cély
Chailly-en-Bière
ZAE de CHAILLY-EN-BIERE
Fleury-en-Bière
Barbizon
Saint-Martin-en-Bière
Arbonne-la-Forêt
La Rochette
Livry-sur-Seine
Voulx-le-Pénil
Sivry-Courtry
Chartrettes
ZAE DU TEMPS PERDU DE CHARTRETTES
Bois-le-Roi
ZAE ARTISANALE DES FOUCHEROLLES DE BOIS-LE-ROI
Fontaine-le-Port
ZAE DES PEUPLIERS DE BOIS-LE-ROI
ZAE INDUSTRIELLE DU COURBUISSON DE SAMOIS-SUR-SEINE
Samois-sur-Seine
Féricy
Héricy
Machault
ZAE D'HERICY
Vulaines-sur-Seine
ZAE DU PONT DE VALVINS de SAMOIS-SUR-SEINE
ZAE DE CORNING SAMOIS-SUR-SEINE ET AVON
ZAE ARTISANALE DE SAMOREAU ET VULAINES-SUR-SEINE
ZAES DU CAMPING DE SAMOREAU
Samoreau
ZAES HOTELIERE DU CHATEAU DE MONTMELIAN DE SAMOREAU
Thomery
Avon
Fontainebleau
ZAE DE LA VOIE FERREE D'AVON
A5
Noisy-sur-École
ZAES DU CENTRE EQUESTRE DU BOIS AUX DAMES D'ACHERES-LA-FORET
ZAES DU CENTRE EQUESTRE DU MOULIN A VENT D'ACHERES-LA-FORET
ZAES DES HARAS DU POTEAU ROUGE D'ACHERES-LA-FORET
ZAE DU PAVE D'URY
ZAE DU CLOS DE LA BONNE DE RECLOSES
ZAE DU TEMPS PERDU
Le Vaudoué
Achères-la-Forêt
Toussón
ZAE DES PLAQUERES DE URY
Ury
ZAE INDUSTRIELLE DE URY
Recloses
ZAE DU MOULIN A VENT DE URY
Montigny-sur-Loing
ZAES DE LA CARRIERE DU BOIS DE LA JUSTICE DE BOURRON MARLOTTE
Marlotte
ZAE DU BOIS DE LA JUSTICE DE BOURRON-MARLOTTE
Moret-Loing-et-Orvanne
Villiers-sous-Grez
ZAE LE BAS D'URY A LA CHAPELLE-LA-REINE
A6
La Chapelle-la-Reine
La Genevraye
Nanteau-sur-Essonne
Boissy-aux-Cailles
Ampomville
ZAES DE LA CARRIERE DU PENDILLON D'AMPONVILLE
ZAES DE LA CARRIERE DE BLOMONT DE LARCHANT
Buthiers
Gares
Tampon de 800m autour des gares
Lignes et arrêts du Seine-et-Marne express
Pistes cyclables
Portions de cycle
Nombre d'habitants/ha
10 50 100 200 500
Bâti non résidentiel
Source : IPR-DENSIMOS 2016-DENSIBATI 2016 / INSEE-Carroyage FILOSOFI 2015 / CCI77-ZAE 2020 - Fond cartographique : IGN-BDTOPO / Georef - Conception-réalisation : STAC/PSPT/UCE/PC - Date : mars 2022

Enfin, rappelons que la loi Climat et Résilience accentue les attentes du code de l'urbanisme en imposant (art. L.151-5) la réalisation d'une étude de densification poussée comprenant l'analyse des capacités à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés.

C'est pourquoi, les services de l'État seront attentifs à ce que le PLUi :

- Établisse un **diagnostic précis** des dents creuses existant au sein du tissu bâti, des friches méritant d'être réutilisées ainsi que des locaux vacants présentant un potentiel de réhabilitation/réutilisation ;
- Permette grâce au **règlement** (écrit et graphique), une **densification effective et raisonnée du tissu bâti** ;
- **Imagine la requalification d'îlots** permettant à la fois une densification des logements et une mixité des usages (commerces, services…) adaptée au contexte rural, par la création d'OAP notamment, voire par la préemption ou des démarches plus volontaires telle que le périmètre d'attente de projet (PAPAG).

En développant et confortant les mobilités actives et les transports en commun

Les communes rurales du Pays de Fontainebleau connaissent, tout comme les communes des bords de Seine, un déséquilibre entre l'offre de logements et celle d'emplois. Ainsi, alors qu'elles rassemblent environ 30 % de la population de la CAPF, elles ne comptent que 19,4 % de ses emplois. On constate que 82 % des actifs ayant un emploi travaillent hors de leur commune de résidence. Les trajets pendulaires (entre le domicile et le lieu de travail) sont à 82,3 % réalisés en véhicules automobiles (deux-roues inclus), contre 8,4 % seulement en transports en commun. Parallèlement, la marche représente 2,5 % des déplacements des travailleurs, pendant que les déplacements à vélo s'élèvent à 6,2 % (taux le plus élevé des trois secteurs de la CAPF). Selon les données traitées par l'IPR (https://cartoviz.institutparisregion.fr/), les déplacements pour le travail se font essentiellement en direction d'autres communes de la CAPF, de la CAMVS, mais aussi d'Evry et de ses communes voisines, ainsi qu'en direction de Paris et de la petite couronne. A l'inverse, le Sud et l'Ouest de la CAPF attirent essentiellement des travailleurs venant du Sud de la Seine-et-Marne, voire du Loiret et de l'Yonne.

Si l'étude des déplacements des travailleurs est une base de travail intéressante, il ne faut pas omettre le reste de la population qui comprend les actifs sans emploi (chômeurs), les élèves et étudiants, les retraités et les « autres inactifs » (selon la classification de l'INSEE), ayant ses propres besoins de mobilité.

Gare de Bourron-Marlotte
Photo DDT 77

Sur l'ensemble des communes rurales, seule Bourron-Marlotte possède une gare desservie par la ligne R du transilien. Avec 151 614 voyageurs enregistrés en 2019, la **gare de Bourron-Marlotte** est la quatrième la plus fréquentée du territoire (après Fontainebleau-Avon, Bois-le-Roi et Thomery, localisée sur la commune de Fontainebleau). Plusieurs lignes de bus ont pour arrêt cette gare mais desservent principalement les communes situées au Sud-Est du territoire de la CAPF (Fontainebleau-Avon ainsi que Nemours et ses communes voisines).

Les communes du Nord-Ouest de la CAPF sont quant à elles essentiellement reliées aux communes situées au Nord du territoire, appartenant à la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (CAMVS). Il s'agit de Barbizon, Cély, Fleury-en-Bière, Perthes, Saint-Germain-sur-Ecole et Saint-Sauveur-sur-Ecole. **Seules 3 lignes de bus permettent de desservir des lycées à Avon** et obligent à des ruptures de charge (correspondances) dans les secteurs de Chailly-en-Bière, Barbizon et Saint-Martin-en-Bière. **Aucune ligne de bus régulière ne permet de relier les communes du Nord-Ouest à celles du Sud et du Sud-Ouest de la CAPF.**

Le réseau des **cars bleus** propose des lignes régulières pour certaines des communes rurales du Sud-Ouest de la CAPF, à savoir : Achères-la-Forêt (2 lignes), Boissy-aux-Cailles (1 ligne), La Chapelle-la-Reine (6 lignes), Le Vaudoué (1 ligne), Noisy-sur-Ecole (2 lignes), Recloses (1 ligne) et Ury (4 lignes). Ces lignes permettent de desservir essentiellement les territoires situés au Sud et au Sud-Ouest de la CAPF. Deux d'entre elles atteignent Fontainebleau et/ou Avon. On constate que la commune de Tousson ne bénéficie pas de ce service.

Globalement, l'offre de transport est essentiellement proposée en période de pointe (matin, midi et soir) et est principalement combinée à la demande scolaire. Le nombre de services est ainsi fortement réduit durant les congés scolaires ainsi que les dimanches et jours fériés. Depuis le 2 mars 2020, sur réservation, un **service de Transport à la Demande (TAD)** œuvre toute l'année du lundi au samedi (hors jours fériés) depuis les communes d'Achères-la-Forêt, Boissy-aux-Cailles, La Chapelle-la-Reine, Le Vaudoué, Noisy-sur-Ecole, Recloses et Tousson vers Fontainebleau-Avon (arrêts du Château et de la gare).

Face à une offre peu développée (surtout au Sud-Ouest du territoire) et morcelée (peu voire pas de contacts entre le Nord et le Sud et entre l'Est et l'Ouest de la CAPF), les transports en commun sont peu attractifs dans les communes rurales. Une réflexion générale, à l'échelle du Pays de Fontainebleau serait à mener afin de faire de la CAPF un territoire véritablement maillé et accessible.

Dans le même temps, des initiatives originales voient le jour sur le territoire, avec le développement du **« Rezo Pouce »**, un réseau d'auto-stop permettant de nouvelles modalités de covoiturage en zone rurale et péri-urbaine. Les communes d'Achères-la-Forêt, Barbizon, Boissy-aux-Cailles, Chailly-en-Bière, La Chapelle-la-Reine, Recloses, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Tousson, Ury et Le Vaudoué ont déjà rejoint ce réseau, soutenu par le PNR du Gâtinais français.

Le **réseau cyclable** est quant à lui relativement peu développé au sein des communes rurales (pistes et voies cyclables). Le site *Smart Services* d'Île-de-France Mobilités (https://velo.smartidf.services/les-pistes-temporaires), ne recense ainsi **que 2 communes offrant un véritable réseau de pistes cyclables** : Arbonne-la-Forêt et Saint-Sauveur-sur-Ecole. En revanche, plusieurs points de location de vélos Véligo (pour ne citer que ces derniers) sont implantés dans les communes de Barbizon, Bourron-Marlotte, Chailly-en-Bière, La Chapelle-la-Reine, Perthes et Ury. Au vu du cadre paysager varié et privilégié qu'offrent les communes rurales et en s'appuyant notamment sur les observations de l'INSEE (6,2 % des transports utilisés pour se rendre au travail), il paraît **particulièrement opportun de développer les réseaux de mobilités actives sur cette portion du territoire de la CAPF**.

Ce type de mobilités, outre son usage pendulaire, est surtout le moyen le plus adapté pour découvrir le territoire via les **circuits touristiques et de loisirs**.

C'est pourquoi, les services de l'État seront attentifs à ce que le PLUi :

- Soit **compatible avec le PDUIF et les futurs Plan Local de Mobilités (PLM)** et **schéma cyclable** de la CAPF ;
- **Favorise les liaisons actives au sein des polarités** afin d'éviter un recours quasi-systématique à la voiture individuelle ;
- Porte une réflexion globale sur le développement des **transports en commun au sein des communes rurales** et **entre les communes de l'ensemble du territoire de la CAPF** ;
- **Poursuive le développement de l'offre de covoiturage** sous toutes ses formes (Rézo Pouce par exemple).

C. Intégrer les enjeux liés à l'activité agricole

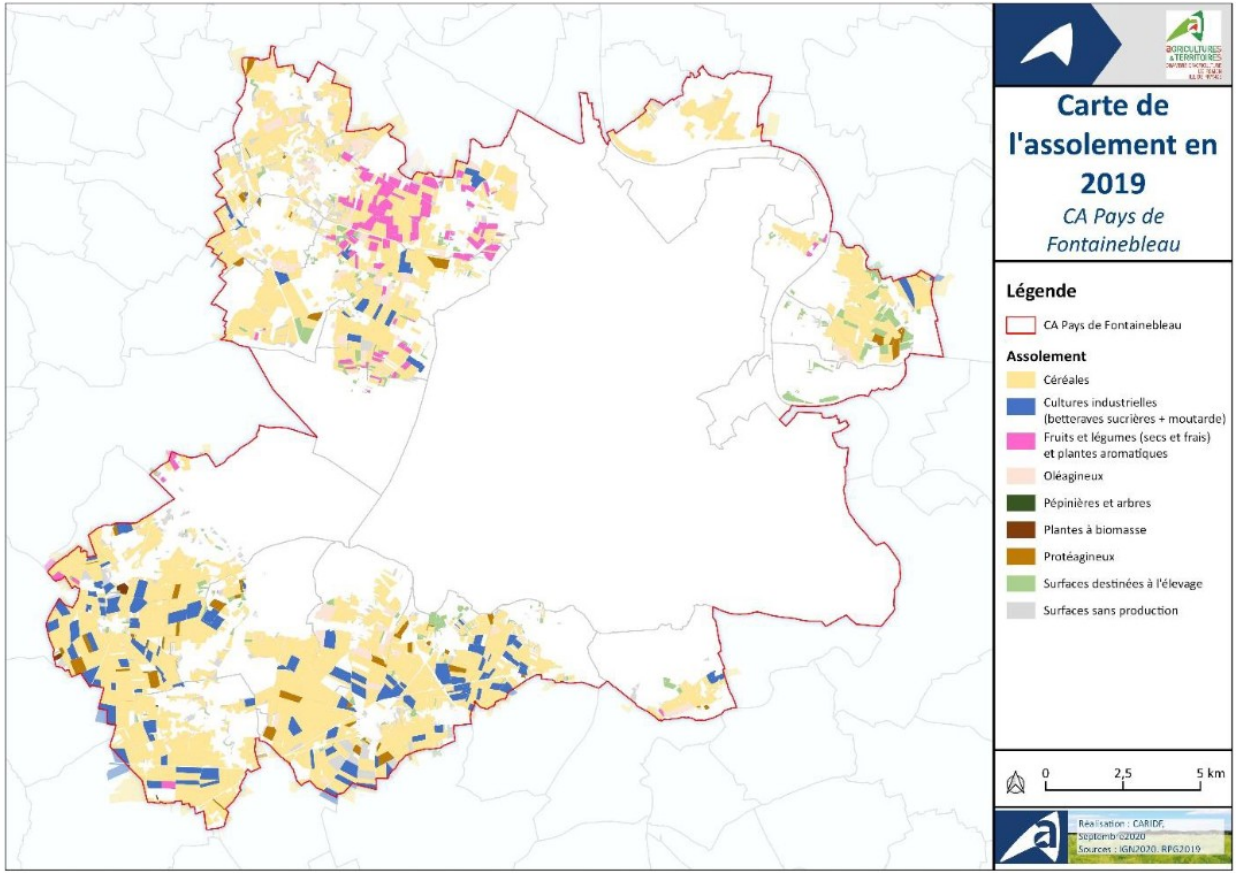
Paysages agricoles
du Pays de Fontainebleau
Photo DDT 77

Les paysages des communes rurales de l'Ouest et du Sud de la CAPF sont particulièrement marqués par la présence de la pratique agricole. On y distingue 2 petites régions agricoles que sont :

- **le Gâtinais** - comprenant les communes de Tousson, Boissy-aux-Cailles et La Chapelle-la-Reine – caractérisé par un grand plateau céréalier. Les cultures pratiquées sont essentiellement celles du blé tendre, de l'orge et du colza, et dans une moindre mesure, celle de la betterave. Ces trois communes sont celles comptabilisant les plus importantes surfaces agricole utiles (SAU) de la CAPF, totalisant à elles seules 3 249 ha, sur les 10 610,37 ha de la CA. On recense au moins un élevage de volailles et de canards à Boissy-aux-Cailles, qui pratique la vente à la ferme. Ces communes font partie de l'IGP (Indication Géographique Protégée) « Volailles du Gâtinais ».

- **la Plaine de Bière** – comprenant l'ensemble des autres communes rurales - qui se démarque par la présence de maraîchage (salades notamment), de plantes aromatiques et médicinales, ainsi que de grandes cultures.

- La Plaine de Bière abrite près de 285 ha de cultures de **salades**, ce qui représente l'essentiel des salades vendues en Île-de-France. Ces productions se concentrent sur les communes de Barbizon, Chailly-en-Bière, Fleury-en-Bière, Saint-Martin-en-Bière et Perthes-en-Gâtinais. Les communes de Chailly-en-Bière et Fleury-en-Bière comptabilisent à elles seules près de 200 ha de salades.
- Les cultures de **fruits et légumes** s'étendent sur environ 69 ha (Plaine de Bière et commune d'Ury) et celles consacrées à la pomme de terre, sur 42 ha (dont 3,7 ha en agriculture biologique).



- Les cultures de **plantes à parfum, aromatiques et médicinales (PPAM)**, spécifiques au territoire, se déploient sur 30,61 ha (dont 2,48 ha en agriculture biologique). La coriandre représente un tiers de la production. Les communes de Chailly-en-Bière et Saint-Martin-en-Bière comptent à elles seules 18 ha de PPAM. Pour ce type de cultures, des débouchés sont présents sur la commune de Milly-la-Forêt (91) avec l'entreprise DAREGAL, spécialisée dans les plantes aromatiques. Cette commune comprend également le conservatoire des plantes médicinales.
- Enfin, une exploitation pratique le **pastoralisme** avec des migrations d'ovins sur différentes parcelles des communes de la Plaine de Bière (Arbonne-la-Forêt, Cély-en-Bière, Fleury-en-Bière et Saint-Martin-en-Bière) et sur les communes voisines de l'Essonne, notamment Courances. La commune de Bourron-Marlotte compte un **élevage de volailles et de lapins** ainsi qu'au moins un **apiculteur** commercialisant son miel à la ferme ou sur les marchés.
- Cette part du territoire compte également de nombreux **centres équestres et pensions de chevaux**, (considérés comme agricoles lorsqu'ils possèdent une poulinière).

Outre la vente à la ferme et les marchés, 4 **AMAP** (Associations pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne) existent sur le territoire de la CAPF. Le projet alimentaire territorial (**PAT**) de la CAPF est inscrit dans son CRTE (Contrat de Relance et de Transition Écologique) mais n'est à ce jour pas labellisé (PAT reconnus par le ministère de l'Agriculture au 1er janvier 2022). Toutefois, un diagnostic agricole alimentaire (dont la carte ci-dessus est issue) est engagé sur le territoire avec la Chambre d'Agriculture de la Région Île-de-France.

En prenant en compte les besoins et pratiques des agriculteurs

L'une des richesses du Pays de Fontainebleau réside dans sa pratique agricole, qu'il convient de préserver au mieux. Ainsi, le rapport de présentation du PLUi devra contenir une **localisation des sièges d'exploitations** présents sur le territoire, **ainsi qu'un plan figurant les déplacements des véhicules agricoles**. Ce dernier permettra notamment de relever les points noirs auxquels la **circulation des engins agricoles** peut être confrontée (zone urbaine, gabarit de routes inadaptés, routes départementales à grande circulation…). Ce diagnostic est d'autant plus important qu'il permet d'une part, un véritable dialogue avec les agriculteurs exploitants et d'autre part, d'intégrer les problématiques qui leur sont spécifiques, au projet de territoire.

La **préservation de la pratique agricole** passe également par la **possibilité qui lui est offerte ou non, de se développer**. Le PLUi sera l'occasion de mener une réflexion, à l'échelle de l'EPCI, sur **l'arbitrage à faire entre protection paysagère et développement des bâtiments agricoles** (directement liés à l'exploitation et à la transformation des produits).
Le document d'urbanisme pourra préserver au besoin des **cônes de vue** (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme), des bosquets ou alignements d'arbres et le traduire sur le plan de zonage. Notons que si la préservation des paysages ouverts est un point central des enjeux de ce territoire, elle ne devra toutefois pas trop contraindre l'évolution de la pratique agricole. En effet, des mesures de protection paysagère trop strictes peuvent amener à fragiliser la pérennité des exploitations agricoles en en freinant l'évolution ou le développement .

Le PLUi sera également l'occasion de **repérer les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination**, et notamment les corps de ferme. Ces derniers possédant souvent des caractéristiques architecturales patrimoniales, leur mutation peut être cadrée par l'élaboration d'OAP patrimoniales par exemple.

La richesse des productions locales mérite d'être mise en exergue par la **sensibilisation des populations habitant et traversant le territoire**. Le PNR du Gâtinais français mène notamment de nombreuses initiatives permettant de faire connaître les entreprises et agriculteurs locaux (répertoire des fermes, producteurs et commerces de produits locaux).

Une problématique concomitante à celle de la pratique agricole est celle de la **gestion de l'eau, autant en terme quantitatif que qualitatif**. La quasi-totalité des communes de la CAPF – dont l'ensemble des communes rurales – fait partie de la Zone de Répartition des Eaux (ZRE) de la nappe de Beauce (nappe peu profonde). A cela s'ajoute la ZRE de la masse d'eau captive de l'Albien-Néocomien concernant toute la Seine-et-Marne. La délimitation d'une ZRE traduit une fragilité de la ressource en eau. Cette dernière peut se montrer inférieure aux besoins de la population (eau potable, agriculture, autres activités) qu'il s'agisse d'une période de sécheresse ou non. Des mesures particulières sont donc mises en place afin de sécuriser l'alimentation en eau potable, mais aussi d'assurer l'ensemble des activités économiques.

Enfin, si le PLUi ne peut avoir d'actions directes sur les pratiques culturales, ces dernières induisent fréquemment le **rejet d'intrants potentiellement polluants**. La nappe de Beauce étant peu profonde, elle y est particulièrement sensible. Un travail de sensibilisation est donc à poursuivre avec les agriculteurs concernant la diminution de l'utilisation de **traitements phytosanitaires et d'engrais (nitrates).** Notons que les communes du Nord-Ouest du territoire font partie des Aires d'Alimentation de Captage (AAC) de Perthes et de la Fosse de Melun. La limite Sud de Bourron-Marlotte jouxte quant à elle l'AAC de la Vallée du Lunain. Notons que le territoire fournit en partie les eaux de Paris. Des Servitudes d'Utilité Publique (SUP AS1) visent à protéger uniquement les périmètres situés à proximité des captages (périmètre de protection immédiate, rapprochée ou éloignée). Cette problématique s'ajoute à celle des **stations d'épurations** présentant des défauts de capacités et/ou n'étant plus aux normes.

Paysages agricoles du Pays de Fontainebleau
Photo DDT 77

C'est pourquoi, les services de l'État seront attentifs à ce que le PLUi :

- Établisse, en partenariat avec la profession agricole, un **diagnostic précis intégrant** la localisation des sièges d'exploitation, leurs **projets éventuels** et l**es circulations agricoles ;**
- Intègre aux **objectifs du PADD, la préservation des espaces et du potentiel agricoles** ;
- Traduise ces objectifs en termes de **protection paysagère** (cônes de vue), tout en **permettant le développement de l'activité agricole** (nouvelles constructions agricoles, changement de destination des corps de ferme…), afin de permettre une évolution des pratiques et notamment le **développement des circuits courts** ;
- Intègre également dans les objectifs du PADD la **gestion de la ressource en eau (quantité et qualité)**, notamment au vu des pratiques agricoles. Outre le respect des différentes réglementations, une sensibilisation des exploitants est à prévoir.

En limitant la consommation d'espace par l'urbanisation

Le premier levier permettant la préservation des espaces agricoles est celui de la **limitation de l'urbanisation sous toutes ses formes**. En effet, force est de constater que les extensions urbaines se font en grande partie au détriment des espaces agricoles. Comme cela a pu être abordé plus avant, les politiques publiques actuelles visent à une préservation accrue des espaces encore non artificialisés (naturels, agricoles et forestiers), en fixant un objectif de **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** d'ici à 2040, où toute consommation de l'espace par l'urbanisation devra être compensée par la « recréation » d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. La récente **Loi Climat et Résilience** confirme la priorité à donner à **la densification plutôt qu'à l'extension**. Il est ainsi attendu que le PLUi du Pays de Fontainebleau se montre exemplaire en termes de limitation de la consommation d'espace, notamment pour les communes rurales. En effet, ces dernières étant en grande majorité signataires de la Charte du PNR, elles se sont engagées (pour les communes non repérées comme polarité) à réduire de moitié leurs possibilités d'extension.
Rappelons que les objectifs démographiques des communes devront se montrer cohérents et contextualisés. L'accueil de la population (augmentation potentielle et/ou desserrement) sera à envisager prioritairement au sein du tissu bâti existant. Le code de l'urbanisme demande désormais une étude poussée des potentialités de densification existant au sein des espaces urbains, lors de l'élaboration de PLU(i).

De plus, le 27 décembre 2019, une nouvelle réglementation est entrée en vigueur, imposant un recul des zones habitées nouvellement créées vis-à-vis des zones cultivées voisines. La largeur de ce recul, dénommé **zone de non traitement (ZNT),** dépend du type de culture pratiquée (cultures basses, arboriculture, viticulture, arbres, petits fruits…) et peut atteindre jusqu'à 20 m. L'ouverture de nouvelles zones à l'habitation, à proximité de parcelles agricoles sera ainsi nécessairement impactée par cette réglementation.

L'extension urbaine concerne autant celle à destination d'habitat et d'équipements que celle accueillant des activités. Les 18 communes rurales de la CAPF comptent 15 zones d'activités économiques (ZAE) dont 12,67 ha sont encore inoccupés. Parmi ces capacités encore disponibles :

- certaines ZAE totalisent des surfaces supérieures à 2 ha (ZAE du Bois de la Justice à Bourron-Marlotte avec 2,01 ha, ZAE des Plaquières à Ury avec

2,75 ha et ZAE le Parquet à Bizord à Perthes-en-Gâtinais avec 2,38 ha),
- d'autres, oscillent autour d'un hectare (ZAE Le Bas des Bornes à La Chapelle-la-Reine avec 1,71 ha, ZAE le Bas d'Ury à La Chapelle-la-Reine avec 1,34 ha et la ZAE industrielle d'Ury avec 1,27 ha),
- d'autres encore présentent moins d'un hectare (ZAE La Mare Cornu de Chailly-en-Bière avec 0,66 ha, ZAE du Moulin à vent à Ury avec 0,36 ha, ZAE Les Sablons à Cély-en-Bière avec 0,14 ha et ZAE Le Moulin à vent à Chailly-en-Bière avec 0,05 ha).

Enfin, suivant la logique imposée par la loi Climat et Résilience, la densification sera prioritairement recherchée. S'il est attendu du PLUi qu'il **ne permette pas la création de nouvelles zones d'activités économiques au sein des zones rurales**, la réalisation de ce document sera l'occasion de **réinterroger l'ensemble des zones d'activités** et notamment celles présentant de forts taux de vacance ou une proportion importante de parcelles inoccupées (par exemple, la ZAE du Parquet à Bizord à Perthes-en-Gâtinais est totalement vide).

Les **espaces agricoles** sont également envisagés par certains porteurs de projet comme **lieu d'accueil de centrales photovoltaïques**. A l'heure actuelle, ces installations ne sont pas considérées comme artificialisant les sols. Pour autant, la réglementation nationale en matière d'urbanisme et la jurisprudence fixent des critères d'implantation spécifiques au sein des espaces agricoles et naturels et le **SDRIF de 2013 interdit l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol en zone agricole**. Face à cette réglementation, on observe l'émergence de projets couplant les installations de panneaux photovoltaïques avec une activité agricole (implantation sur un bâtiment de stockage agricole, un abri à animaux…). Certains d'entre eux sont même déclarés comme « agrivoltaïques » (par exemple, une serre chauffée par des panneaux solaires incorporés dans la construction).
Toutefois, de nombreuses dérives voient le jour, les constructions dites « agricoles » accueillant des panneaux photovoltaïques se multipliant, alors même que, comme le relève la DGALN, la réalité de l'objet agricole de l'installation est souvent sujette à caution.

Une attention particulière devra être portée à la rédaction de la partie réglementaire du PLUi (zonage et règlement écrit) afin de préserver au mieux la richesse à la fois productive et paysagère que représentent les terres agricoles. Ainsi, une réflexion fine devra être menée avec la profession agricole afin de déterminer les zones les plus propices à l'implantation de nouveaux bâtiments d'exploitation et celles devant être préservées (zone agricole stricte).

C'est pourquoi, les services de l'État seront attentifs à ce que le PLUi :

- **Intègre dans son PADD** les **politiques publiques actuelles et prenne des engagements forts visant à la préservation des espaces agricoles** (densification des zones urbaines et limitation de leur extension) et le traduise dans sa partie réglementaire ;
- **Respecte et intègre**, pour les communes signataires de la **Charte du PNR du Gâtinais français**, les orientations fixées par cette dernière en termes d'aménagement du territoire et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- **Interroge l'étendue des ZAE actuelles** et **ne prévoie pas la création de nouvelles** ;
- Soit particulièrement **attentif à la rédaction du règlement** concernant les **installations photovoltaïques en zone agricole**.

Conclusion

L'État sera particulièrement attentif à ce que l'élaboration du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau traduise, par des engagements fermes et des perspectives réalistes, les enjeux dégagés dans la présente note.

Les services de l'État veilleront tout particulièrement à la prise en compte des enjeux incontournables que sont :

- **Préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti,** par le respect des diverses protections et inventaires, mais également par la mise en place de protections plus spécifiques (art. L.153-19 et L .153-21 du CU, mise en place d'OAP spécifiques, PNR Gâtinais français…) ;
- **Limiter l'artificialisation des sols**, ce qui se traduira par un travail renforcé sur les formes urbaines, une densification adaptée et une mise en œuvre du principe de zéro artificialisation nette d'ici 2040 (loi Résilience et Climat) ;
- **Dynamiser les cœurs de villes et de bourgs :**
  - par le maintien des commerces et services dans les centres urbains et l'arrêt du développement de centres commerciaux en périphérie ;
  - par la rénovation énergétique du bâti ;
  - par une mise en valeur : végétalisation, développement des réseaux de mobilités actives (piétons, cycles), réflexions sur l'offre de stationnements… ;
- **Améliorer les parcours résidentiels** de la population en diversifiant l'offre de logements (privé/locatif, taille des logements, logements sociaux, en accord avec la loi SRU et le SRHH) ;
- **Permettre des pratiques plus durables :**
  - en autorisant et encourageant le développement des **énergies renouvelables** adaptées au territoire (panneaux photovoltaïques, géothermie, chauffage au bois…) ;
  - en visant le développement de la **multi-modalité** : transports en commun (valorisation des gares, clarification des parcours de bus et cars), renforcement du transport à la demande, création d'aires de co-voiturage, développement de liaisons douces…
- **Penser le territoire de façon globale :**
  - en répartissant les offres de **foncier économique** de manière complémentaire (travail sur les ZAE existantes, éviter voire interdire le développement de nouvelles ZAE sur certains secteurs) ;
  - en permettant une **évolution des pratiques agricoles** du territoire tout en préservant la richesse des terres, leur étendue et leur aspect global (en lien notamment avec le PNR du Gâtinais français) ;
  - en renforçant **l'offre touristique** sur l'ensemble du territoire : hébergements, liaisons actives, activités variées en rapport avec le patrimoine naturel (forêt de Fontainebleau, bords de Seine) et bâti (villages de caractère, château de Fontainebleau…).

L'État, et notamment la DDT 77, se tient aux côtés de la CAPF afin de l'aider dans la déclinaison de ces objectifs et dans la constitution, à terme, d'un outil de gouvernance territoriale unifié, pertinent et durable.

Glossaire

AAC : Aire d'Alimentation de Captage
ACV : Action Cœur de Ville
AMAP : Association pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne
ANAH : agence nationale de l'habitat
AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
CA : Communauté d'Agglomération
CAMVS : Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine
CAPF : Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau
CC : Communauté de Communes
CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie
CILA : Cartographie Interactive des Locaux d'Activités
CRTE : Contrat de Relance et de Transition Écologique
3DS : (loi) relative à la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration et portant diverses mesures de Simplification de l'action publique locale
DDT : Direction Départementale des Territoires
DGALN : Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature
DRIEAT : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports
EBC : Espaces Boisés Classés
EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes
ENAF : Espace Naturel, Agricole et Forestier
EPCI : établissement public de coopération intercommunale
ER : Emplacement Réservé
GDV : gens du voyage
IGP : Indication Géographique Protégée
IML : Intermédiation Locative
INSEE : institut national de la statistique et des études économiques
IPR : Institut Paris Région
LLS : logements locatifs sociaux
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
ONF : Office National des Forêts
OPAH – RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain
ORT : Opération de Revitalisation de Territoire
PAC : porter à connaissance
PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durables
PAPAG : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global
PAT : Projet Alimentaire Territorial
PCAET : Plan Climat Air-Energie Territorial
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH : programme local de l'habitat
PLM : Plan Local de Mobilité
PLS : Prêt Locatif Social
PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PNR GF : Parc Naturel Régional du Gâtinais français
PPAM : Plantes à Parfum, Aromatiques et Médicinales
PPRI : plan de prévention du risque inondation
QPV : Quartier Prioritaire de la Ville
RLPi : Règlement Local de Publicité intercommunal
RPLS : Répertoire des Logements Locatifs des Bailleurs Sociaux
SAGE : schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SAU : Surface Agricole Utile
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAHGDV : Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage
SDRIF : Schéma Directeur de la Région Île-de-France
SDRIF-E : Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental
SNCF : Société Nationale des Chemins de Fer
SPR : Site Patrimonial Remarquable
SRCAE : Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique
SRHH : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
SRU : (loi) Solidarité et Renouvellement Urbain

SUP : Servitude d'Utilité Publique
TAD : Transport à la Demande
TVB : Trame Verte et Bleue
ZAE : Zone d'Activité Economique
ZAN : Zéro Artificialisation Nette
ZICO : Zone d'Intérêt pour la Conservation des Oiseaux
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique
ZNT : Zone de Non Traitement
ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
ZRE : Zone de Répartition des Eaux

Rédactrice : Caroline DAVIAUD-CLAVERIE, avec la participation de : Audrey BONHOMME, Pascale CASTAGNES, Yolaine DELEAZ, Mylène LAURENT, Nolwenn LUCAS et Antoine SIGNOLES