

COMPTE RENDU DE L'ATELIER RELATIF AU SECTEUR CŒUR URBAIN (Fontainebleau-Avon)

L'atelier en bref :



25 personnes
présentes

Déroulé :

- Un point d'étape en plénière sur l'élaboration du PLUi, le règlement et sa nomenclature.
- Un travail aux tables pour échanger sur des outils réglementaires, à l'aide de vues aériennes du secteur, autour de trois thématiques : environnement et paysages, mixité et formes urbaines et patrimoine.



Ce qui ressort en synthèse :

Environnement et paysages

- Il convient de préserver en priorité les nombreux cœurs d'îlots, les arbres remarquables et les alignements d'arbres.
- Une végétalisation plus importante des espaces publics doit être poursuivie et une désimperméabilisation des sols de certains espaces, face aux problématiques de ruissellement.
- Les règles actuelles en vigueur concernant les haies et clôtures sont dans l'ensemble satisfaisantes.
- Les jardins partagés et familiaux doivent être préservés et les initiatives en faveur de leur développement soutenues.

Mixité et formes urbaines

- Un équilibre fin est à trouver en une limitation de la hauteur et de l'emprise au sol de nouvelles constructions.
- Des transitions fines à réaliser pour conserver le maximum de points de vue en direction du Château.
- Prendre en compte les capacités des voiries, réseaux d'eau, dimensionnement des infrastructures avant de prévoir de nouvelles constructions.
- Favoriser une mixité sociale au sein de la Ville et permettre le développement d'activités économiques dans certains secteurs à enjeux.
- Des problématiques de mobilités à résorber et prendre en compte dans l'aménagement du secteur : saturation des axes routiers, manque de stationnements et de mobilités douces, etc.

Patrimoine

- La priorité doit être donnée à la préservation de l'identité architecturale et patrimoniale exceptionnelle du territoire. Le centre ancien ne doit pas faire l'objet d'évolutions en faveur de la prise en compte du changement climatique, ou à la marge. Davantage d'évolutions peuvent être portées aux secteurs d'habitations plus récents.
- Des vigilances sont à prendre en compte concernant les matériaux à utiliser.
- Il convient de préserver le patrimoine végétal et lié à l'eau.
- Des problématiques de pollution visuelle sont à résorber.

QUELLE PLACE POUR LA PLEINE TERRE, SURFACES PERMÉABLES,
ET QUELS ESPACES GARDER LIBRES ? _____

IMPOSER OU NON UN COEFFICIENT DE BIOTOPE / DE SURFACES PERMEABLES AU SEIN DES CONSTRUCTIONS ? A QUELLES CONDITIONS ?

Les participants ont été globalement favorables à l'imposition d'un coefficient de biotope dans les nouvelles constructions, qui devrait se situer entre 30% et 40% de pleine terre pour certains. D'autres ont exprimé davantage de vigilance concernant l'imposition d'un coefficient unique à l'échelle du secteur : il convient de prendre en compte la taille de la parcelle et des espaces libres.

Des vigilances ont également été exprimées sur les composantes des sols et sous-sols : certains espaces ne se prêtent pas à la plantation.

Le recours à un coefficient de biotope a par ailleurs été identifié comme un levier pour prévenir la division des parcelles.



En lien avec les débats sur la pleine terre, des échanges ont eu lieu sur les places de stationnement au sein des parcelles.

Des attentes ont été exprimées concernant leur degré de perméabilité et leur nombre (entre 1 et 1,5 places minimum par construction pour certains).

POLLUTION VISUELLE

Des participants ont tenu à souligner les problématiques de pollution visuelle liée à la présence de nombreux câbles visibles (liés à la fibre, à l'éclairage public, etc.). L'aménagement futur doit permettre de limiter cette pollution visuelle.

QUELLE PLACE ET FORME D'EXPRESSION DE LA NATURE AU SEIN DE
L'ESPACE PUBLIC ET DES ZONES BÂTIES ? _____

SYNTHESE DES ECHANGES :

Promouvoir des essences locales adaptées au territoire et capables de résister au changement climatique



En prévoyant des règles ou préconisations claires pour :
- la replantation afin de privilégier les hêtres au détriment des pins par exemple
- les essences locales (avec une liste à élaborer en lien avec l'ONF, le PNR)

Interdire les haies mono-spécifiques (composées d'une seule essence)



Les participants sont favorables sauf dans le cas des alignements d'arbres et de haies existants qu'il convient de préserver en favorisant une cohérence d'ensemble.

Planter des espèces végétales participant aux continuités écologiques et permettant d'abriter la faune : plantes mellifères, arbres et arbustes à baies, fruitiers...



Il faut inciter voire imposer le développement des plantations et notamment les fruitiers comestibles, et plantes mellifères, inciter à planter plus de hêtres et moins de pins et à bien préserver les alignements d'arbres

Interdire la plantation d'espèces végétales et d'arbres d'essence allergène ou exotiques



Les participants sont davantage favorables à des incitations plutôt que des interdictions.

Rendre obligatoire la végétalisation des pieds d'arbres sur l'espace ouvert au public



Préserver des cœurs d'îlots verts au sein des espaces publics comme privés afin de conserver des espaces de respiration et perméables permettant de faciliter l'infiltration des eaux pluviales en milieu urbain, de lutter contre les îlots de chaleur, de favoriser la biodiversité et d'améliorer le cadre de vie



Les cœurs d'îlots sont les éléments qu'il convient de sacraliser et mieux exploiter (ex. jardins familiaux). Il convient d'ailleurs de préserver les espaces verts environnant la tour Warnery afin de contrebalancer le caractère dense du bâti.

LES PROTECTIONS ET ACTIONS DIRECTES EN FAVEUR DE LA PRÉSERVATION DE LA NATURE

i Les différents types de protection :



QUELS OUTILS APPLIQUER SUR LES JARDINS PRIVÉS DES HABITANTS OU PUBLICS POUR PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ ?

Les différents types de protection qui coexistent afin de renforcer la trame verte présente sur le territoire ont été présentés : Zone naturelle jardin, Trame de protection Espaces verts protégés stricts, Espaces verts protégés aménageables, Parc ou jardins remarquables, Espaces boisés classés, Jardins familiaux et vergers.

L'ensemble des protections ont été jugées pertinentes par les participants. Ces dispositifs doivent notamment être mobilisés pour **préserver les cœurs d'îlots et les alignements d'arbres**.

Des débats ont néanmoins eu lieu concernant la permissivité des aménagements et constructions en cœur d'îlot. Certains ont estimé que les protections actuelles du PLU suffisaient à préserver les espaces de nature tout en permettant des aménagements. Il a été proposé de **privilégier les constructions en bords de rue et non en deuxième rideau ou fond de parcelles**.



La zone naturelle jardin, doit être appliquée uniquement pour des surfaces suffisamment grandes afin de ne pas limiter les potentiels en matière de constructions notamment.



Espaces boisés classés : De fortes attentes ont été exprimées sur la préservation des alignements d'arbres en secteur urbain.



Jardins familiaux et vergers : Les **jardins familiaux** sont à conserver voire redéployer à l'image de la grande prairie qui en accueillait précédemment.

En vue d'une renaturation, certains espaces ont été identifiés comme à transformer. Il a notamment été proposé de désimperméabiliser les infrastructures et les espaces publics, au regard des problématiques de ruissellement et d'écoulement des eaux.

Le parking de l'hôpital pourrait être davantage végétalisé ainsi que les places Décamps et Victor Hugo.



QUELLES REGLES EN MATIERE DE CLÔTURES ?

En matière de clôtures et de haies, les règles des PLU actuels ont été jugées assez appropriées et pouvant être reprises.

LES CLÔTURES ADAPTÉES AU PASSAGE DE LA PETITE ET MOYENNE FAUNE



Imposer les clôtures adaptées au passage de la petite et moyenne faune

Si oui, où ?

- Sur tout le territoire
- Uniquement dans les zones naturelles et agricoles
- Seulement là où des corridors écologiques ont été repérés
- Sur les clôtures de fonds de jardin

Des vigilances sont apportées notamment en proximité de Fontainebleau et des espaces forestiers (crainte des marcassins)

Faut-il faire la distinction entre les clôtures sur rue et sur les limites séparatives pour les passages de la petite faune ?

Il faut autoriser ces clôtures : sur au moins un côté du terrain

Si oui, en privilégiant :

- Les clôtures donnant sur la rue
- Les clôtures en fond de parcelle donnant sur un autre jardin
- Les clôtures en limite séparative donnant sur les voisins (en limite séparative)

Des vigilances ont été apportées pour la protection liée au passage de la petite faune (afin de limiter que les animaux n'aillent sur les axes de circulation)

Des craintes sont à nouveau formulées vis-à-vis du passage d'espèces comme les marcassins

LES HAIES

Faut-il imposer de mettre des haies en limite de terrain ?

Si oui, où ?

- Sur tout le territoire
- Uniquement dans les zones naturelles et agricoles
- Seulement là où des corridors écologiques ont été repérés
- Sur les clôtures de fonds de jardin

Sur au moins un côté du terrain

Si oui, en privilégiant :

- Les haies donnant sur la rue
- Les haies en fond de parcelle donnant sur un autre jardin
- Les haies donnant sur les voisins (en limite séparative)

Des vigilances sont apportées en raison de la crainte du manque d'entretiens. Sont donc proposés : une limite de hauteur à 1m80, des essences à faible développement (pas de hautes tiges / essences)

LES CLÔTURES SUR RUE

Quel(s) type(s) de clôture autorise-t-on sur rue ?

Grillage avec haie vive d'essences variées



Mur bahut + grille avec barreaudage vertical



Mur bahut + plaques opaques



Mur plein enduit



La perméabilité des clôtures doit être privilégiée : « il faut éviter ce qui est plein ». Un mix entre le mur bahut et grillage avec de la végétation (essences locales) serait idéal.

Des murs en pierre peuvent revêtir un caractère patrimonial qu'il convient de conserver et préserver mais il faut éviter d'en créer de nouveaux

QUELLES ACTIVITÉS AUTORISER ET OÙ ?

	Centre-ville / bourgs historiques (UAa UAy)	Zones résidentielles (Ub, Uc, Ud)	Zones d'activité (Ux)
Artisanat et commerces de détail	 → Les activités artisanales et commerciales sont jugées nécessaires mais il convient d'être vigilant et de limiter la surface		
Restauration			
Commerces de gros			
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	 → Il faut toutefois veiller aux surfaces et places de stationnement (une crainte du surnombre de ce type d'activités a été témoignée)		
Hôtels	 → Un seuil de chambres est à prévoir, notamment au regard des contraintes de stationnement		 → La faible accessibilité et le faible confort des hôtels en zone d'activité a été discuté
Industrie			
Entrepôt	 → La logistique du dernier kilomètre a été évoquée. Des entrepôts de moins de 200 m2 pourraient être envisagés pour cela	 → La logistique du dernier kilomètre a à nouveau été évoquée. Autoriser de petits espaces semble envisageable	

Certains participants ont regretté le **manque d'activités économiques** au sein du secteur Cœur urbain. A ce sujet, le territoire a notamment été comparé à celui de Melun Val de Seine. Il a également été regretté le manque de mixité sociale au sein de la Ville : **les logements sociaux doivent être diffus au sein de la Ville.**

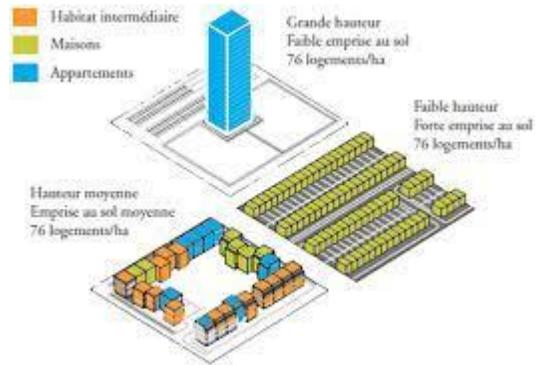
Concernant l'accueil d'activités, les participants ont exprimé des craintes, vis-à-vis :

- **Du manque de places de stationnement et des trafics induits par les activités** : certaines voiries ont été jugées insuffisantes pour absorber certains flux, comme ceux générés par la présence de l'Ecole Jozon par exemple. Il a été souhaité le développement de pistes cyclables et de parkings de covoiturage sur Fontainebleau et Avon. A ce sujet, des parcelles en lisières forestières ont été identifiées : **un échange de parcelles avec l'ONF** pourrait être envisagé afin de **réaliser un parking de covoiturage** sur une parcelle actuellement à disposition de l'ONF en échange d'un autre espace rendu.
- **Du juste dimensionnement des infrastructures et activités** avec le manque de terrains et d'espaces pointés : les dents creuses, telles que les fermettes sont à exploiter, et la mixité est à développer.

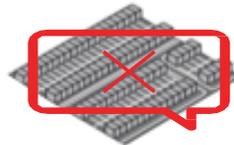
Le **quartier du Bréau** a fait l'objet de nombreux échanges. Des problématiques d'accès à ce secteur ont été identifiées. Ont notamment été mentionnés la rue du Viaduc, le Boulevard Magenta et la route Richmond. Le manque de mixité et d'activités dans ce secteur a été souligné. Il est identifié comme un secteur à enjeux pour l'avenir, avec de nombreux potentiels qu'il convient d'exploiter correctement. Pour redynamiser ce quartier, il a par exemple été proposé d'y implanter une Mairie Annexe. Des attentes concernant de nouveaux projets ont également été mentionnées concernant le **quartier des Subsistances**.

COMMENT REPENSER LES MANIÈRES DE CONSTRUIRE ?

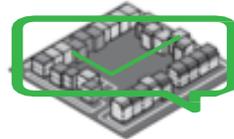
Bien que ces trois schémas représentent la même densité, les participants sont revenus sur leur perception de la densité et sur le modèle qui leur paraît le plus souhaitable :



La Tour Warnery à Fontainebleau, R+17, est considérée comme très dense, même si les espaces de nature permettent de contrebalancer cet effet.



Ce type d'aménagement est considéré comme trop resserré, peu aéré et comme ne permettant pas d'avoir des espaces de respiration suffisants.



Mixer les formes de bâti, jouer sur les retraits et préserver des espaces de nature, comme les cœurs d'îlots semblent présenter un juste équilibre.

➡ Un juste milieu à trouver entre réduction des hauteurs et limitation de l'emprise au sol.

L'objectif est donc de :

- S'assurer de la remobilisation du vacant, et de la réhabilitation des logements existants,
- Conserver les vues, notamment en direction du Château,
- Limiter l'emprise au sol via des bâtiments limités à 4 étages maximum (R+3+combles voire R+4) par exemple,
- Conditionner la hauteur au dimensionnement de la voirie et à l'environnement d'implantation afin de garantir une cohérence d'ensemble et de disposer de transitions de qualité. Il a notamment été proposé de favoriser les reculs en matière de transition.
- Assurer une mixité dans les typologies de logements, et dispositifs d'habitat social : une mixité est à assurer à l'échelle de la ville.

BIOCLIMATISME

COMMENT GARANTIR LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE TOUT EN PERMETTANT SON ÉVOLUTION FACE AU DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE

Comment concilier préservation du patrimoine bâti et adaptation au dérèglement climatique ?

Dans l'ensemble, les participants ont souhaité donner la priorité à la préservation du patrimoine, notamment concernant le centre de Fontainebleau. Si certains participants pointent un principe de réalité qui doit être pris en compte pour anticiper les effets du dérèglement climatique, des vigilances fortes ont été exprimées concernant le risque de détériorer le patrimoine. Il convient notamment de préserver les moulures, briques rouges, etc. Si des dispositifs en faveur des ENR peuvent être installés, des conditions strictes à leur implantation doivent être prévues afin de les rendre les moins visibles possibles.

Sur quoi peuvent porter les évolutions ou adaptations ?

Les évolutions peuvent s'avérer difficile en raison du Site Patrimonial Remarquable et de l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France. Pour certains, des évolutions peuvent toutefois être envisagées sur les matériaux s'il n'y a pas d'impacts sur la qualité patrimoniale.

TOITURES

En plus des toitures en pentes, souhaitez-vous autoriser :

LES TOITURES TERRASSES

En centre-ancien → « cela dénoterait »

Dans les secteurs d'habitations plus récents

LA VÉGÉTALISATION DES TOITURES

En centre ancien

Dans les secteurs d'habitations plus récents

→ Des conseils et exigences quant à l'entretien des toitures végétalisées sont demandés

D'AUTRES TYPES DE TOITURES (MONOPENTES, COURBES...)



→ Il est demandé :

- d'apporter une attention particulière aux toitures et ouvertures,
- d'autoriser des évolutions (ex. toitures blanches)

ENERGIES RENOUVELABLES

Pompes à chaleur

→ Des craintes de nuisances visuelles et sonores ont été témoignées. Pour cela, il est demandé :
- des coffrages aux couleurs du bâti, - de ne pas avoir de sorties de ventilation en façade, côté rue, ou en direction du voisinage

Panneaux photovoltaïques

→ Des craintes en matière d'intégration au bâti ont été formulées. Ces derniers doivent davantage être installés sur du bâti industriel, des entrepôts, hangars, cinémas, plutôt que sur de l'habitat. Certains souhaitent toutefois l'autoriser en cas de tuiles photovoltaïques, toitures terrasses.

FAÇADES & OUVERTURES

Souhaitez-vous autoriser les dispositifs d'isolation par l'extérieur ?

En centre ancien (hors périmètres ABF et bâtiments protégés)

Sur les bâtiments remarquables repérés

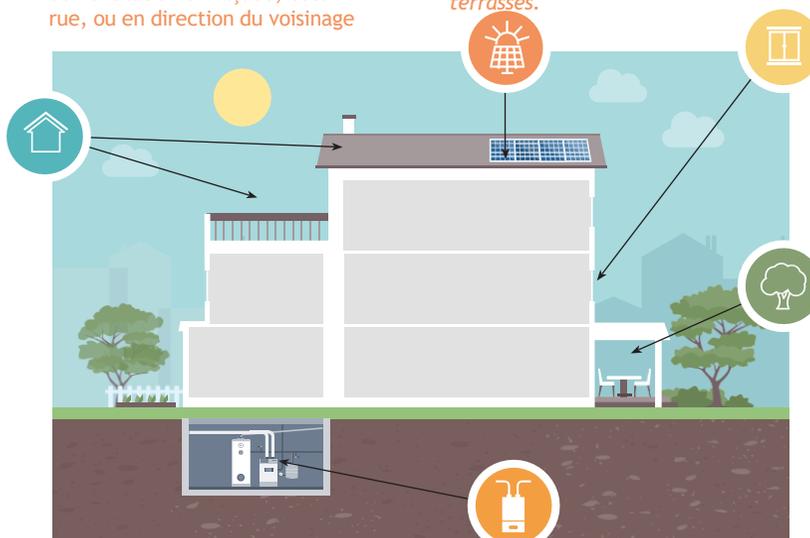
Dans les secteurs d'habitations plus récents

→ En centre-ancien, et en cas de bâtiments dégradés ou très énergivores, il est demandé d'autoriser plus de souplesse en matière d'isolation. De plus, l'isolation par l'intérieur a été évoqué.

ESPACES EXTÉRIEURS

Imposer des espaces extérieurs aux logements (balcons, terrasses, jardins)

→ Les cœurs d'îlots sont globalement demandés tout comme les espaces extérieurs tels que les balcons. Des espaces de stockage sont toutefois demandés en complément afin de limiter l'utilisation des balcons pour cela.



LES MESURES DE PROTECTION SPÉCIFIQUES

Au sein des zones du PLUi, et en plus des règles qui y sont attachées, des mesures plus spécifiques peuvent être mises en place afin de protéger le patrimoine en interdisant sa démolition et sa dénaturation.

Ont été identifiés, par le biais de fiches patrimoine spécifiques, des éléments qui doivent faire l'objet de mesures de protection particulières :

Patrimoine déjà protégé (Monuments Historiques - DRAC)

Patrimoine religieux et emblématique :

églises, prieurés, couvents, presbytères, maisons des sœurs, mairies, écoles, gares, salles des fêtes, croix (de chemin, de carrefour ou de mission) calvaires, tombes, menhir, chapelles, cimetières

Patrimoine culturel :

demeures bourgeoises (villas, maisons de maîtres, maisons de villégiature, affolantes...), manoirs, châteaux
corps de fermes, maisons rurales, ateliers de peintres, serres semi-enterrées, relais-auberges, anciennes usines

Petit patrimoine culturel :

murs de clôture, murs d'enceinte, portes piétonnes, portes cochères ou charretières, grilles, escaliers, four à pain, porches, bancs, auvents, plaques et enseignes, bornes milliaires ou royales, glacières, pigeonniers,

Patrimoine lié à l'eau :

Lavoirs, fontaines, sources, ponts en pierres, abreuvoir, puits, moulins

Espaces paysagers patrimoniaux :

Espaces publics, Cours communes, Rues, passages, ruelles, sentes, chemins de fuite, mares et mouillères, parcs et jardins paysagers (jardin d'agrément, parc de chasse), vergers, bosquets, cônes de vue, trous à baqueter

Patrimoine naturel ponctuel ou linéaire :

Mails, arbres remarquables, plantations d'alignement (arbres, haies bocagères et paysagères)

QUELS ELEMENTS RACCROCHER AUX MESURES DE PROTECTION SPÉCIFIQUES ?



La place de la nature, des continuités écologiques, de l'eau, a été largement évoquée. Ces éléments doivent être pris en compte et faire l'objet de mesures de protection spécifiques afin d'être d'autant plus protégés.
En complément, et afin de préserver l'harmonie et lutter contre la pollution visuelle, afin de préserver les cônes de vues sur le château par exemple, il est demandé de **procéder à l'enfouissement des réseaux.**



De nombreux puits, lavoirs et éléments liés à l'eau sont à préserver sur Fontainebleau (aqueducs, réseaux souterrains) ont été identifiés. Les réseaux hydrographiques sont à mieux identifier afin qu'ils puissent être mieux valorisés et que les phénomènes de ruissellements soient mieux pris en compte afin d'assurer la préservation du cycle de l'eau qui est un élément à bien intégrer.



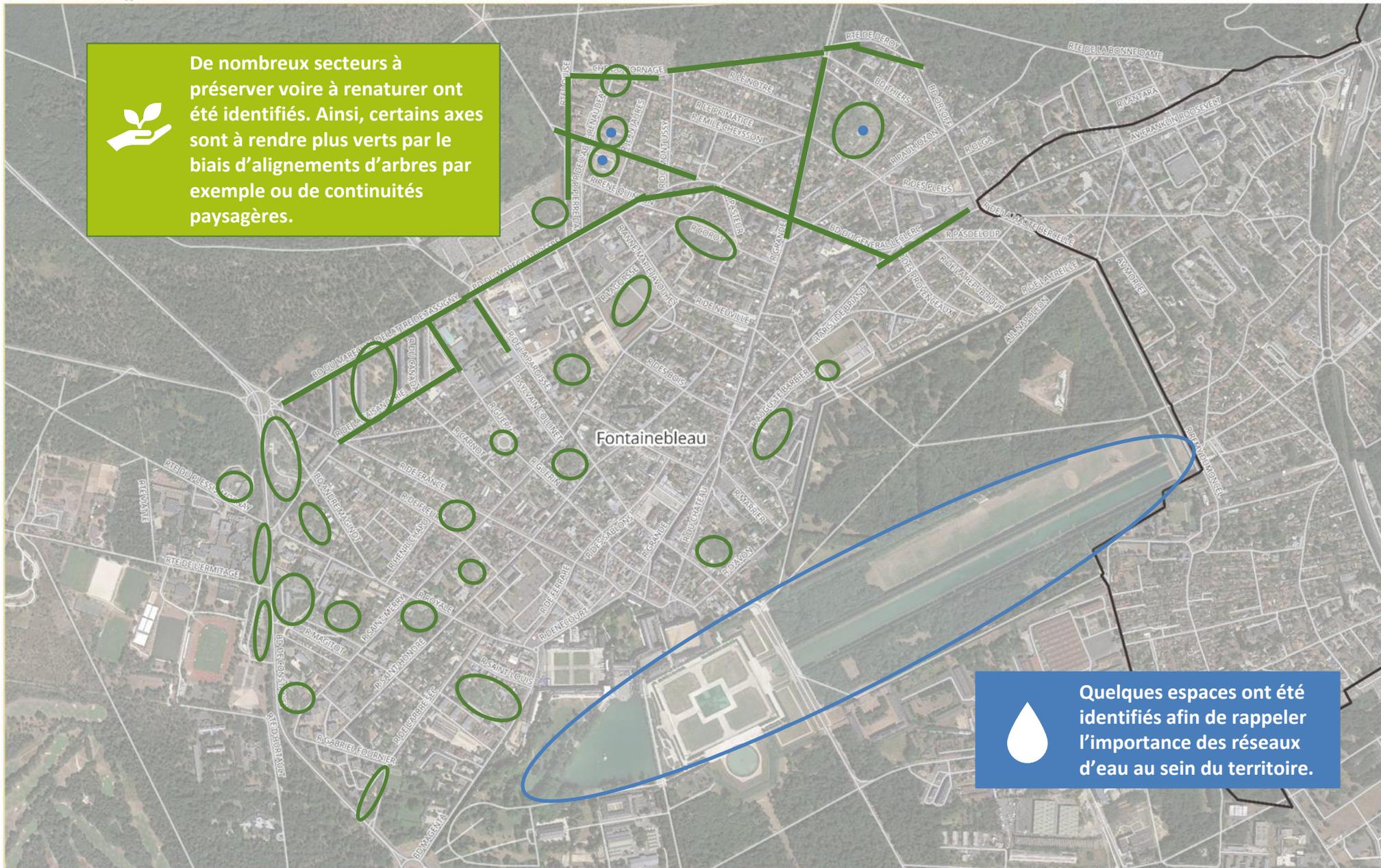
Un inventaire a été demandé à l'échelle de la ville. Il a été demandé de conserver les passages, cœurs d'ilots, en ayant parfois moins de retraits sur la rue pour cela, et d'agir en faveur de la préservation des jardins familiaux / partagés (tels que ceux anciennement présents sur la ville) en plus des jardins remarquables. Des places publiques sont à renaturer. La récente artificialisation de certaines d'entre elles n'est pas comprise.



Les Villes disposent de nombreux alignements d'arbres et d'arbres remarquables à protéger.



De nombreux secteurs à préserver voire à renaturer ont été identifiés. Ainsi, certains axes sont à rendre plus verts par le biais d'alignements d'arbres par exemple ou de continuités paysagères.



Quelques espaces ont été identifiés afin de rappeler l'importance des réseaux d'eau au sein du territoire.



Des secteurs de protection et renaturation sont à envisager sur certains espaces

Fontainebleau



Ce secteur manque actuellement de perméabilité en raison de la voirie. Ainsi, il a été demandé plus d'espaces verts et d'aménagements propices aux continuités dédiées à la faune et la flore (ex. tunnels)



De nombreux secteurs ont été identifiés comme étant à préserver pour leur caractère verdoyant.



Quelques espaces ont été identifiés afin de rappeler l'importance des réseaux d'eau au sein du territoire.



Espaces où une demande de commerces a été formulée

