



Ateliers participatifs sur les règles du PLUi



CONSTRUISONS ENSEMBLE
L'AVENIR DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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

06/06/2023



INTRODUCTION

M. GOUÉ

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

DÉROULÉ DE LA REUNION

TEMPS 1 – Introduction & présentation plénière

- Point d'étape sur l'élaboration du PLUi
- Le règlement du PLUi, qu'est-ce que c'est ?
- Présentation de la nomenclature du PLUi

TEMPS 2 – Travail aux tables sur des outils réglementaires autour de 3 thématiques :

- Patrimoine
- Environnement et paysages
- Formes urbaines

TEMPS 3 – Restitution et conclusion

21h00 - Clôture de la réunion

LES PRINCIPES POUR BIEN FONCTIONNER ENSEMBLE

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



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



➤ **Partageons la parole**



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



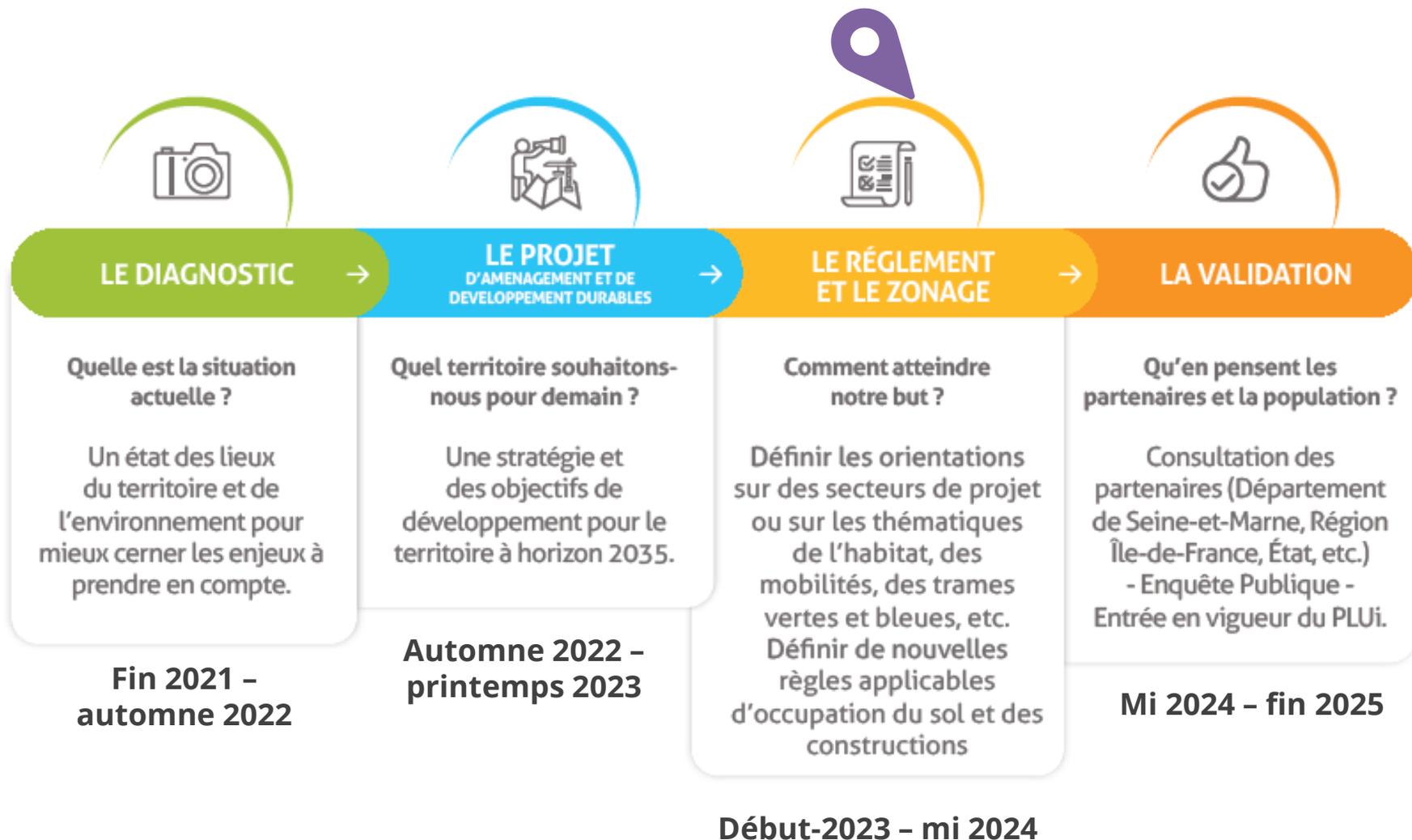


Point d'avancement
sur l'élaboration du
PLUi

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

Les étapes de son élaboration

Nous sommes ici



LES 3 GRANDS AXES DU PROJET DE PADD

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



Le règlement du
PLUi, qu'est-ce que
c'est ?

LES PRINCIPES DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Les orientations du PADD doivent se traduire dans 2 documents distincts :

Le **règlement**, qui lui-même comprend :

- **Des documents graphiques** (plans de zonage)
- **Un règlement écrit**, qui comporte, pour chaque type de zones, les règles applicables

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** :

- **Sectorielles** : permettent à la collectivité de définir **des principes sur des secteurs à aménager ou restructurer, publics ou privés.**
- **Thématiques** : s'appliquant sur l'ensemble du territoire ou sur de grands secteurs, et venant préciser les **grands principes d'aménagement sur certains thématiques.**

Les tenants et aboutissants : Ces documents seront opposables aux tiers dans un rapport de conformité pour le règlement et dans un rapport de compatibilité pour les OAP.

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

A qui est destiné le règlement ?

Administrés ou futurs administrés

Instructeurs des autorisations d'urbanisme

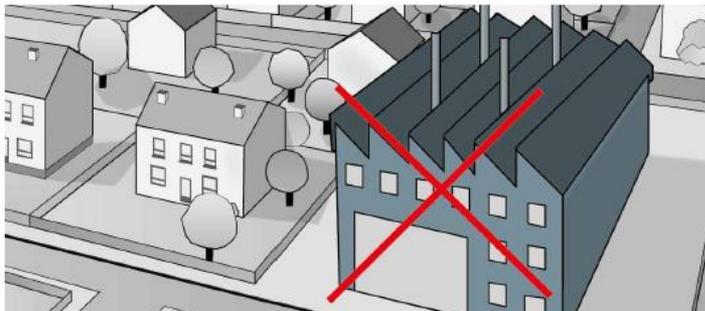
Porteurs de projets (particuliers, architectes, aménageurs, promoteurs)

Elus

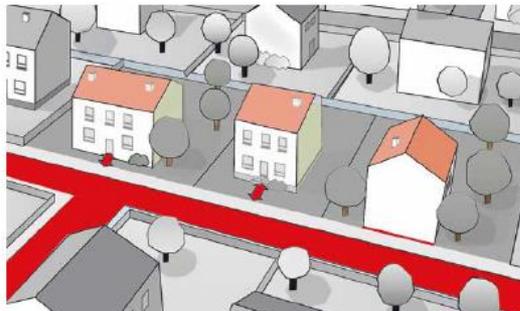
LE RÈGLEMENT DU PLUI, QU'EST CE QUE C'EST ?

Lire le règlement écrit

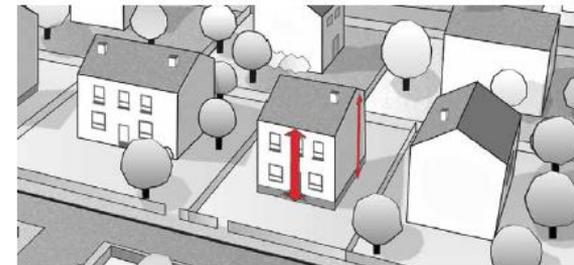
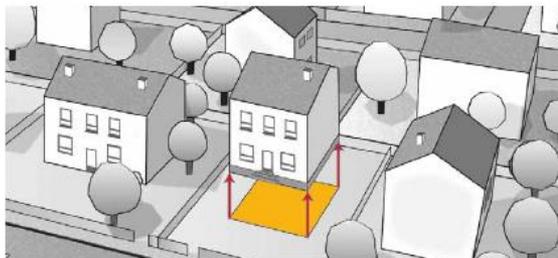
QUELS TYPES DE CONSTRUCTIONS SONT AUTORISÉS ET INTERDITS ?



COMMENT DOIT S'IMPLANTER LA CONSTRUCTION SUR LA PARCELLE ?



QUELLE HAUTEUR ET QUELLE EMPRISE POUR LA CONSTRUCTION ?



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

Lire le règlement écrit

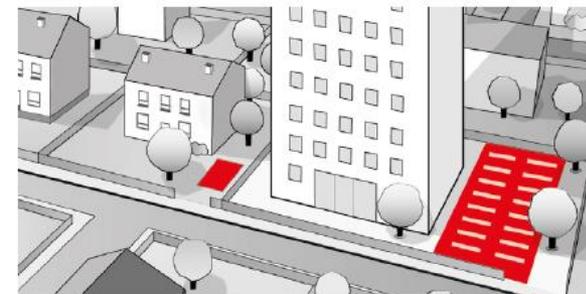
QUEL ASPECT EXTERIEUR DE LA CONSTRUCTION ?



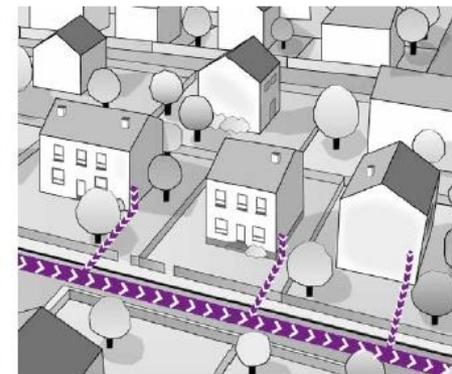
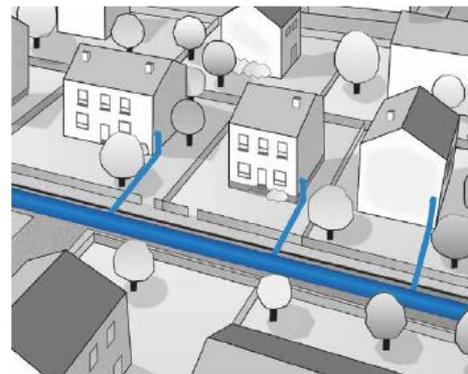
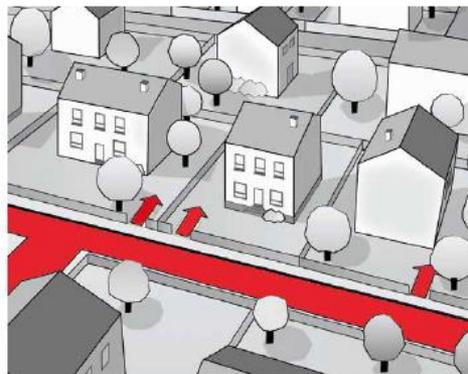
COMMENT TRAITER LES ESPACES LIBRES ?



COMBIEN DE PLACES DE STATIONNEMENT SONT À AMENAGER ?



QUELS RACCORDEMENTS PREVOIR ?



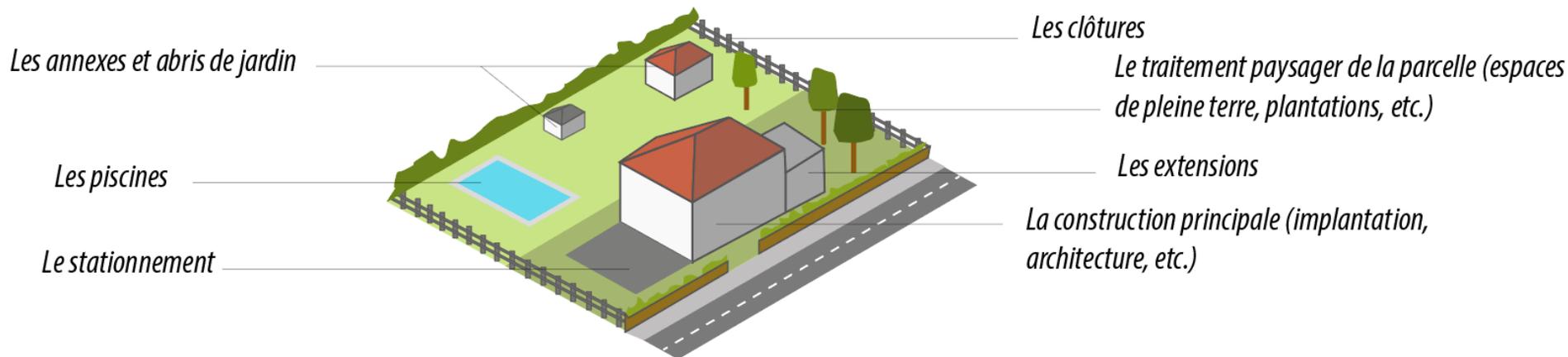
LE RÈGLEMENT DU PLUI, QU'EST CE QUE C'EST ?

Lire le règlement écrit

Quels éléments réglemente-t-on ?

Construction / extension / annexe / changement de destination / travaux...
mais pas ce qui relève de l'aménagement intérieur

Les règles concernent ...



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

LES 4 GRANDS TYPES DE ZONES DU PLUI – Règlement graphique

ZONE U (URBAINE)

→ Les secteurs **déjà urbanisés** et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter.

ZONE AU (A URBANISER)

→ Les secteurs destinés à **être ouverts à l'urbanisation** à plus ou moins long terme.

ZONE N (NATURELLE)

→ Les secteurs de la commune, équipés ou non, à **protéger** en raison :

1. Soit de la **qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique** ;
2. Soit de l'existence d'une **exploitation forestière** ;
3. Soit de leur caractère d'**espaces naturels** ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

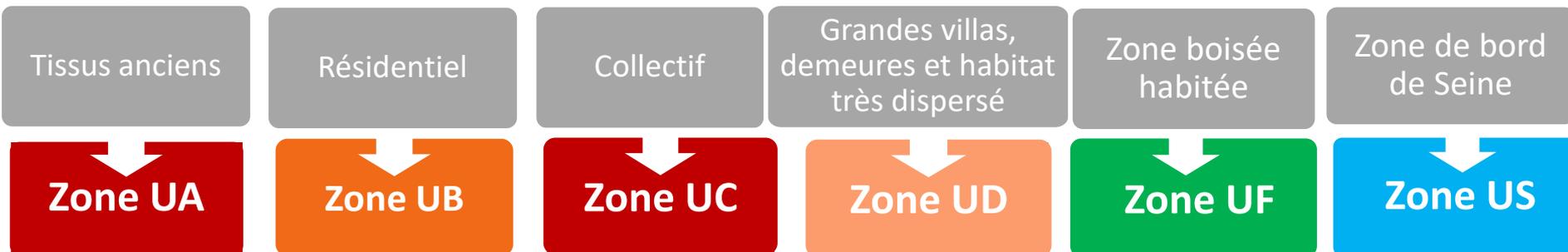
ZONE A (AGRICOLE)

→ Les secteurs de la commune, équipés ou non, à **protéger** en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des **terres agricoles**.

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

LA NOMENCLATURE DES ZONES U – Règlement graphique

DOMINANTE HABITAT / SPECIFICITES MORPHOLOGIQUES



UAa
Centre historique de Fontainebleau

UBa
Habitat individuel dense

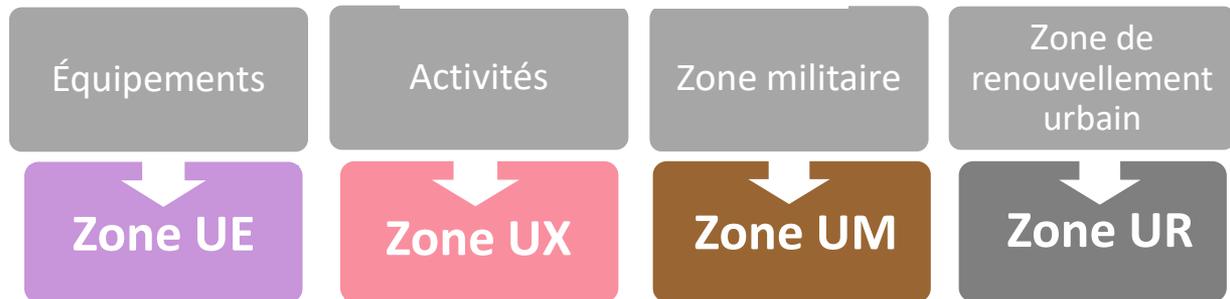
UAv
Tissu ancien des villages + Avon

UBb
Habitat individuel dispersé

UBc
Collectif mitoyen et résidentiel mixte

UBd
Habitat Individuel mixte

ZONES SPECIALISEES



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

LA NOMENCLATURE DES ZONES U – Règlement graphique

Zones à Urbaniser
(AU)



1AU
habitat

1AUX
Activités

2AU

Zones Agricoles
(A)



A
Constructible

Ap
Protégée

Ac
Carrières

Zones Naturelles
(N)



N

Ne
*Équipements
publics (Stecal)*

NI
*Équipements de
tourisme et de loisirs*

Nm
*Installations
militaires*

Nr
*Réservoir de
biodiversité*

Nc
Carrières

Nj
Jardins

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

LA NOMENCLATURE DES ZONES U – Règlement graphique

UAa

*Centre historique de
Fontainebleau*

Caractéristiques des tissus :

- Alignements bâtis le long des voies
- Mitoyenneté sur les deux limites séparatives
- H = R+1+C à R+3+C



Objectifs et préconisations réglementaires :

- Maintenir et poursuivre les alignements bâtis et la compacité du bâti
- Conserver les linéaires commerciaux
- Encourager à la perméabilité des espaces libres

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

LA NOMENCLATURE DES ZONES U – Règlement graphique

Les zones urbaines des tissus anciens

UAv *Tissus anciens villages*

Caractéristiques des tissus :

- Alignements bâtis ou murs de clôture
- Principalement sur une ou deux limites séparatives
- H = R+C à R+1+C

Objectifs et préconisations réglementaires :

- Maintenir et poursuivre les alignements bâtis et la compacité du bâti
- Faciliter la réhabilitation du bâti
- Encourager à la perméabilité des espaces libres



Bois-Le-Roi

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

LA NOMENCLATURE DES ZONES U – Règlement graphique

Les zones résidentielles (UB)

UBa

Habitat individuel dense

Caractéristiques des tissus :

- Recul des constructions par rapport à la voie
- Implantation principalement sur une limite séparative
- $H = R+c$ à $R+1+c$

Objectifs et préconisations réglementaires :

- Développer des espaces publics aménagés ;
- Optimiser l'utilisation des parcelles, permettre l'évolution du bâti et dans certains cas la densification : permettre la mitoyenneté sur une limite, limiter les implantations trop en recul (espaces souvent peu utilisés).



Lotissement à Chartrettes



Vulaines-sur-Seine

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

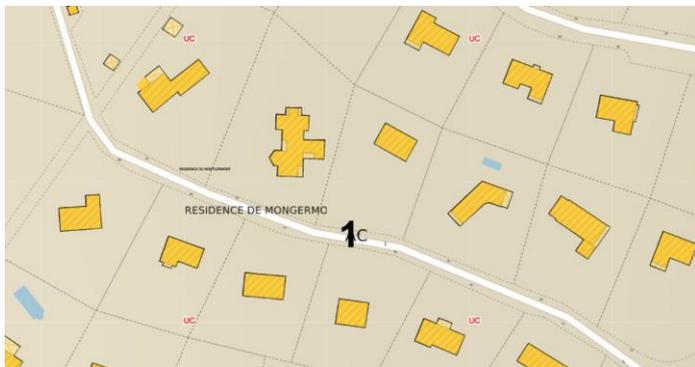
LA NOMENCLATURE DES ZONES U – Règlement graphique

UBb

Habitat individuel dispersé

UC

Les tissus d'habitat collectif



Saint-Sauveur-sur-Ecole



Fontainebleau-Avon

Caractéristiques des tissus :

- Recul des constructions important par rapport à la voie (implantation en milieu de parcelle)
- En retrait des limites séparatives
- $H = R+c$ à $R+1+c$
- Présence forte du végétal sur les abords des constructions

Objectifs et préconisations réglementaires :

- Limiter l'étalement par un zonage rapproché ;
- Éviter la densification en deuxième rideau ;
- Assurer une bonne intégration du bâti dans le paysage agricole ou naturel et jouer un rôle de transition avec ce dernier.

Caractéristiques des tissus :

- Bâti en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives
- $H =$ de $R+2$ à $R+11$ (des quartiers avec des hauteurs différenciées)

Objectifs et préconisations réglementaires :

- Maintenir les espaces verts et non imperméabilisés ;
- Permettre l'évolution des formes urbaines et architecturales.

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

LA NOMENCLATURE DES ZONES U – Règlement graphique

UX

Zone d'activités



Chartrettes

Caractéristiques des tissus :

- Retrait par rapport à la voie
- Retrait par rapport aux limites séparatives
- H : Jusqu'à 12 m

Objectifs et préconisations réglementaires :

- Optimiser le développement de ces zones pour l'accueil de nouvelles activités
- Garantir une bonne intégration des constructions
- Maitriser l'extension de ces zones en compatibilité avec les tissus résidentiels limitrophes
- Veiller à la pertinence des destinations économiques autorisées (commerce par exemple)

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

Les destinations et sous-destinations

APRÈS L'ARRÊTÉ DU 22 MARS 2023 MODIFIANT LA DÉFINITION DES SOUS-DESTINATIONS

5 destinations

23 sous-destinations



1

Exploitation agricole
et forestière

Exploitation agricole
Exploitation forestière



2

Habitation

Logement
Hébergement



3

Commerces et
activités de service

Artisanat et commerce de détail
Restauration
Commerce de gros
Activité de service avec l'accueil d'une clientèle
Hôtels
Autre hébergement touristique
Cinéma



4

Équipements d'intérêt collectif
et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salles d'art et de spectacles
Équipements sportifs
Lieux de culte
Autres équipements recevant du public



5

Autres activités des secteurs
primaire, secondaire ou tertiaire

Industrie
Entrepôt
Bureau
Centre de congrès et d'exposition
Cuisine dédiée à la vente en ligne



Ateliers participatifs

Ateliers participatifs – Objectifs

Informier sur les différents outils réglementaires qui peuvent permettre de traduire les orientations du PADD

Vous permettre de contribuer sur des dispositifs réglementaires écrits en cours d'écriture : indication de vos préférences et justification de vos avis

Travailler à partir de vues aériennes du territoire pour vous permettre de localiser finement vos propositions

Mettre à profit votre expertise d'usage du territoire pour nourrir les réflexions des élus de la CAPF et de chaque commune

Ateliers participatifs - Principes

Des groupes répartis sur 3 à 5 tables selon le nombre de participants

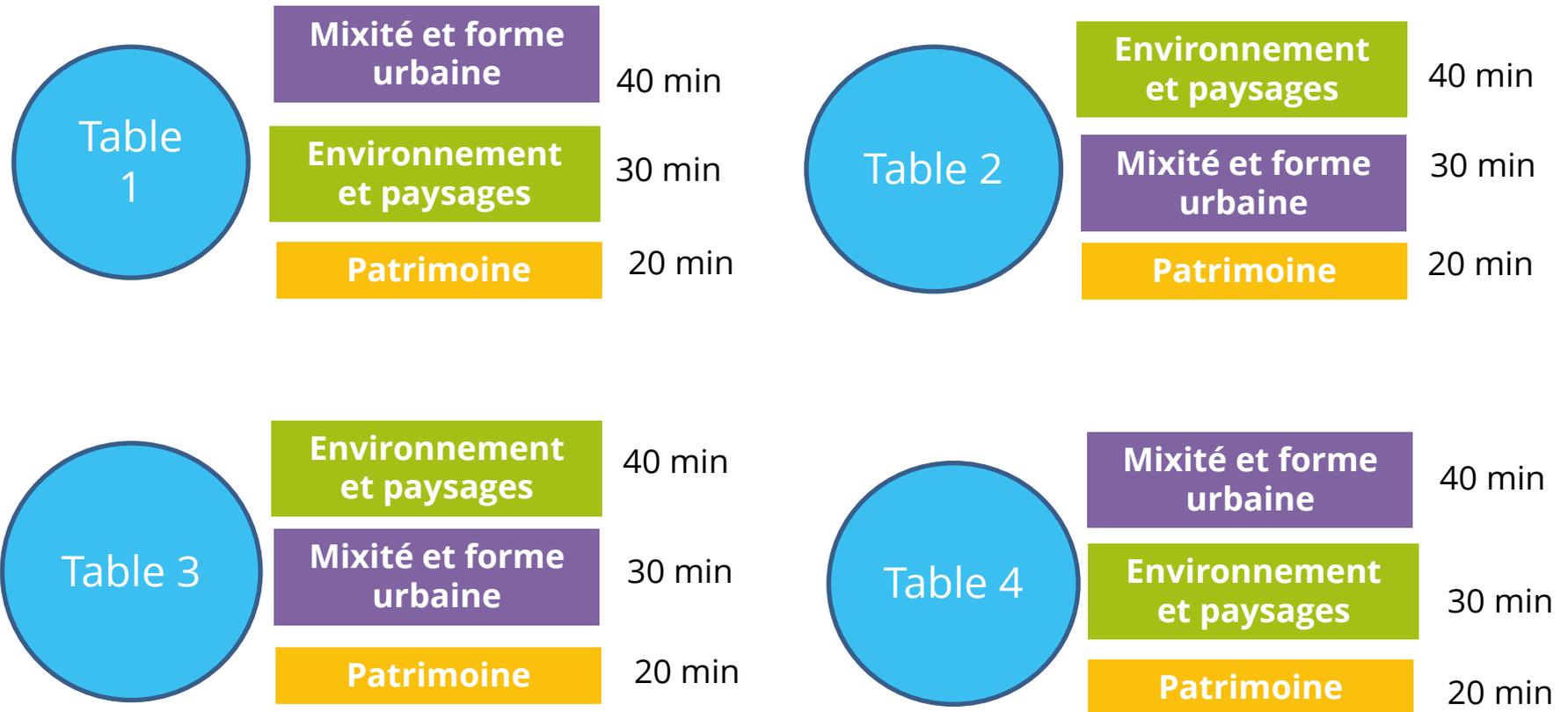
Un temps de travail d'**1h30**

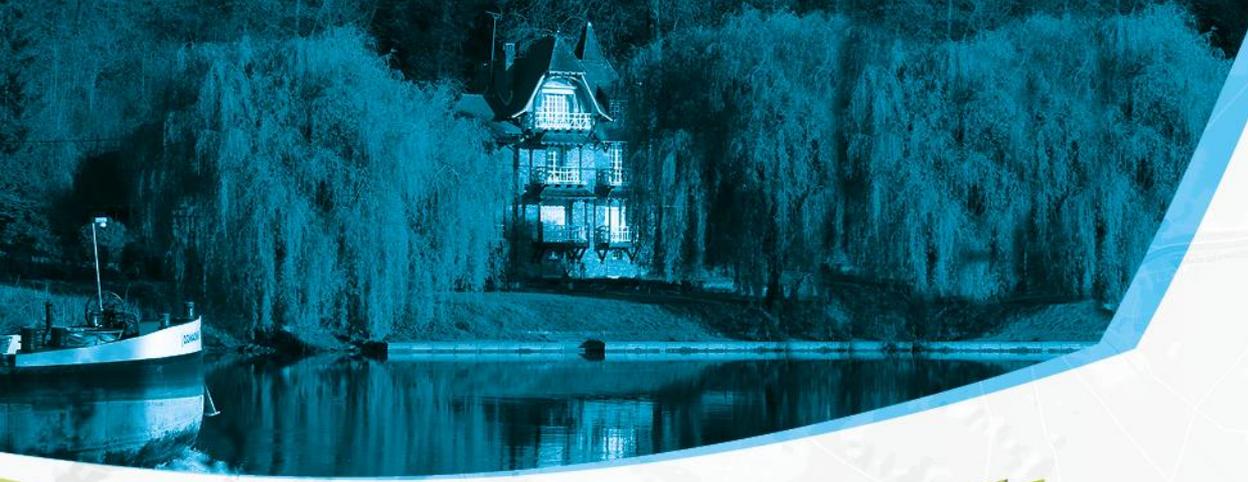
Chaque groupe travaille sur l'ensemble des **3 thématiques**.

Pour chaque table : 1 animateur qui prend en note les éléments et restitue les travaux de sa table

- ▶ **Thématique « Environnement et paysages »**
- ▶ **Thématique « Mixité et forme urbaine »**
- ▶ **Thématique « Patrimoine »**

Ateliers participatifs – Principes





RESTITUTION



CONCLUSION

Rdv sur le site internet du PLUi
pour en savoir + et retrouver
les modalités de participation :
plui-pays-fontainebleau.fr

