



COMPTE-RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE
PARTICIPATIVE PADD – REGLEMENT
DU 6 JUN 2023 A PERTHES

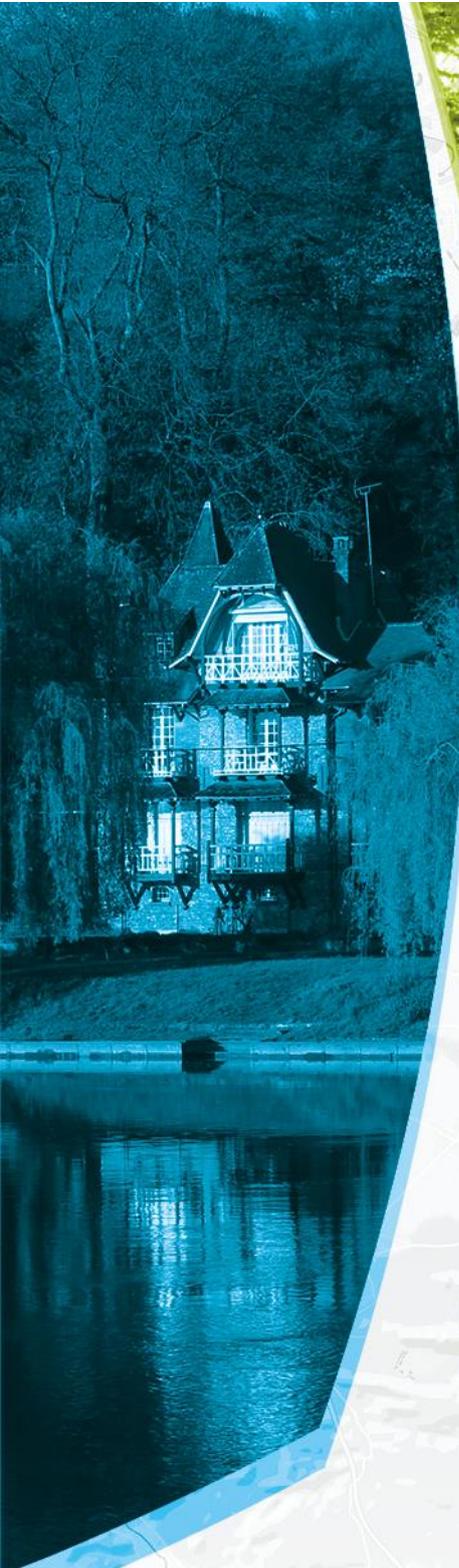
CONSTRUISONS ENSEMBLE
L'AVENIR DU PAYS DE FONTAINEBLEAU



PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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



1

ÉLÉMENTS SAILLANTS

Compte-rendu de la réunion publique participative du 6 juin 2023 :



Plus de **40 personnes** présentes lors de cette réunion publique participative du 6 juin 2023.

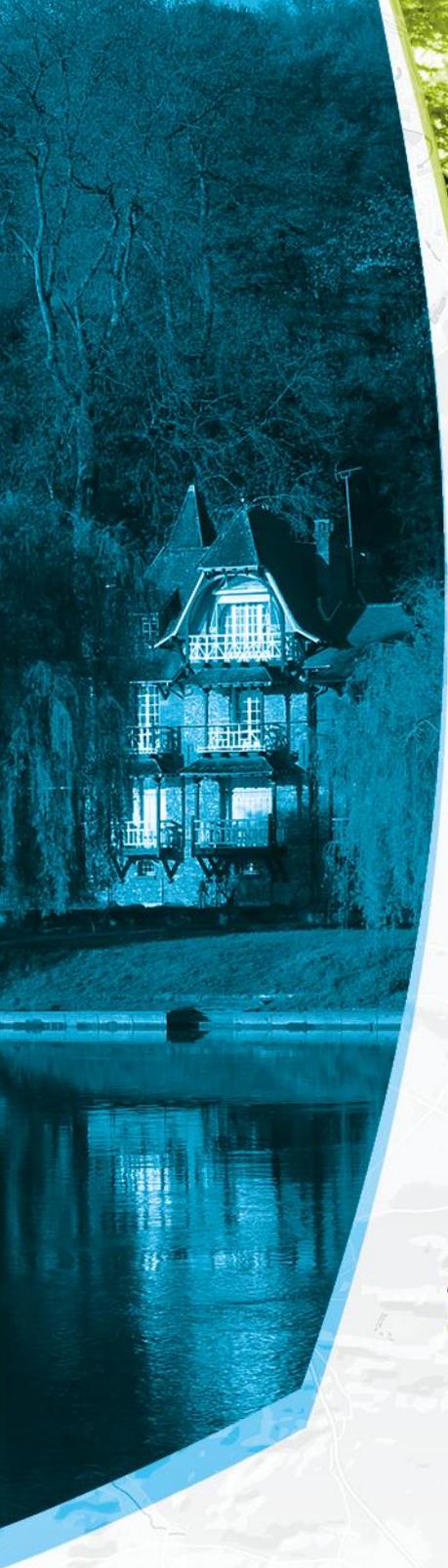


Au programme de cet atelier :

- **Un temps de présentation** sur :
 - Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et son état d'avancement,
 - Le processus d'élaboration partagé du PADD,
 - Le contexte réglementaire et les obligations qui s'appliquent au PLUi,
 - Les 3 axes pressentis du PADD.

- **Un temps d'échanges qui a principalement tourné autour :**
 - Des enjeux environnementaux
 - De l'articulation du PLUi avec les documents de rangs supérieurs
 - De la portée des règles inscrites au sein du PLUi et de leurs modalités d'application

- **Un temps plus participatif autour :**
 - Des formes urbaines et du patrimoine
 - De la transition écologique et du bioclimatisme
 - De la nature en ville et des déplacements doux
 - Du développement économique



2

ÉLÉMENTS DÉTAILLÉS

Retour sur les éléments de présentation :

1. Temps de présentation plénière :

Les équipes de CITADIA Conseil, en charge de l'élaboration du PLUi, et de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ont brièvement rappelé les objectifs du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et le processus d'élaboration partagé du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), véritable projet stratégique fixant de grandes orientations en matière d'aménagement sur le territoire pour les 15 prochaines années.

Cette présentation s'est ainsi faite à deux voix, en lien avec l'agence Aire Publique, intervenant sur le volet concertation, qui a rappelé les différentes modalités de participation d'ores et déjà déployées, avant d'animer les temps d'échanges. A l'issue d'une présentation des principaux éléments de contexte et de cadrage nécessaires à un temps plus participatif, les participantes et participants ont été invités à étudier de premières pistes d'outils de traduction réglementaire envisageables, découlant du PADD débattu en conseil communautaire le 20 avril 2023 :

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

- Préserver le territoire en tant que bien commun des habitants et des usagers du pays de Fontainebleau
- S'engager pour un modèle territorial ancre dans la sobriété

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

- Repenser les manières de se déplacer
- Affirmer la stratégie économique portée sur le tourisme durable, l'économie de proximité et le tertiaire supérieur

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

- Mettre en œuvre un objectif de croissance mesurée de la population
- Déployer un urbanisme durable qualitatif et respectueux du territoire
- Affirmer l'animation du territoire et l'attention portée à ses habitants

2. Questions / réponses et échanges avec la salle :

A l'issue de ce premier temps de présentation, les participants ont pris la parole sur différents sujets :

- **Des questions relatives aux enjeux environnementaux (Trame Verte et Bleue – TVB, arbres remarquables, développement durable)**

- *Sur les Trames Vertes et Bleues, qui les élabore et comment ? avec quels instruments ?*

En réponse, CITADIA a précisé que sa filiale environnement, Even Conseil, a travaillé sur les TVB dans le cadre de l'état initial de l'environnement à partir de l'ensemble des données existantes. Il a par ailleurs été précisé que les cartographies des TVB du territoire du Parc naturel régional du Gâtinais avaient été reprises, au même titre que les informations disponibles dans les Atlas de la biodiversité communale (ABC), compilant l'ensemble des données existantes aux côtés des environnementalistes.

- *Comment est traitée la place des grands arbres au sein du PLUi ? Quelles règles sont prévues pour cela ?*

En réponse, il a été évoqué par CITADIA que des prescriptions graphiques pour repérer certains secteurs boisés (Espaces Boisés Classés) ou certains arbres remarquables pouvaient être élaborées afin de préserver des haies, alignements, bosquets, vergers et éléments ponctuels.

- *Le PLUi prend-il en considération les zones Natura 2000 ?*

La localisation et les caractéristiques des zones Natura 2000 sont bien prises en compte dans l'élaboration du PLUi, de l'état initial de l'environnement jusqu'au règlement écrit et graphique. Par ailleurs, au-delà du futur PLUi, si des projets sont envisagés dans des périmètres de zones Natura 2000, il existe des obligations relatives à la production d'étude d'incidence du projet sur la zone Natura 2000 avec une obligation de s'intégrer dans la logique d'Eviter/Réduire/Compenser.

- **L'articulation du PLUi avec les documents de rang supérieurs et les enjeux de préservation de l'environnement, développement durable mesuré, et accueil de nouvelles populations :**

- *Quelle articulation avec les objectifs de l'Etat (loi climat et résilience, densification, production de logements) et quelles modalités de prise en compte au sein du PLUi ?*

En réponse, CITADIA précise que les normes supérieures, dont la loi climat et résilience et donc les objectifs relatifs à la lutte contre l'artificialisation des sols, sont bien prises en

compte car elles s'imposent au PLUi. Il a ainsi été précisé que le PLUi devra intégrer des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols dont le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF) donne le cadre. Cela passe à l'échelle nationale par une division de la consommation d'espaces par deux par rapport aux espaces d'ores et déjà consommés entre 2011 et 2021. Le SDRIF en révision, imposera lui une réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (2021-2030) puis de l'artificialisation (2031-2040) de 20 % par décennie. A ce stade, les décrets d'application pour mesurer l'artificialisation des sols de la même manière à l'échelle nationale ne sont pas entrés en vigueur.

Si la densification a été jugée comme contraire à la préservation du cadre de vie, et que les chiffres du PLH, Programme Local de l'Habitat, ne seraient pas cohérents, la CAPF a précisé que les collectivités font l'objet d'impositions étatiques pour contribuer à la crise du logement (objectif minimum de l'Etat : 300 logements/an pour les 6 années du PLH sur l'ensemble de la CAPF) et qu'un suivi était établi par la préfecture. La CAPF a élaboré en lien avec les 26 communes un PLH permettant de répondre aux enjeux quantitatifs et qualitatifs du logement sur le territoire. La croissance démographique souhaitée par les élus est mesurée. Les élus portent une vision commune de protection du cadre de vie et du patrimoine et souhaitent maintenir la cohérence sociologique du territoire.

En ce qui concerne Fontainebleau, il a été évoqué que les chiffres portés au sein du PLH tiennent compte de programmes de construction d'ores et déjà engagés. Fontainebleau, qui souhaite renforcer son pôle universitaire, suppose par exemple la création en logements étudiants notamment. De plus, même si la ville de Fontainebleau dispose de 23% de logements sociaux, la loi SRU impose la présence de 25 % de logements sociaux.

- *Sur la pyramide des normes, comment sont prises en compte les démarches d'élaboration du Schéma Directeur de la Région Île-de-France, du PLH de la CAPF et du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France par rapport à l'élaboration du PLUi ?*

En réponse, il a été rappelé que la Communauté d'agglomération suivait de manière très étroite ces démarches et que les premiers éléments établis de chacune de chacune de ces documents étaient intégrés et en adéquation avec les travaux du PLUi. La révision en cours de la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (PNRGF) qui concerne les 16 communes de l'Ouest du territoire est également suivie de près.

La portée des règles inscrites au sein du PLUi et leurs modalités d'application :

- *Harmoniser des règles conduira-t-il les collectivités à standardiser et uniformiser le mobilier urbain, comme l'éclairage public ?*

En réponse, il a été rappelé qu'il n'était pas prévu de telles réglementations au sein des PLUi qui dépend du code de l'urbanisme.

- *Le Maire restera à l'initiative des autorisations de permis de construire ? Ce dernier aura-t-il toujours le dernier mot ?*

En réponse, il a été précisé que si le Maire garde bien son rôle en matière d'autorisation des documents d'urbanisme grâce à son pouvoir de police, celui-ci reste toutefois soumis aux règles édictées au sein du PLUi.



3

RETOUR SUR LE TEMPS
PARTICIPATIF :

Retour sur les éléments travaillés aux tables

1. Cadre de travail :

Pendant une heure, les personnes présentes ont été invitées à prendre connaissance de 4 thématiques :

- Nature en ville
- Transition énergétique et bioclimatisme
- Formes urbaines et patrimoine
- Activités économiques

Si les trois premières thématiques ont fait l'objet de différentes contributions, la dernière n'a toutefois pas été abordée par les participants.

Sur la base de supports A3, recto verso, avec au recto des orientations du PADD et leur déclinaison, et au verso des exemples d'outils réglementaires envisageables pour traduire concrètement les orientations du PADD, les personnes présentes ont été invitées à contribuer, formuler des propositions et sectoriser certaines pistes d'outils.

3 objectifs principaux :

- Permettre, pour chaque thématique, de prendre finement connaissance des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et de leurs déclinaisons ;
- De découvrir différents outils possibles de traduction réglementaire des orientations du PADD ;
- Echanger sur le contenu du PADD et partager des premières contributions pour l'élaboration du règlement du PLUi.

2. Analyse détaillée :

2.1. Nature en ville et déplacements doux :

Les participantes et participants se sont exprimées sur :

- **L'identification des secteurs de renaturation ou de végétalisation et la restauration et création des continuités écologiques** avec :
 - des **inventaires de biodiversités**, par des naturalistes, en vue d'identifier et protéger certains espaces.
 - le **respect des zones non utilisées par l'Homme**, au profit de la biodiversité, en commençant à désartificialiser les parcelles bétonnées / goudronnées identifiées (notamment afin de lutter contre les friches industrielles), en protégeant des espaces verts ou en en créant (ex.

jardins partagés). Ceci passe également par la définition d'un critère de perméabilité pour définir l'imperméabilisation des sols.

- une préservation des **arbres remarquables**, la préservation des **îlots boisés existants, des haies**.
- étendre les dispositions de **réduction de l'éclairage public**.

Ainsi, il a été demandé d'apporter une exigence forte quant à la délimitation et l'aménagement de franges entre espaces urbanisés (U et UA) et espaces ouverts (A et N), mais aussi pour la création de zones NJ : naturelles et fond de jardin comme à Perthes, permettant de limiter la constructibilité de ces espaces (hors abris de jardin par exemple).

- Les **mobilités** avec :
 - des **besoins en matière de transports en commun et solutions alternatives à la voiture individuelle** (en remettant en place l'ouverture de l'ancienne voie ferrée)
 - le **recensement des chemins** (via la procédure PDIPR / Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) afin que ces derniers soient protégés
 - le **développement d'orientations d'aménagement et de programmation thématiques « mobilité et espaces publics »** jugées pertinentes à l'échelle du « confetti », autrement dit d'un zoom très précis sur un secteur d'aménagement très précis
 - une **réflexion en matière de stationnements** :
 - Vélo : avec des conditions et des règles d'implantation
 - Automobile : avec une réduction des espaces de stationnement en faveur de véhicules plus légers

2.2. Formes urbaines et patrimoine :

Les participantes et participants se sont exprimées sur :

- La **préservation du patrimoine bâti local emblématique et vernaculaire** riche par sa diversité :
 - en pointant la nécessité de **prendre en compte le site patrimonial remarquable**
 - via un zonage cohérent avec :
 - la **préservation de cônes de vues du paysage sur des espaces remarquables, et par la définition de règles de retraits**, le maintien d'une hauteur cohérente avec l'existant, une harmonisation des clôtures par rue ou quartier faisant suite à un inventaire, qui pourra également servir à aller plus loin et permettre de définir une cohérence architecturale
 - des inscriptions graphiques
 - la **définition de règles agissant en faveur de la lutte contre le réchauffement climatique** : choix de matériaux, toits clairs, verdure,

emplacements, volumes, etc. en veillant à la compatibilité avec la rénovation énergétique

2.3. Transition écologique et bio climatisme :

Les échanges ont porté sur :

- La **préservation de la forêt de l'exploitation du bois**
- La **valorisation et récupération des ressources** :
 - De l'**eau** de pluie sur les terrains et de la chaleur des eaux grises et usées
 - Par le **photovoltaïque** en privilégiant la mise en place de toitures combinées (solaire et végétalisation) en l'autorisant uniquement sur les bâtiments ou surfaces artificialisées et sur l'interdiction au sol dans les espaces naturels, agricoles et forestiers, en veillant à la recyclabilité de ces derniers et à leur entretien (consommation d'eau pour les nettoyer)
- L'amélioration de la **performance énergétique des bâtiments anciens**
- L'inscription d'**emplacements réservés** pour de nouvelles installations / unités de production et de stockage (bois énergie et géothermie).

3. Restitution :

En guise de restitution, et en complément des éléments ressortant des supports de concertation, les participantes et participants ont été invités à donner un enjeu fort ressortant des échanges aux tables :

La table 1 s'est prononcée sur le sujet de la **nature en ville et des déplacements doux**, avant que la table 4 ne vienne compléter ces éléments. Il a été **jugé difficile de mettre en œuvre des alternatives à la voiture individuelle et de permettre les déplacements doux sur le territoire**, même si ceci semble à développer avec des sentiers pédestres notamment. Sur cette même thématique, la **conservation de la biodiversité, des espèces végétales, ou encore des arbres** dans les bourgs a été évoquée comme élément important à prendre en considération et à préserver. Un inventaire des arbres remarquables et îlots de biodiversité, qu'il convient de préserver, a ainsi été demandé pour cela.

En complément, sur cette thématique, la table 4 a souligné l'importance de bien travailler sur le zonage avec des éventuelles zones NJ (zones naturelles de jardins individuels) pour limiter l'urbanisation. Des retours d'expérience positifs en la matière ont été partagés.

Au sujet des déplacements, les **alternatives à la voiture individuelle** ont été évoquées : ligne R jugée peu fiable, développement du covoiturage en complément de l'offre de transports en commun, plan vélo, même si les déplacements sont jugés difficiles au-delà d'un secteur de 5 kms. Des vigilances ont ainsi été exprimées concernant la mise en œuvre et le réalisme de certaines orientations du PADD. Enfin, la **préservation des îlots de**

verdure existants et des continuités, comme des chemins, est jugée importante. Un recensement de l'ensemble des chemins, en vue de les préserver a ainsi été demandé.

La table 2 est quant à elle revenue sur les **formes urbaines et le patrimoine**. Il a été demandé que des normes soient déterminées afin d'assurer la **bonne conservation de l'existant**, en ce qui concerne les jardins notamment. La mise en place de zones NJ, naturelles et fond de jardin, a été proposée afin que les personnes soient, dès l'achat, informées et sensibilisées aux enjeux de préservation de ces espaces, avec l'impossibilité de construire au-delà d'un abri de jardin par exemple (sans avoir les mêmes exigences qu'une zone naturelle).

La table 3 s'est prononcée au sujet des enjeux en matière de **transition écologique et bio climatisme**. L'amélioration de la **performance énergétique** est apparue comme un incontournable. Toutefois, les particuliers éprouvent parfois certaines difficultés à se saisir de ces enjeux en l'absence d'aides, où quand ces dernières sont peu à peu retirées (ex. aides du Parc Naturel Régional en la matière pour un participant).

D'autres sujets ont également été identifiés comme :

- **L'es eaux pluviales** : qu'il convient de ne plus redistribuer dans la rue mais de récupérer autant que possible pour le maraîchage, ou le réemploi au sens large (ex. arrosage de jardins). Certains souhaitent aller plus loin et réglementer la consommation d'eau potable par habitants.
- Le **secteur naturel et forestier** avec une forêt en danger et dont l'exploitation doit être très maîtrisée au maximum pour favoriser le stockage de carbone et non les émissions.

La table 5 est enfin revenue sur l'importance d'avoir un **critère de perméabilité des sols** voire de développer un **retrocontrôle des initiatives privées** (pour éviter une artificialisation déraisonnée : parkings, qu'il convient d'ailleurs de mieux dimensionner et dont les espaces sont à réduire, allées en dur, etc.). Enfin, sur la **protection de la biodiversité, le vocable employé doit être plus explicite** afin d'assurer une place plus importante à la préservation et protection des espaces verts, le passage des animaux et de la petite faune.



4

ANNEXES : LES SUPPORTS DE CONCERTATION AUX TABLES

Vos remarques sur le PADD

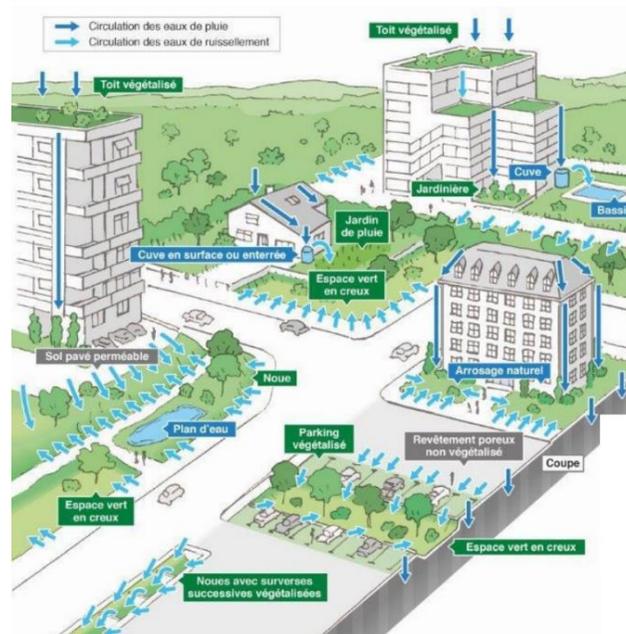
AXE 1 : Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable [...]

I- Préserver le territoire en tant que bien commun des habitants et des usagers du Pays de Fontainebleau

2- Gérer durablement les ressources naturelles

⇒ **Garantir une répartition équitable et durable de la ressource en eau pour les différents usages sur le territoire :**

1. En réduisant la consommation de la ressource en eau et en favorisant la réutilisation des eaux non conventionnelles après traitement.
2. En prévoyant un développement en adéquation avec la capacité des ressources en eau et/ou des équipements actuels afin d'assurer et de sécuriser prioritairement l'alimentation en eau potable pour tous



3. Développer de manière durable la valorisation du bois et de la filière bois énergie sur le territoire

Vos contributions & propositions

- *Sectorisation : commune/ quartiers/lieu-dit, adresse...*
- ...

	<i>Faible</i>	Exigence	<i>Forte</i>
1. Des préconisations pour la réutilisation des eaux pluviales par exemple			
2. Vérification des capacités en eau potable au vu du développement envisagé (évaluation environnementale)			
3. Secteur Naturel forestier (Nf) autorisant l'exploitation du bois			

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

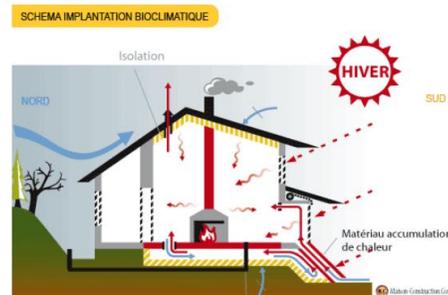
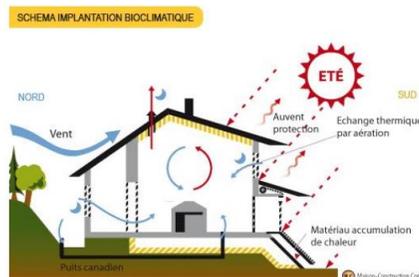
I- S'engager pour un modèle territorial ancré dans la sobriété

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

⇒ Favoriser la rénovation fonctionnelle et énergétique des équipements existants et la qualité des bâtiments futurs :

- Exemplarité des bâtiments publics sur le plan énergétique et environnemental

- Isolation
- Végétalisation
- Bioclimatisme
- Utilisation de matériaux biosourcés, locaux, recyclés
- Dispositifs de production
- d'énergies renouvelables...



POTENTIELS OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Faible Exigence Forte

Vos remarques sur le PADD

Vos contributions & propositions

- *Sectorisation : commune/ quartiers/lieu-dit, adresse...*
- ...

⇒ Règles souples permettant la rénovation

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

II- S'engager pour un modèle territorial ancré dans la sobriété

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

- ⇒ **Réduire la dépendance du territoire aux énergies fossiles en contribuant à la diversification énergétique via le développement des énergies renouvelables adaptées au territoire**
1. En développant la réflexion sur la production de toutes énergies renouvelables sur le territoire
 2. En favorisant l'installation d'infrastructures photovoltaïques sur les bâtiments agricoles, bâtiments de zones d'activités économiques, bâtiments publics en priorité.
 3. En développant le potentiel de biomasse énergie existant tant sur les espaces boisés, très présents sur le territoire, que sur les déchets verts et en interconnexion avec les territoires voisins.

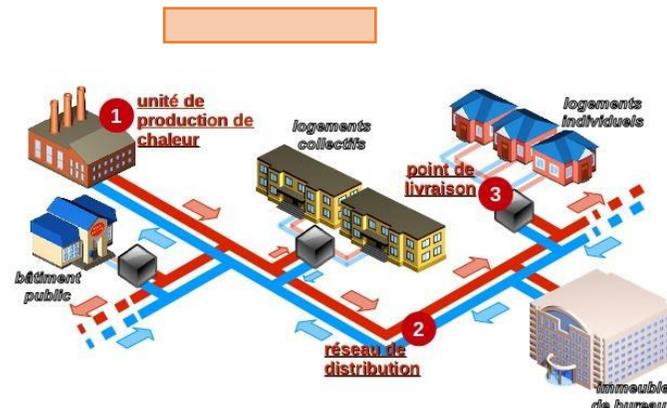
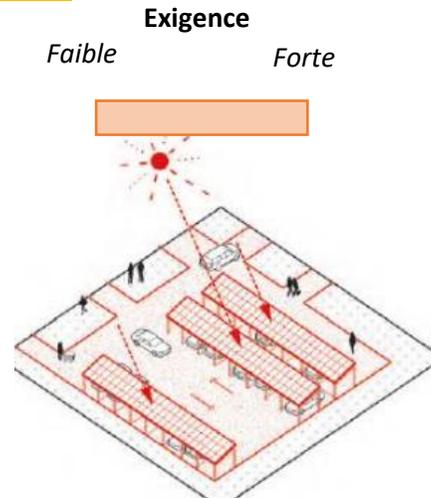
Vos remarques sur le PADD

1. Aller au-delà de la loi climat pour le développement du photovoltaïque en toiture et en ombrières sur les parcs de stationnement et les abords d'autoroutes

2. Autoriser les installations photovoltaïques uniquement sur bâtiments (agricoles, équipements, activités...) ou surfaces artificialisées (parking...) et interdire au sol dans les espaces naturels, agricoles et forestiers.

3. Inscrire des emplacements réservés pour de nouvelles installations / unités de production et de stockage (Bois énergie, géothermie).

➤ Exiger **le raccordement aux réseaux de chaleur de bois énergie** notamment, dès lors que celui-ci est présent aux abords immédiats du site



Vos contributions & propositions

- **Sectorisation : commune/ quartiers/lieu-dit, adresse...**
- ...

AXE 3 : [...] Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population**I- Déployer un urbanisme durable qualitatif et respectueux du territoire****3 . Favoriser les constructions et les rénovations vertueuses sur le plan climatique, environnemental, patrimonial et paysager****⇒ Favoriser la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions et des aménagements ainsi que l'exemplarité écologique**

1. En favorisant la création de volumes principaux simples et compacts évitant les déperditions thermiques dans le respect des tissus urbains et villageois existants.
2. En incitant l'utilisation des principes de construction bioclimatiques (orientation des bâtiments, confort d'été et d'hiver, ventilation...)
3. En optimisant la cinquième façade des bâtiments (récupération/gestion des eaux pluviales, production d'ENR...).
4. En prévoyant l'intégration de la biodiversité dans le bâti et les aménagements.
5. En incitant à la durabilité, la réversibilité et à la modularité des nouvelles constructions dans une logique d'adaptation du bâti aux besoins et usages évolutifs des populations.

Vos remarques sur le PADD

Vos contributions & propositions

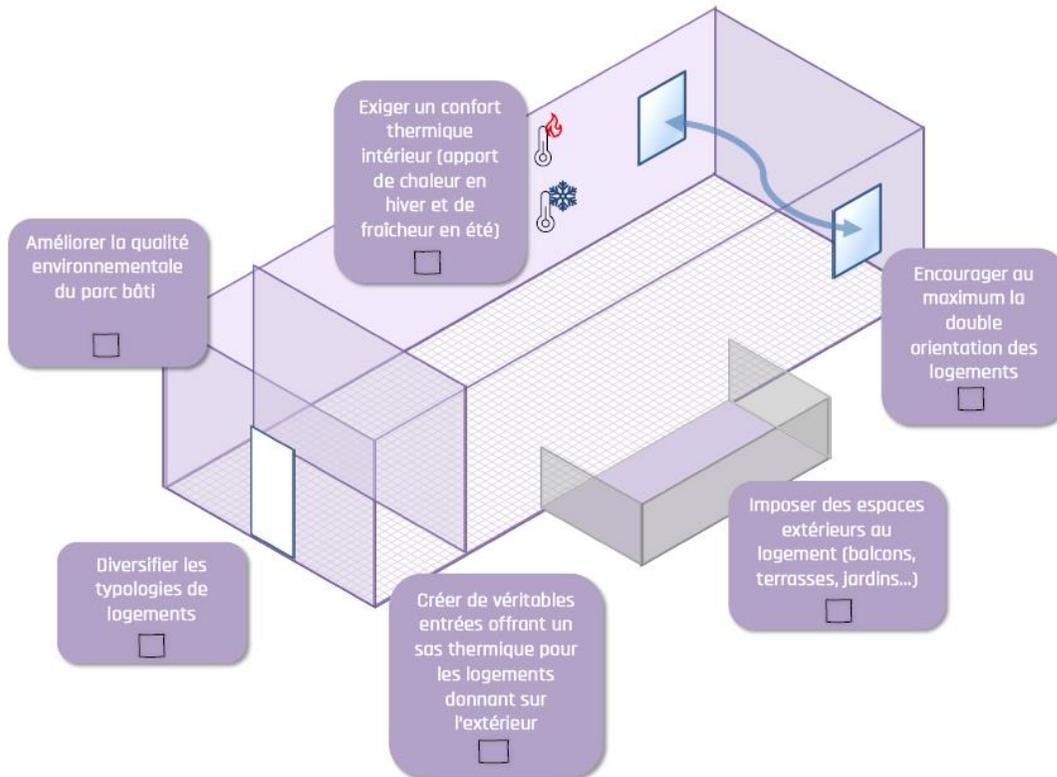
- **Sectorisation : commune/ quartiers/lieu-dit, adresse...**
- ...

Faible Exigence Forte



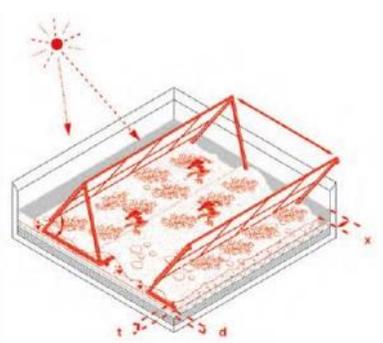
Inscriptions graphiques de protection du patrimoine naturel, règlement des espaces verts sur la parcelle

Cochez les propositions de règles à mettre en œuvre selon vous :



Privilégier la mise en place de toitures combinées solaire et végétation

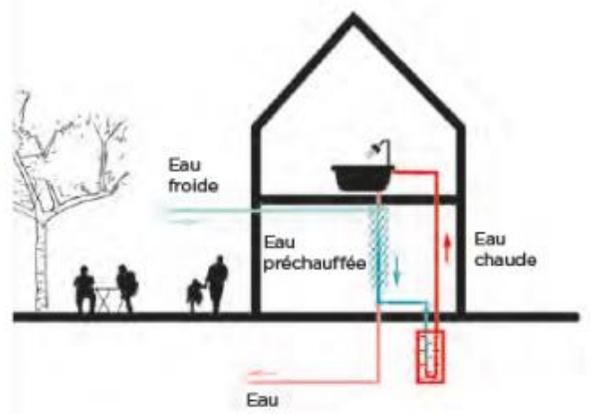
Faible Exigence Forte



Favoriser la récupération de la chaleur des eaux usées et eaux grises

Systèmes d'échange de chaleur entre réseau d'évacuation et de chauffage

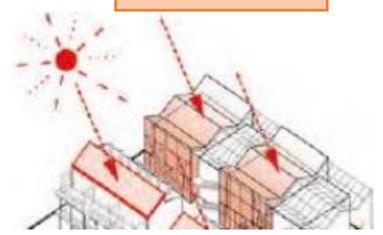
Faible Exigence Forte



Privilégier les panneaux solaires sur le toit ou en façade

Concevoir l'inclinaison des toitures et la position des différents éléments (cheminées, velux, évacuations...) pour optimiser le potentiel de production du site

Faible Exigence Forte



- ### Vos contributions & propositions
- *Sectorisation : commune/ quartiers/lieu-dit, adresse...*
 - ...

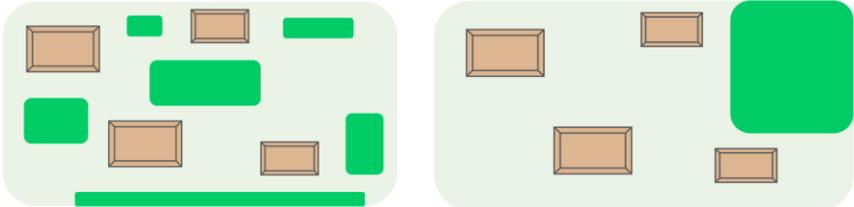
AXE 1 : Protéger un socle territorial et paysager exceptionnel mais vulnérable [...]

I- Préserver 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

⇒ **Maintenir, restaurer et recréer là où cela est nécessaire les continuités écologiques (trames verte et bleue, brune et noire)**

- 1. En prenant en compte dans l'aménagement du territoire la nécessité de recréer des corridors écologiques fonctionnels ;
- 2. En préservant et en renforçant la nature en ville (cœur d'îlot, parcs et jardins, vergers, cours d'écoles...) pour tous les services qu'elle peut rendre (préservation de la biodiversité, îlots de fraîcheur, ombrage, séquestration du carbone, de polluants atmosphériques).



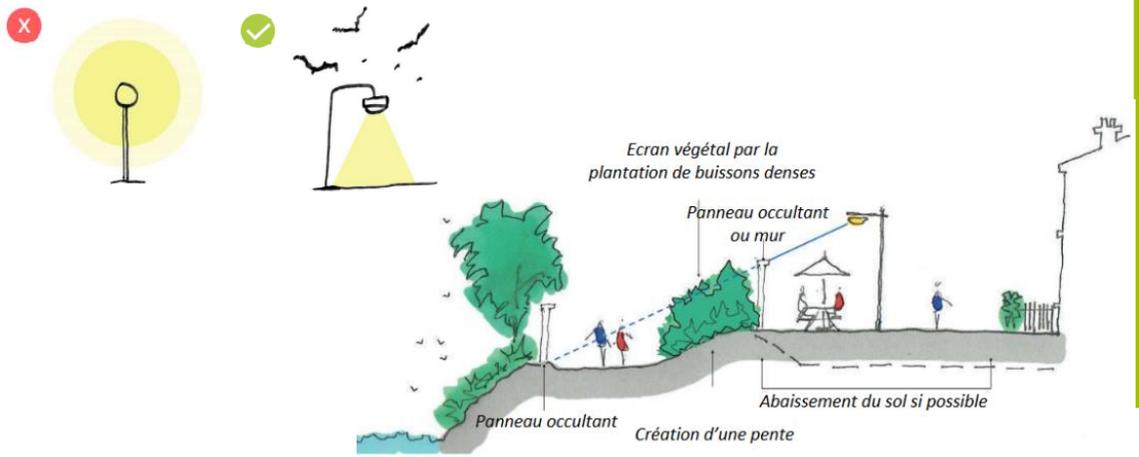
Espaces végétalisés fragmentés ou d'un seul tenant plus fonctionnel

- 3. En améliorant la trame noire par la lutte contre les pollutions lumineuses.

Vos remarques sur le PADD

1. Emplacement réservé, OAP TVB ou sectorisée, inscription graphique...
2. Zonage Naturel : les secteurs de la zone naturelle correspondant à des espaces de plein air et d'espaces de nature en ville (fonctions sociale, sportive, récréative, paysagère).
 - Espaces verts protégés ou à créer
3. Inscription graphique ou classement en N pour protéger les espaces non éclairés, OAP TVB ou sectorisée
 - Orienter les dispositifs d'éclairage vers le bas
 - Privilégier une teinte jaune d'éclairage
 - Adapter la période d'éclairage aux usages des espaces concernés (en termes d'intensité et de durée) : détecteur de mouvements, période non éclairée

- ### Vos contributions & propositions
- **Sectorisation : commune/ quartiers/lieu-dit, adresse...**
 - ...



AXE 2 : [...] Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient [...]

I- Repenser les manières de se déplacer

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

⇒ **Mailler le territoire**

- 1. En valorisant les itinéraires pédestres
- 2. En développant les itinéraires cyclables communaux et intercommunaux

⇒ **Faciliter et sécuriser les parcours piétons et cyclables :**

- 1. En repensant l'accessibilité et les usages de l'espace public,
- 2. En partageant la voirie,
- 3. En apaisant la circulation,
- 4. En gommant les ruptures/contraintes de circulation existantes, plus particulièrement pour le vélo.

⇒ **Développer les aménagements favorables aux mobilités actives :**

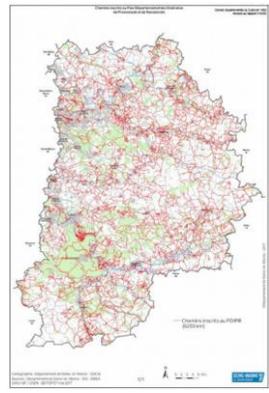
- 1. En renforçant le stationnement vélo sécurisé,
- 2. En développant les bornes de recharges pour vélo à assistance électrique,
- 3. En intégrant des locaux vélos dans les nouvelles opérations d'habitat,
- 4. En prévoyant la possibilité de faire des haltes (bancs à l'ombre...).

⇒ **Réduire la place de la voiture individuelle dans l'espace public et favoriser les espaces de stationnements collectifs/mutualisés en structure ou en surfaces non imperméabilisés et plantés**

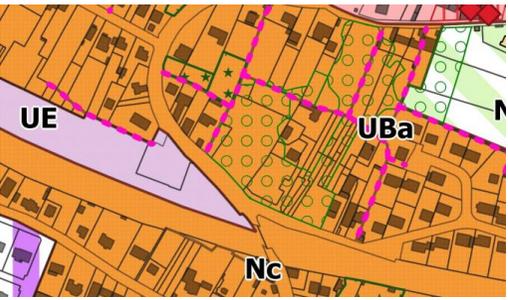
Vos remarques sur le PADD

Intégrer le réseau des PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) de Seine et Marne

En annexe du PLUi

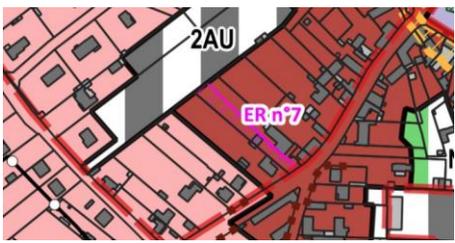


Voies, chemins, transport public à conserver ou à créer (art. L.151-38 du C.U)



Protection des sentiers pédestres au titre du Code de l'urbanisme et emplacements réservés

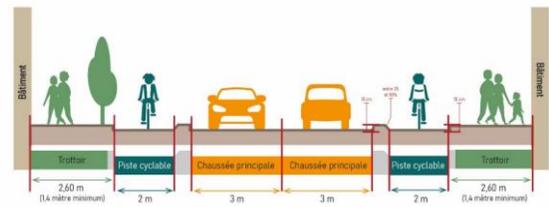
Identification afin de préserver les itinéraires piétons.



VITESSE LIMITE RÉELLEMENT PRATIQUÉE	TRAFFIC MOTORISÉ EN UNITÉS DE VÉHICULE PARTICULIER PAR JOUR (DANS LES DEUX SENS)	DÉBIT CYCLISTE SOUHAITÉ (EN NOMBRE DE VÉLOS PAR JOUR)	
		RÉSEAU CYCLABLE SECONDAIRE (TRAFFIC INFÉRIEUR À 750 CYCLISTES/JOUR)	RÉSEAU CYCLABLE PRINCIPAL (TRAFFIC COMPRIS ENTRE 500 ET 3000 CYCLISTES/JOUR)
30 KM/H OU MOINS	< 2000	Traffic mixte	Vélorue ou trafic mixte
	2000 à 4000		Bande cyclable ou trafic mixte
50 KM/H	< 1500	Traffic mixte	
	1500 à 4000		Piste ou bande cyclable
70/80 KM/H	< 1000	Traffic mixte	Piste cyclable / voie verte / bande cyclable / bande déviée de droite
	1000 à 4000		Piste cyclable / bande déviée de droite
RÉGIME DE PRIORITÉ		À CHOISIR SELON LE CONTEXTE	

OAP Thématique « Mobilité et espaces publics »

Principe d'aménagement



- ### Vos contributions & propositions
- Sectorisation : commune/ quartiers/lieu-dit, adresse...
 - ...

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

II- Déployer un urbanisme durable qualitatif et respectueux du territoire

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

1. Préserver les vues remarquables vers les éléments patrimoniaux repères du territoire et vers le grand paysage.
2. Préserver le patrimoine bâti local emblématique et vernaculaire riche par sa diversité (patrimoines de la ruralité et de la villégiature, intégrité des ensembles bâtis dans les noyaux traditionnels, centre bourgs, maisons de villes, affolantes).

Eléments bâtis

1 Bâtiments remarquables

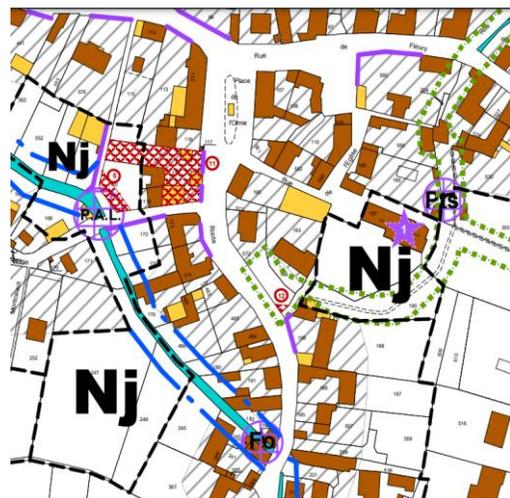
- 1 : Eglise
- 2 : Château
- 3 : Moulins
- 4 : Maison du sel

Autres petits éléments bâtis

- Fontaine
- Lavoir
- Four à pain
- Pont
- Abreuvoir
- Puits

Murs à protéger

Grilles/Porches



Une villa « affolante » sur la commune de Bois-le-Roi

Vos remarques sur le PADD

1. Inscrire les cônes de vues du paysage sur des espaces remarquables sur le plan de zonage liés à des règles d'implantation et de hauteur adaptées permettant de garder la qualité des points de vue.

Faible Exigence Forte



2. Finesse du zonage pour prendre en compte toute la diversité des typologies de construction du territoire

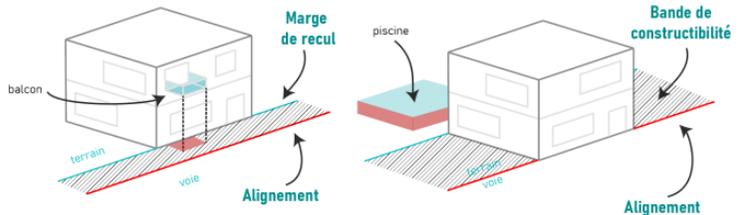
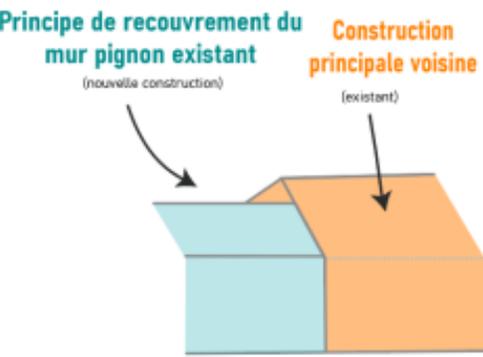


⇒ Dispositions particulières pour les hauteurs et les implantations des constructions par rapport aux limites des terrains limitrophes



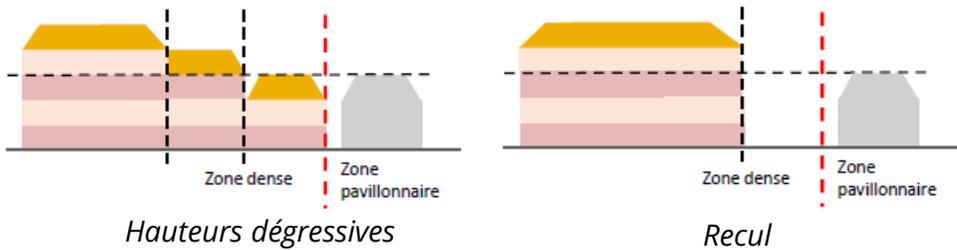
Vos contributions & propositions

- **Sectorisation : commune/ quartier/lieu-dit, adresse...**
- ...



Exemples d'éléments admis au devant de la marge de recul ou à l'arrière de la bande de constructibilité

⇒ Possibilité de dispositions réglementaires graphiques (recul ou alignement obligatoire calibré en fonction des sites...)



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

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

1. Requalifier les quartiers et entrées de villes dégradées.
 2. Garantir l'insertion architecturale et paysagère des réhabilitations, extensions et nouveaux projets de construction
- ⇒ En faisant référence au bâti traditionnel pour la composition des façades, toitures et des ouvertures et le choix des matériaux ;
- ✓ En veillant à une intégration qualitative de l'architecture contemporaine
 - ✓ En valorisant les éléments préexistants facteurs d'intégration des nouvelles constructions.
 - ✓ En intégrant la végétation existante et future à la conception d'ensemble, dès le départ du projet.
 - ✓ En anticipant les problématiques liées à la densification (stationnement et gestion du foncier)
 - ✓ En accompagnant qualitativement l'évolution des centres-bourgs historiques.
 - ✓ En inscrivant les constructions dans le relief existant et en profitant d'un fond de scène

Vos remarques sur le PADD

Faible Exigence Forte

1. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur des quartiers et entrées de villes dégradées comprenant des orientations portant sur les accès, les circulations, les espaces non constructibles, la typologie et le nombre de logements



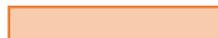
⇒ Traitement particulier des entrées de ville à requalifier



2. Règles qualitatives sur l'aspect des matériaux, les pentes de toits, les ouvertures, les volets, les couleurs, les formes urbaines et volumes bâtis, les extensions, les annexes, les espaces verts...



⇒ Inscriptions graphiques de protection / évolution du patrimoine naturel et bâti



Vos contributions & propositions

- **Sectorisation : commune/ quartiers/lieu-dit, adresse...**
- ...

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

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

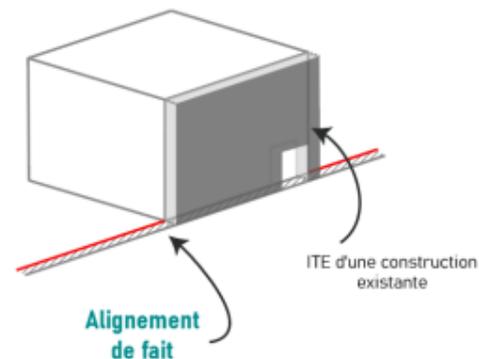
⇒ En adaptant l'isolation des bâtiments par rapport au bâti afin de ne pas dénaturer le patrimoine

Formes urbaines et patrimoine

⇒ Dispositions particulières (via l'inscription graphique des éléments de patrimoine bâti) pour les travaux d'amélioration des performances énergétiques des patrimoines remarquables (hors Monuments Historiques)

POTENTIELS OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Faible Exigence Forte



Vos contributions & propositions

- **Sectorisation : commune/ quartiers/lieu-dit, adresse...**
- ...

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

II- S'engager pour un modèle territorial ancré dans la sobriété

2. Poursuivre un usage déjà sobre du foncier économique

- ⇒ **Répondre aux demandes endogènes en priorité et exogènes sur les activités stratégiques qui renforcent l'identité économique du territoire.**

- ⇒ **Privilégier l'accueil d'activités économiques dans les zones d'activités existantes et dans le diffus urbain** pour les activités ne générant pas de nuisances.

- ⇒ **Limiter les besoins en foncier nouveau**, en recensant l'immobilier vacant, en identifiant les potentiels fonciers résiduels et en anticipant le risque de formation de friches économiques ou commerciales, en favorisant des densités plus élevées, en requalifiant les zones d'activités existantes.

- ⇒ **Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols** pour l'activité économique et les équipements.

Vos remarques sur le PADD

Vos contributions & propositions

- **Sectorisation : commune/ quartiers/lieu-dit, adresse...**
- ...

Faible Exigence Forte

- ⇒ **Répondre aux demandes endogènes en priorité et exogènes sur les activités stratégiques qui renforcent l'identité économique du territoire.** 
- **Prévoir des réserves d'espaces** pour l'accueil, la préservation, et le développement de nouvelles activités ; 
- **Règles permettant de produire des requalifications et des extensions** répondant aux besoins des entreprises du territoire 
- ⇒ **Privilégier l'accueil d'activités économiques dans les zones d'activités existantes et dans le diffus urbain pour les activités ne générant pas de nuisances.** 
- OAP prévoyant une **insertion optimale et un traitement paysager qualitatif** des zones d'activités 
- **Zones afin d'éviter la mixité entre des activités non compatibles** (conflits d'usage éventuels) et d'autres zones de diversité de fonctions; 
- Privilégier le **tertiaires et l'artisanat** en milieu urbain. 
- ⇒ **Limiter les besoins en foncier nouveau** 
- Prévoir une **densité et des formes urbaines adaptées** aux activités avec des OAP et règles améliorant la constructibilité de ces zones. 
- ⇒ **Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols pour l'activité économique et les équipements.** 
- **Règles adaptées pour urbaniser d'éventuelles zones creuses** repérées
- **OAP** prévoyant la démolition, reconversion ou requalification de certains bâtiments et adapter les règles en fonction ;
- Favoriser **l'optimisation du foncier adapté** à la vocation de la zone : règles d'emprises au sol, de hauteurs et de gabarits des constructions, règles sur le stationnement (parkings en silo, en sous-terrain ou en toiture, mutualisation des stationnements...).

AXE 2 : [...] Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient [...]

II. Affirmer la stratégie économique portée sur le tourisme durable, l'économie de proximité et le tertiaire supérieur

1. Structurer les filières représentatives du Pays de Fontainebleau

⇒ Renforcer en priorité les thématiques ou filières économiques suivantes :

- *Activités artistiques, artisanat d'art et créatives,*
- *Filière agricole (alimentaire, sylviculture, équestre)*
- *Activités en écho aux enjeux de la transition environnementale*
- *Économie sociale et solidaire (ESS) comme mode d'entreprendre ancré sur le territoire et basé sur la coopération*
- *Tertiaire, dont « supérieur » : services support, activités techniques et scientifiques, enseignement supérieur et formation, activités de conseil et financières*
- *Économie dite « présenteielle » car de flux : enseignement supérieur & formation, tourisme de loisirs ou d'affaires*
- *Santé*
- *Commerce et artisanat de proximité*

Vos remarques sur le PADD

- ⇒ **Renforcer en priorité les filières :**
- **Règles de construction ou de renouvellement cohérentes avec les besoins des activités** visées dans les zones économiques et les zones à dominante d'habitat ; Faible Exigence Forte
- **limiter les activités commerciales dans les zones non dédiées ;**
- **Règlementation des logements de fonction** afin d'éviter que des habitations sans lien avec le fonctionnement des zones d'activité économique ne viennent miter les espaces économiques (autorisation uniquement s'ils sont nécessaires au gardiennage ou à la gestion des établissements, intégration au volume du bâtiment d'activités...).

Vos contributions & propositions

- **Sectorisation : commune/ quartiers/lieu-dit, adresse...**
- ...

AXE 2 : [...] Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient [...]

II. Affirmer la stratégie économique portée sur le tourisme durable, l'économie de proximité et le tertiaire supérieur

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

⇒ **Maintenir une activité agricole durable et soutenir l'évolution des pratiques, par exemple :**

- ✓ La relocalisation de l'ensemble de la filière alimentaire,
- ✓ Le développement des circuits courts de proximité,
- ✓ La préservation des terres agricoles,
- ✓ La diversification (vente directe, agroécologie, élevage...) et sobriété (consommation d'eau et d'énergie, production énergie renouvelable...) des pratiques agricoles
- ✓ Le développement du projet de cuisine centrale,
- ✓ Le soutien au maraîchage urbain

Vos remarques sur le PADD

Vos contributions & propositions

- *Sectorisation : commune/ quartiers/lieu-dit, adresse...*
- *Quel niveau d'exigence fixer ?*
- ...

Activités économiques

POTENTIELS OUTILS RÉGLEMENTAIRES

	<i>Faible</i> Exigence <i>Forte</i>
➤ Règles de construction ou de renouvellement cohérentes avec les besoins des activités visées (zones A agricoles, habitat)	
➤ Réglementation qui ne contraigne pas le développement de l'activité existante, et n'empêche pas l'implantation de certaines activités spécifiques	
➤ Interdire les installations photovoltaïques au sol dans les espaces naturels, agricoles et forestiers	

AXE 2 : [...] Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient [...]

II. Affirmer la stratégie économique portée sur le tourisme durable, l'économie de proximité et le tertiaire supérieur

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

⇒ **Développer durablement la filière bois sur le territoire en permettant les activités liées à :**

- *la formation,*
- *l'ingénierie,*
- *l'implantation d'entreprises de travaux forestiers, de transformation du bois, de scieries, filière bois-énergie... tout en préservant ses richesses écologiques, paysagères et l'attractivité touristique des espaces forestiers.*

Vos remarques sur le PADD

Vos contributions & propositions

- *Sectorisation : commune/ quartiers/lieu-dit, adresse...*
- ...

Activités économiques

POTENTIELS OUTILS RÉGLEMENTAIRES

	Faible	Exigence	Forte
➤ Règles de construction ou de renouvellement cohérentes avec les besoins des activités visées (zones A / N forestières)			
➤ Emplacements réservés pour de nouvelles installations / unités de production et de stockage (Bois énergie, géothermie)			
➤ Exiger le raccordement aux réseaux de chaleur de bois énergie notamment, dès lors que celui-ci est présent aux abords immédiats du site (opération concernée en fonction de la taille minimale en surface de plancher ou en fonction du nombre de logements).			

AXE 2 : [...] Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient [...]

II. Affirmer la stratégie économique portée sur le tourisme durable, l'économie de proximité et le tertiaire supérieur

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

1. Transformer le tourisme excursionniste en tourisme de séjour.
2. Valoriser les savoir-faire, les produits du terroir et les sites culturels locaux.

Vos remarques sur le PADD

Vos contributions & propositions

- *Sectorisation : commune/ quartiers/lieu-dit, adresse...*
- ...

Activités économiques

POTENTIELS OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Faible Exigence Forte

1. Préserver et mettre en valeur des éléments d'intérêt touristique (zonage, inscriptions graphiques...);



Distinguer les zones ou les secteurs pouvant accueillir une fréquentation et des zones ou secteurs protégés



2. Autoriser la vente à la ferme, protéger ou créer des jardins ou des secteurs d'agriculture urbaine, permettre l'implantation ou l'extension de constructions à destination de musée, d'artisanat...



AXE 2 : [...] Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population

III. Affirmer l'animation du territoire et l'attention portée ses habitants

- ⇒ **Conforter et rendre plus attractifs les commerces ainsi que les animations de proximité** (marché, festivals, fêtes locales...).
- ⇒ **Accueillir de l'artisanat et des commerces de proximité dans les centres-bourgs :**
 1. En priorisant l'utilisation des bâtiments existants (mixité fonctionnelle et commerciale...),
 2. En facilitant le stationnement de commerces et de services itinérants,
 3. En préservant certains linéaires commerciaux et locaux commerciaux existants (maintien de la destination commerciale, boutiques éphémères...)

Vos remarques sur le PADD

Vos contributions & propositions

- **Sectorisation : commune/ quartiers/lieu-dit, adresse...**
- ...

Activités économiques

POTENTIELS OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Faible Exigence Forte

⇒ **Règlementation des zones à dominante d'habitat autorisant l'artisanat et le commerce de détail**



⇒ **Inscription graphique de protection des linéaires commerciaux pour empêcher le changement de destination**



⇒ **Mise en place du droit de préemption commercial**

