

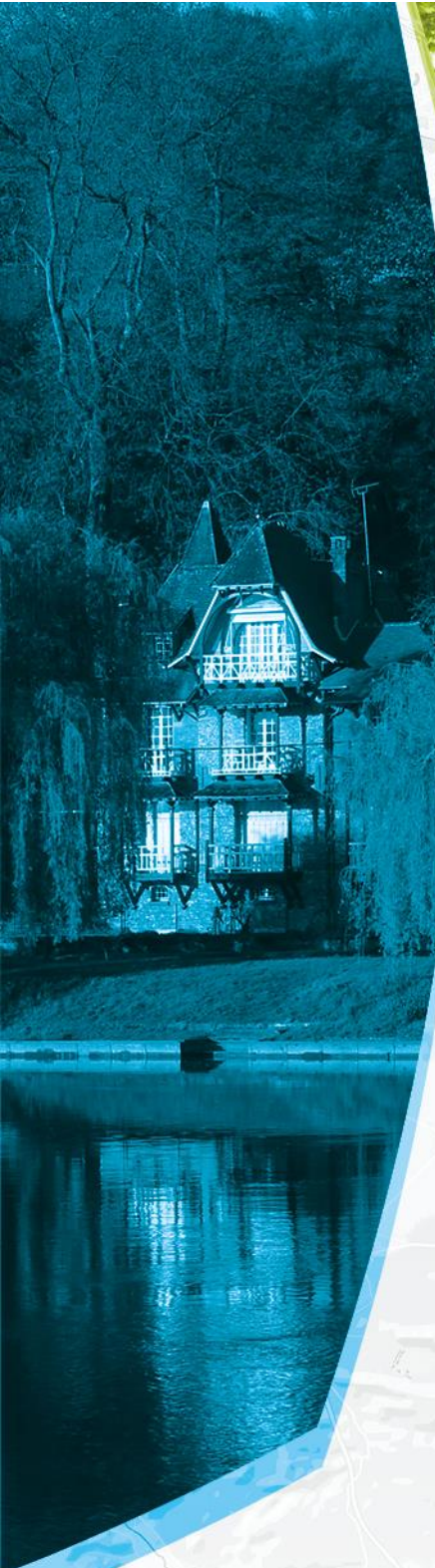


COMPTE RENDU DE LA  
RÉUNION PUBLIQUE DU 8 MARS 2023

CONSTRUISONS ENSEMBLE  
L'AVENIR DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

**PLUi**

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



1

# ÉLÉMENTS SAILLANTS

# Compte rendu global de la réunion publique du 8 mars 2023 à Chailly-en-Bière :



Près de **130 personnes** présentes lors de cette réunion mêlant temps de présentation, d'échanges et de participation afin d'enrichir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et répondre aux questions que ce dernier pourrait susciter.



## Etaient présents lors de cette réunion :

- **Les élus de l'équipe projet :**
  - M. Pascal GOUHOURY, Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF), Maire de Samoreau
  - M. Michael GOUE, Vice-Président de la CAPF à l'urbanisme, Maire de Tousson
  - M. Fabrice LARCHÉ, Vice-Président de la CAPF à l'habitat, au logement et au patrimoine, Maire de Perthes
  - Mme Hélène MAGGIORI, Vice-Présidente aux Sites Patrimoniaux Remarquables, Conseillère municipale de la Ville de Fontainebleau
- **Les services de la CA du Pays de Fontainebleau**
- **Le groupement d'études composé de :**
  - Le cabinet CITADIA conseil, en charge des études et de l'appui à l'élaboration du PLUi
  - L'agence Aire Publique, en charge de la concertation et communication relative au PLUi

**Au programme de cette réunion :**

- **Un point d'étape sur la démarche d'élaboration partagée du PLUi**
- **Une présentation mêlant des temps d'interactions sur ce qu'est un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- **Des temps d'échanges ayant permis d'aborder les questions autour de :**
  - La prise en compte des différents textes, l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), l'urbanisation et la densification, face aux spécificités communales
  - Protection et préservation des espaces naturels et son intégration au sein du PLUi
  - Le confortement de la population actuelle, la capacité des infrastructures à prendre en compte les évolutions sociodémographiques
  - Les enjeux liés aux énergies renouvelables et à l'animation des villes et villages.
- **La rencontre s'est ensuite clôturée sur un temps de déambulation participative ayant permis d'enrichir le projet de PADD.**



# 2

## SYNTHÈSE DES ÉCHANGES

# Retour sur les éléments de présentation et temps de participation :

## 1. Retour global sur la démarche d'élaboration partagée et sur ce qu'est le P.A.D.D. :

Un premier temps de **retour sur la temporalité et la démarche d'élaboration partagée** du PLUi a été effectué avant qu'un temps de **présentation interactive, autour de ce qu'est un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ai lieu.**

## 2. Synthèse des temps d'échanges

- Sur la prise en compte des différents textes, l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), l'urbanisation et la densification, face aux spécificités communales :

De nombreuses questions ont été posées afin de savoir comment le P.A.D.D. pouvait prendre en compte deux objectifs jugés antagonistes par certaines participantes et certains participants : agir pour un urbanisme maîtrisé, en luttant contre la densification qui inquiète fortement la population, et lutter contre l'étalement urbain, en application de la loi climat et résilience.

Ainsi, les personnes présentes ont souhaité savoir :

- Comment le PLUi allait assurer la **prise en compte des objectifs fixés par la loi climat et résilience, notamment sur l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**
- Comment le PLUi pouvait intégrer les **spécificités et aspirations communales** en matière de développement notamment, mais aussi un des objectifs du SCoT qui prévoyait la **prise en compte de la morphologie urbaine** jugée comme permettant d'éviter la densification en conservant les hauteurs actuelles. Cette mention aurait en effet permis de ne pas laisser la porte ouverte à une densification et urbanisation non maîtrisées, insoucieuses des espaces existants (laissant la possibilité de construire des logements collectifs au sein de zones pavillonnaires, ou d'espaces bâtis d'une autre taille par exemple).

En réponse sur :

- ➔ la prise en compte des objectifs fixés par la loi climat et résilience :

Citadia a rappelé que le PLUi devait respecter les objectifs de réduction de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers fixés par la loi Climat et Résilience, qui s'impose au PLUi. Il a également été précisé que le PLUi allait veiller aux objectifs de préservation de la nature en ville et de protection des espaces verts, de renaturation et de désartificialisation des espaces, en prenant notamment en compte les secteurs artificialisés en friches et en fixant des objectifs de remobilisation des logements vacants. Le PLUi devra trouver un équilibre entre d'abord la limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en dehors de l'enveloppe urbaine<sup>1</sup> et une densification raisonnée, respectueuse des formes urbaines existantes mais aussi qualitative (intégration des constructions dans leur environnement bâti et paysager, construction bioclimatique<sup>2</sup>, perméabilité du sol, espaces verts existants et futurs,...) au sein de celle-ci en fonction des exigences règlementaires nationales et régionales (SDRIF).

→ la prise en compte des spécificités et aspirations communales en matière de développement et de la prise en compte de la « tradition architecturale de villages » ou des morphologies urbaines<sup>3</sup> au sein du PADD, notamment face à la crainte d'une éventuelle densification liée à la lutte contre l'étalement urbain :

Citadia a rappelé qu'un travail de priorisation des potentiels de développement des communes était entrepris commune par commune et secteur par secteur. L'objectif est ainsi de prendre en compte les potentiels de développement en fonction des caractères et typologies propres à chacun. Il a par la suite été précisé que la phase règlementaire, et plus spécifiquement le travail de zonage, permettra d'aborder les questions relatives aux formes urbaines et typologies, afin que les spécificités communales puissent être prises en compte.

En complément, il a été demandé des **précisions sur les modalités de raisonnement et d'objectifs liés au PLUi**. Un participant a ainsi souhaité savoir si ces derniers étaient pensés commune par commune ou à l'échelle de l'agglomération.

En réponse, M. le Président de la CAPF a souhaité revenir sur le choix des communes de densifier ou non. Il est rappelé que les lois et documents supracommunaux imposent aux territoires de permettre une certaine densification des villes et villages afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels tout en permettant le développement du territoire (logements, activités économiques, équipements publics, ...). Ce dernier a rappelé que la démarche d'élaboration du PLUi était avant tout une démarche intercommunale coconstruite avec les 26 communes. Cette dernière doit prendre en

<sup>1</sup> L'enveloppe urbaine correspond à la limite de l'ensemble des espaces bâtis.

<sup>2</sup> Une construction bioclimatique permet de tirer parti des conditions du site et de son environnement (climat, géographie, géomorphologie) pour sa conception et son implantation afin de réduire les besoins énergétiques, améliorer le confort en maintenant des températures agréables, contrôler l'humidité et favoriser l'éclairage naturel.

<sup>3</sup> La typo-morphologie urbaine est l'analyse des formes urbaines à travers la voirie, le parcellaire, les volumes et implantations des bâtiments par rapport au terrain bâti. Elle fait référence à la question du cadre de vie mais aussi aux potentiels d'évolution du territoire.

compte les spécificités et aspirations portées par chaque Conseil municipal en cohérence avec le projet intercommunal. Les élus municipaux sont vigilants à la bonne prise en compte des caractéristiques et morphologies existantes, tout en sachant que ces différents éléments peuvent d'ores et déjà être retrouvés au sein des PLU existants, étudiés pour l'élaboration du PLUi.

De plus, Monsieur le Président de la CAPF a souhaité revenir sur les différents objectifs s'imposant au PLUi. Ce dernier a ainsi tenu à rappeler que le PLUi est la dernière pièce du puzzle de l'aménagement du territoire. Celle-ci doit en effet intégrer le cadre réglementaire et législatif, comprenant des injonctions parfois contradictoires, qu'il convient de concilier aux volontés des élus et élues et habitantes et habitants.

- **Sur la prise en compte de l'environnement au sein du P.A.D.D. :**

Les participantes et participants ont souhaité **savoir ce qui est concrètement entendu derrière les différents mots évoqués par les grands axes du PADD**, en matière environnementale notamment. Et s'il était également possible d'indiquer 3 mesures permettant d'aborder l'axe environnemental.

En réponse, Citadia a tout d'abord rappelé que le PADD est une pièce centrale du PLUi qui doit donner les ambitions et orientations pour le territoire. Il doit également assurer la prise en compte des différents enjeux et être suffisamment souple afin de ne pas obstruer les évolutions territoriales et projets futurs, ce qui nécessiterait des procédures de révisions générales en l'absence de souplesse. Citadia a par ailleurs précisé que la phase réglementaire devra préciser ces différents principes et pourra éventuellement fixer des actions plus concrètes (Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) trames vertes et bleues, marge de recul des constructions sur les berges des cours d'eau, protection des espaces forestiers, prise en compte des risques naturels et technologiques, servitudes en matière de captage d'eau potable...)

Sur la question des mesures permettant d'agir en matière environnementale, M. le Président de la CAPF a évoqué que la Communauté d'agglomération agit d'ores et déjà par le biais de son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui prend en compte les différents éléments liés à l'environnement (performance énergétique des bâtiments, mobilité durable, amélioration de la qualité de l'air, évolution des pratiques de consommation, adaptation du territoire au dérèglement climatique), avec notamment des actions sur la ressource en eau. Une démarche d'atlas de la biodiversité intercommunal va également être initié en plus de ceux déjà initiés. Une aide massive est de plus à disposition des communes pour résorber leurs « passoires thermiques » (bâtiments publics).

En complément, une participante a précisé que **s'adapter au changement climatique ne semble pas suffisant : il convient surtout de changer de paradigme**. Cette dernière a ainsi incité la collectivité à aller plus loin qu'assurer la simple préservation des zones de biodiversité. Il serait en effet plus intéressant d'inciter et d'inviter à développer ces espaces plutôt que simplement préserver les espaces existants.



- Sur les risques technologiques et naturels :

Un participant a souhaité savoir si la **prise en compte des risques technologiques et naturels** était bien intégrée au PLUi.

En réponse, Citadia a rappelé que l'ensemble de ces éléments étaient bien pris en compte : inondation, ruissellement, feux de forêts, transports de marchandises dangereuses et d'hydrocarbures...). La CAPF a d'ailleurs évoqué que le territoire était engagé vers une démarche de classement UNESCO de la forêt de Fontainebleau en extension du bien déjà inscrit du Château de Fontainebleau. Il a d'ailleurs été précisé que cette démarche est exigeante pour le territoire avec les 8 autres intercommunalités voisines liées à ce projet UNESCO, à considérer comme une zone tampon de protection.

- Sur le confortement de la population actuelle, la capacité des infrastructures à prendre en compte les évolutions sociodémographiques :

Plusieurs habitantes et habitants ont souhaité savoir de quelle manière le PLUi prend en compte le **confortement de la population et les évolutions sociodémographiques** (exemple : population vieillissante et logements adaptés).

En réponse, Citadia et la CAPF ont précisé que des outils réglementaires en matière de mixité sociale et fonctionnelle étaient bien envisagés, notamment eu égard aux actions et projections envisagées par le Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration et étroitement suivi afin de nourrir le PLUi. La CAPF a d'ailleurs rappelé que le suivi du Programme Local de l'Habitat permettait de bien assurer la prise en compte des problématiques d'accompagnement du parcours résidentiel des habitantes et habitants et la bonne prise en compte de l'évolution démographique.

Sur cette même thématique relative à la bonne prise en compte des évolutions sociodémographiques, une **alerte** a été formulée **sur la capacité des équipements et services publics actuelle à prendre en compte le développement du territoire** en matière de gestion de l'eau, d'assainissement, de circulation, de stationnement, d'écoles, etc., avec un point plus précis sur les questions des flux qui inquiète. Le cas de l'engorgement du pont de Valvins a notamment été explicité.

En réponse, la CAPF et Citadia ont précisé que la phase PADD est pensée afin d'assurer un fil conducteur pour penser l'avenir du territoire dans sa globalité : environnement, mobilités, habitat, équipements et aspects économiques

- Sur la redynamisation des centres bourgs :

Un participant a souhaité savoir les **possibilités qu'offrent le PLUi pour développer la proximité et redynamiser encore plus les cœurs de village**.

En réponse, la CAPF a précisé que des outils règlementaires déjà en place dans certains PLU et qui seront mobilisés dans le PLUi, afin de préserver les commerces en cœur de ville et villages et éviter que des commerces ne soient transformés en logements.

- Sur les énergies renouvelables :

Un participant a souhaité savoir si la question des énergies était bien prise en compte au sein du PLUi, notamment en ce qui concerne la possibilité de mettre des panneaux solaires ? Il a ainsi été demandé s'il y avait une volonté d'inciter les panneaux solaires de manière réglementée ?

En réponse, M. le Président de la CAPF précise que ceci fera bien entendu partie des ambitions, mais ceci devra se faire de manière réglementée afin de veiller à leur bonne insertion sur les constructions notamment les constructions ayant un caractère patrimonial. Il a également été évoqué un partenariat avec l'École des Mines afin de mener une étude et développer d'éventuelles procédures en matière de géothermie.

- **Sur la suite de la démarche :**

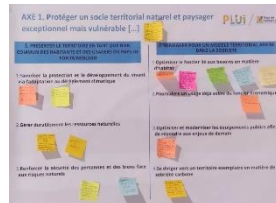
Un participant a souhaité savoir quelles étaient les **prochaines étapes du PLUi**, notamment en matière d'association des habitantes et habitants.

En réponse il a été précisé que les étapes faisant suite au Projet d'Aménagement et de Développement Durables consistaient à l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation et au règlement graphique et écrit, venant concrètement mettre en application le PADD.

En ce qui concerne la concertation, il a été rappelé que les habitantes et habitants pouvaient se saisir des registres mis à disposition au siège de la CAPF et dans certaines Mairies, envoyer une contribution sur le site du PLUi, par le biais de la cartographie participative, du registre numérique, ou encore par courrier, tout en sachant que d'autres rencontres publiques sont prévues jusqu'à l'arrêt du PLUi prévu mi-2024 et pourront prendre la forme soit de réunions publiques, ou encore d'ateliers.

### 3. Déambulations participantes :

A l'issue de la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des différents temps de questions / réponses, les participantes et participants ont pu revenir sur ses différents grands axes du PADD. Les participantes et participants ont notamment pu échanger avec le bureau d'études et les services de la CAPF en charge de l'élaboration du PLUi.



# AXE 1. Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable [...]

## I. PRESERVER LE TERRITOIRE EN TANT QUE BIEN COMMUN DES HABITANTS ET DES USAGERS DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

### 1. Favoriser la protection et le développement du vivant via l'adaptation au dérèglement climatique

- Plus que protéger la biodiversité, ne faudrait-il pas développer la biodiversité ? Et aller plus loin ?
- Obligation de replanter des arbres pour un arbre abattu (comme sur Arbonne)

### 2. Gérer durablement les ressources naturelles

- Protéger des nappes phréatiques : quid des cultures qui pompent l'eau de nos territoires
- Sobriété en matière de gestion de l'eau potable → eau de pluie, filtration des eaux usées pour les toilettes des bâtiments collectifs et individuels
- Interdire les piscines

### 3. Renforcer la sécurité des personnes et des biens face aux risques naturels

La nature n'est pas qu'un risque, c'est une richesse

## II. S'ENGAGER POUR UN MODELE TERRITORIAL ANCRE DANS LA SOBRIETE

### 1. Optimiser le foncier lié aux besoins en matière d'habitat

- Optimiser le foncier ? Sans création d'immeuble
- Permettre le développement et la rénovation d'habitations situées en zones agricoles et n'étant plus agricoles depuis longtemps
- Non à l'optimisation des terrains arborés qui sont détruits pour des grosses constructions collectives
- Ne pas dégrader le bien être des habitants des zones pavillonnaires avec des immeubles
- Les dents creuses ne sont pas à construire. Ce sont des îlots de fraîcheurs.
- Utiliser l'existant vacant plutôt que construire plus.

### 2. Poursuivre un usage déjà sobre du foncier économique

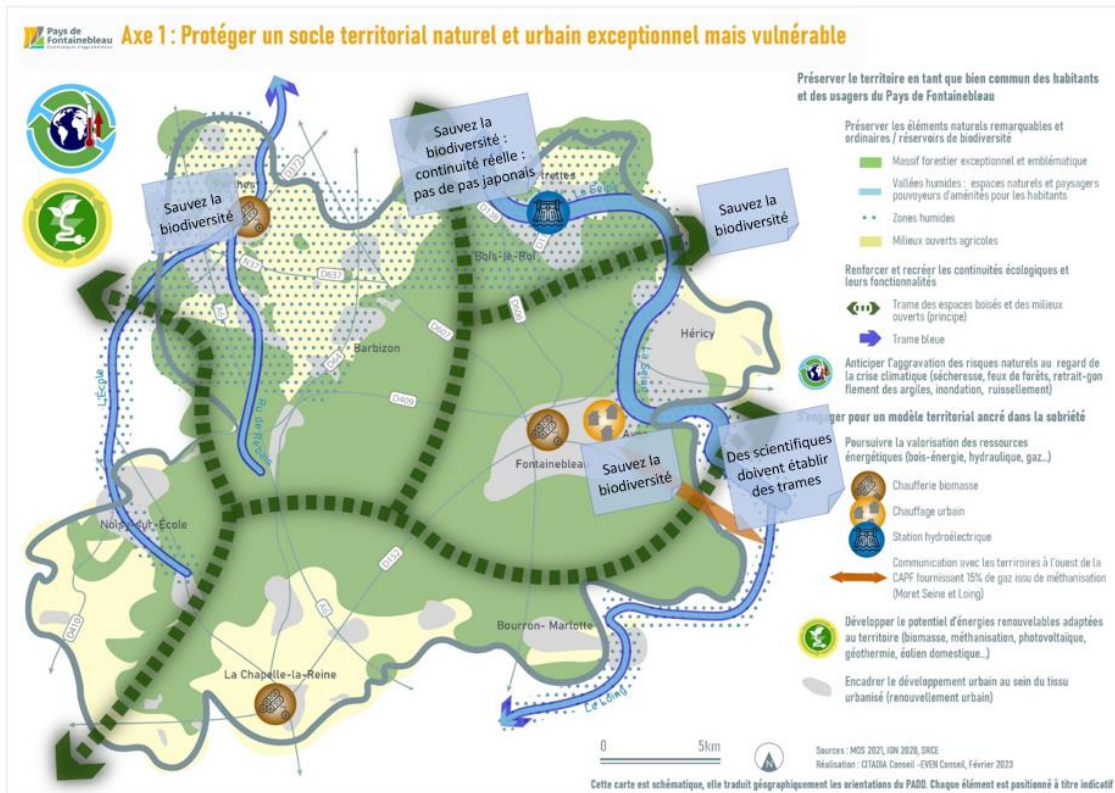
Terme à expliciter : foncier pour les activités économiques

### 3. Optimiser et moderniser les équipements publics afin de répondre aux enjeux de demain

Les équipements publics doivent être en premier lieu exemplaires (matériaux locaux, biosourcés, réhabilitations, conversion de friches au lieu de constructions, recyclage des matériaux).

### 4. Se diriger vers un territoire exemplaire en matière de sobriété carbone

Favoriser l'autonomie alimentaire durable (bio, ...) y compris dans la restauration collective = cantines, EPHAD, etc.



## AXE 2. [...] Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement durable mesuré

### I. REPENSER LES MANIERES DE SE DEPLACER

#### 1. Proposer des alternatives aux déplacements individuels carbonés

Tout en étant attentifs à la capacité des transports en commun, et en évitant les goulets d'étranglements

Mobilités : grosses difficultés pour les collégiens et lycéens qui se rendent à Fontainebleau ou La Chapelle La Reine depuis Achères !  
Maillage insuffisant !

#### 2. Augmenter significativement les mobilités actives et favorables à la santé

#### 3. Réduire le nombre et la longueur des déplacements contraints

### II. AFFIRMER LA STRATEGIE ECONOMIQUE PORTEE SUR LE TOURISME DURABLE, L'ECONOMIE DE PROXIMITE ET LE TERTIAIRE SUPERIEUR

#### 1. Structurer les filières représentatives du Pays de Fontainebleau

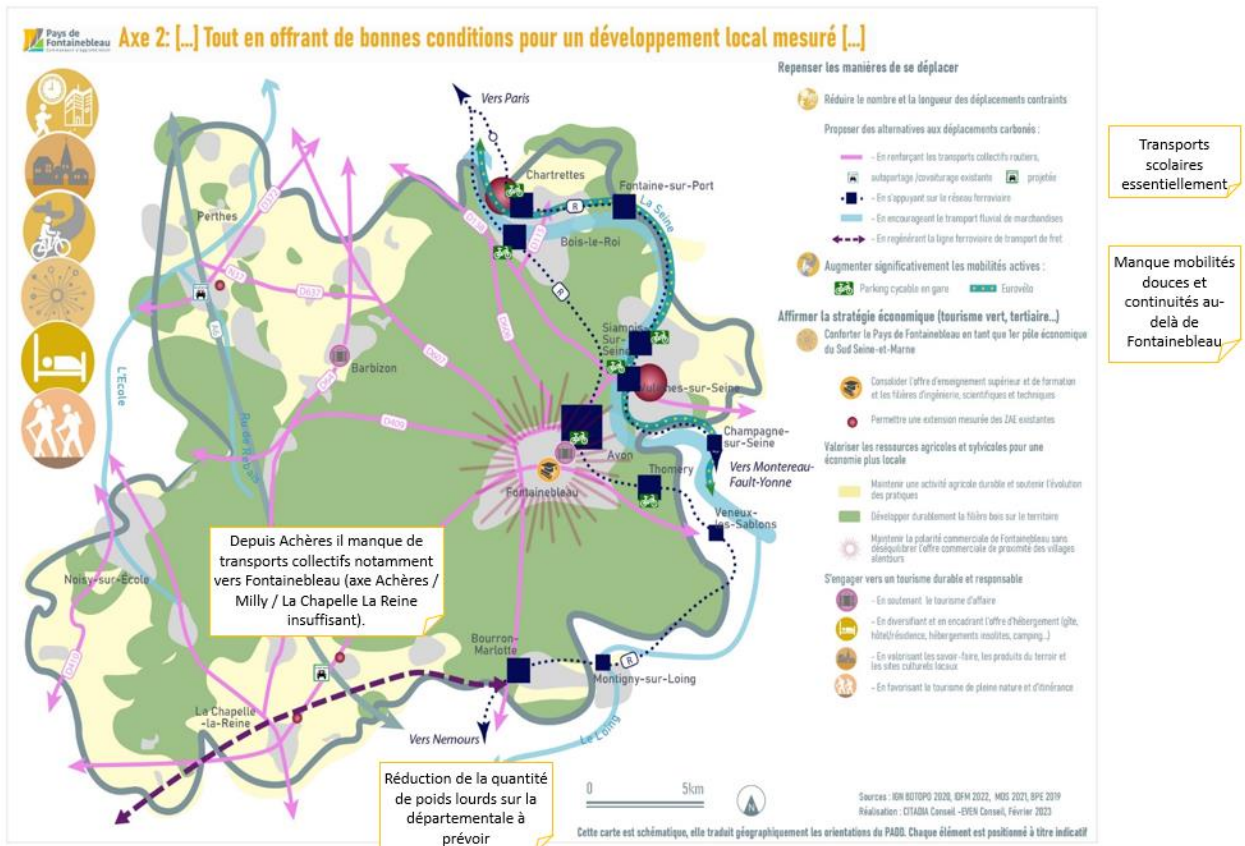
Oui, notamment en terme de matériaux de construction

#### 2. Valoriser les ressources agricoles et sylvicoles pour une économie plus locale

Permettez à nos agriculteurs de réaliser leurs activités en harmonie avec les zones habitées et favoriser le développement d'une agriculture raisonnée / bio

#### 1. S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du Pays de Fontainebleau

Tourisme durable, respectueux et vertueux



## AXE 3. [...] Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population

### I. METTRE EN ŒUVRE UN OBJECTIF DE CROISSANCE MESURÉE DE LA POPULATION

1. Conforter le niveau de population actuel

2. Anticiper les évolutions démographiques et les besoins en logements de tous et toutes en lien avec le Programme Local de l'Habitat

Anticiper les infrastructures en lien avec les projets (gestion des eaux usées, routes...) en harmonie avec la beauté de nos villages

### II. DÉPLOYER UN URBANISME DURABLE QUALITATIF ET RESPECTUEUX DU TERRITOIRE

1. Respecter et conforter les grandes composantes paysagères

2. Mettre en valeur et protéger les paysages et patrimoines urbains et ruraux du territoire

Arbonne la forêt : incohérence ABC en secteur forêt

3. Favoriser les constructions et les rénovations vertueuses sur le plan climatique, environnemental, patrimonial et paysager

Eco rénovation non évoquée alors que cela permettrait de bénéficier à toutes et tous (remobilisation et rénovation du patrimoine bâti au-delà de son entretien)

4. Prévoir un cadre de vie apaisé et adapté au dérèglement climatique

Eco rénovation non évoquée alors que cela permettrait de bénéficier à toutes et tous (remobilisation et rénovation du patrimoine bâti au-delà de son entretien)

### III. AFFIRMER L'ANIMATION DU TERRITOIRE ET L'ATTENTION PORTÉE À SES HABITANTS

1. Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution des besoins de la population

Encourager le développement de nos cœurs de village (médecins, circuits courts, commerces de proximité) en utilisant l'existant.

2. Agir pour des quartiers et des centre-bourgs animés et agréables à vivre

