



COMPTE-RENDU DE LA
REUNION DE RESTITUTION
2 AVRIL 2024 à FONTAINEBLEAU

CONSTRUISONS ENSEMBLE
L'AVENIR DU PAYS DE FONTAINEBLEAU



PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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



1

ELEMENTS SAILLANTS

Compte-rendu de la réunion du 2 avril 2024 :

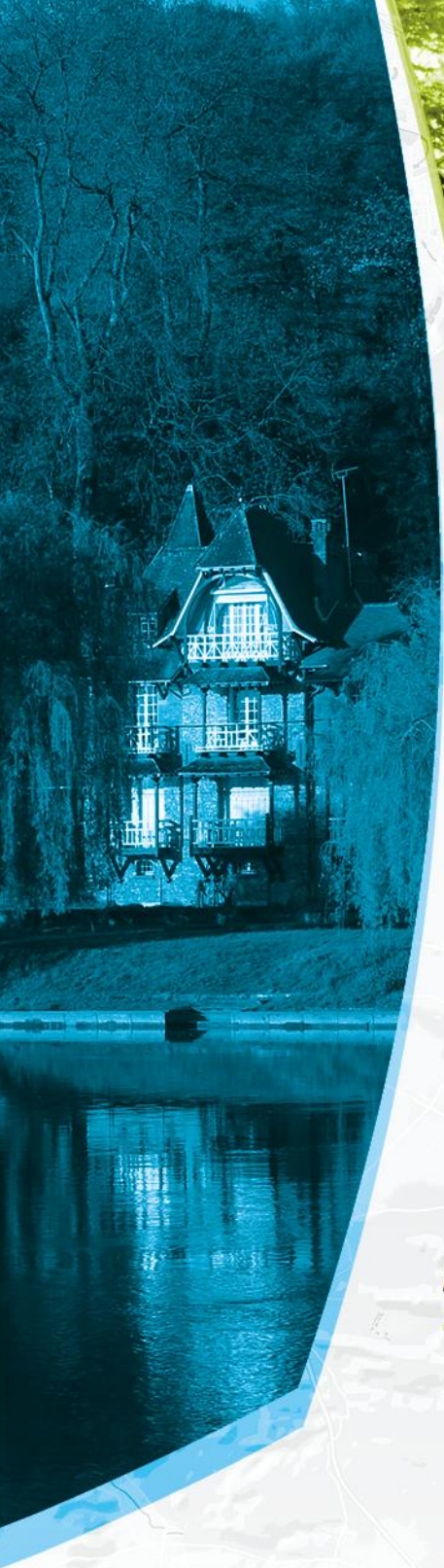


Près de **90 personnes** présentes lors de cette réunion de **restitution** du PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.



Au programme de cette réunion :

- Retour sur l'**avancement du PLUi**
- Retour sur la **démarche de concertation**
- Présentation des **outils réglementaires**
- Du **PADD aux dispositifs réglementaires : zooms thématiques**
- **Présentation des prochaines étapes du PLUi et déambulation participative**



2

ÉLÉMENTS DÉTAILLÉS

Retour sur les éléments de présentation :

1. Retour global sur la démarche :

Après un temps d'accueil de M. Gondard, Maire de Fontainebleau, Le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, M. Gouhoury, ainsi que le Vice-président à l'urbanisme, M. Goué, ont rappelé leur attachement au caractère coconstruit avec les élus communaux et les habitants de la démarche d'élaboration du PLUi.

2. Présentation et échanges sur les premiers principes de règlement :

Le bureau d'études Citadia Conseil, représenté par Pierre HIAULT, directeur d'études, et Fabienne CELDRAN, directrice d'études, a présenté les premiers principes d'aménagement et répondu aux questions d'ordre technique aux côtés des services du Pays de Fontainebleau et des élus du territoire.



Ont notamment été abordés lors des échanges :

- La démarche PLUi et la prise en compte des règles de rang supérieur
- Les modalités de préservation de l'environnement, du patrimoine bâti et paysager
- Les projections démographiques
- Les habitats légers
- La dynamisation des centres-villes et l'offre commerciale
- Les modalités d'élaboration du PLUi

2.1. La démarche PLUi, la prise en compte des règles de rang supérieur, tels que le SDRIF-E et les directives européennes ;

- **Un avis a-t-il été formulé sur le Schéma Directeur Environnemental de la Région ?**

M. le Président a précisé qu'un travail a été réalisé avec les services de la Région, en amont de l'approbation du SDRIF-E et que divers échanges ont permis à la Communauté d'Agglomération de faire intégrer ses choix et projections. Par conséquent, il n'a pas été jugé nécessaire de rendre un avis sur le SDRIF-E arrêté.

- **Des demandes de précisions quant aux chiffres de l'artificialisation des sols, et des interrogations quant au devenir des anciennes zones à urbaniser**

Catégories des zones AU	PLU en vigueur		PLUi	
	Surface (Ha)	Part de chaque sous zone AU sur le total des zones AU	Surface (Ha)	Part de chaque sous zone AU sur le total des zones AU
Activités	16	21 %	17	38 %
Habitat mixte	18	23 %	18	41%
Activités spécifique (Hôtellerie)	7	9 %	5	11%
2AU	36	47 %	4	9 %
TOTAL Zones AU	76		44	

En écho à l'objectif de limitation de la consommation d'espaces puis de l'artificialisation des sols fixé par le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) à 85 Ha maximum, et à la présentation de l'évolution des zones à urbaniser, il a été précisé que :

- Les 85 Ha évoqués par le Schéma Directeur Régional d'Ile de France, concernent la consommation maximale des espaces naturels agricoles et forestiers, d'ici à 2040, allouée à la CA du Pays de Fontainebleau.
- Les 44 Ha de zone à urbaniser concernent donc une partie de ce que le SDRIF autorise en termes de consommation d'espaces, et que les 76 anciens Ha de zones à urbaniser, qui sont le fruit de la somme des zones AU des 23 PLU en vigueur :
 - sont potentiellement devenues urbanisées et donc désormais comptabilisées en tant que zones urbaines
 - sont potentiellement passées en zones naturelles pour certaines et pour d'autres également comme le prévoit la législation pour les zones 2AU n'ayant pas fait l'objet d'intervention au cours des 6 dernières années

Enfin, en réponse au cas d'un terrain situé aux abords de l'ancienne gare à Chailly-en-Bière, qui n'est plus une zone à urbaniser dans les projections du PLUi suite à une décision de la commune, mais qui ne peut pour autant devenir une surface agricole exploitée en raison de terrains anciennement artificialisés, il a été précisé qu'il était difficile de venir apporter des réponses très localisées lors de la réunion publique mais qu'un travail fin a été réalisé en lien avec les communes du territoire pour délimiter les zones à urbaniser en fonction des besoins de production de logements, d'équipements ou d'activités.

- **La sécheresse actuelle est-elle prise en compte, notamment à l'aune des directives européennes (ex. eaux grises) ?**

Citadia, a précisé que les questions d'infiltration des eaux pluviales sont bien prises en compte au sein du PLUi, qui décline les règles du Code de la construction et de l'habitation. Les règles du PLUi imposent par ailleurs des surfaces perméables et végétalisées afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales permettant le rechargement des nappes phréatiques et le phénomène de ruissellement.

2.2. Les modalités de préservation du patrimoine architectural et paysager existant :

- **A quoi sert d'avoir des engagements sur le long terme, notamment en matière environnementale, si des projets peuvent venir porter atteinte à l'environnement sur les prochaines années (ex. à Fontainebleau avec une résidence étudiante en lisière de forêt portant atteinte à la végétation, aux arbres existants...) ? Le cas des modifications et révisions apportées au PLU(i) a été évoqué.**

M. le Président a précisé que les futures modifications du PLUi devront avant tout être effectuées à la marge, et s'inscrire dans l'esprit du PLUi, qui a été pensé à l'échelle des 26 communes et en lien avec les 26 conseils communaux. Il a été rappelé qu'un travail fin a été effectué sur l'ensemble du territoire pour fonder ce socle commun. Une attention particulière a été portée aux projets des conseils municipaux tout en préservant l'environnement ainsi que le patrimoine architectural et paysager.

- **Dans quelle mesure le PLUi respectera-t-il le caractère des petits villages et leurs morphologies ?**

M. le Vice-Président a tenu à souligner le volet patrimonial du PLUi qui vise à préserver les centres-bourgs des villages ainsi que tous les types de patrimoine et la nécessité de préserver le caractère propre à chaque village et commune. Les règles ne sont pas les mêmes pour chaque commune du territoire, elles sont établies selon des secteurs spécifiques qui sont parfois communs à plusieurs communes.

En complément, et en réponse à une demande de prise en compte des morphologies et à des interrogations quant au devenir de la zone UB, avec une potentielle augmentation de la hauteur limite, selon une participante, il a été précisé par la Communauté d'Agglomération que :

- La nomenclature et le zonage prennent en effet en compte les questions de morphologies selon le tissu bâti existant
- Des inscriptions graphiques (ex. règles de recul) peuvent être inscrites sur les plans en fonction des secteurs.

- **Des programmes immobiliers récents, tels que le Domaine des monarques et les anciennes casernes de Fontainebleau, sont jugés denses, présentent des vis-à-vis**

trop importants et accentuent l'effet d'îlots de chaleurs. Vont-ils être poursuivis à l'avenir ?

M. le Maire de Fontainebleau a précisé que des propriétaires privés peuvent parfois être attirés par la possibilité de vendre tout ou partie de leur propriété. Dès lors, il est difficile pour la municipalité et le PLU(i) d'intervenir sur ces transactions.

Il a par ailleurs été rappelé que le PLUi permet de donner un cadre de réflexion global permettant de fixer des règles propres à certaines zones, en fonction des morphologies existantes et donc de venir limiter le plus possible le développement de grosses opérations qui viendrait dénaturer l'environnement bâti.

Si d'autres types d'aménagements et de constructions seront toujours possibles, les reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives, les hauteurs, la pleine terre, et le volet architectural seront bien réglementés.

M. le maire de Fontainebleau a enfin précisé que la ville agit d'ores et déjà pour la définition de ces règles pour réduire la hauteur, agir sur la présence d'espaces verts à préserver, etc.

- **Comment protéger les vues ?**

Citadia a précisé que le PLUi s'appuie sur des règles élaborées en lien avec le Code civil qui prévoit des règles en matière de vues directes et indirectes.

- **Les zones NATURA 2000, en périphérie de la forêt de Fontainebleau (transition entre la forêt et le bâti) est-elle prise en compte ?**

Citadia a précisé que des règles sont en effet prévues pour les transitions en lisière de forêt et sur la nécessaire prise en compte de la zone NATURA 2000.

2.3. Les projections démographiques et l'accueil des populations :

- **Quel scénario démographique à 15 ans ?**

M. le Président a précisé que le Programme Local de l'Habitat, qui est étroitement lié au PLUi, prévoit une production d'environ 300 logements par an, à l'échelle des 26 communes jusqu'en 2030.

L'objectif visé est de s'inscrire dans la lignée du précédent PLH et de maintenir le nombre d'habitants sur le territoire, en déclinant ainsi les objectifs de l'Etat.

En réponse à des inquiétudes formulées vis-à-vis d'une potentielle augmentation de la population à Fontainebleau, M. le Maire de Fontainebleau a précisé que la ville ne peut raisonnablement dépasser 18 000 habitants, tout en sachant que la population actuelle avoisine les 16 100 habitants.

Pour y répondre, des espaces considérés comme étant déjà urbanisés et pouvant faire l'objet de mutations, de l'ordre de 11,5 hectares (9 ha de friches militaires, 2,5ha en suspens du fait de procédures contentieuses), sont présents au sud de la ville.

Il a été souligné que dès lors que 11,5 ha sont à aménager, un curseur est à trouver entre développement économique, équipements publics, logements et ensemble des activités nécessaires au bon fonctionnement de la ville.

- **Les aires d'accueil des gens du voyage sont-elles intégrées à la réflexion ?**

M. le Maire de Fontainebleau a précisé qu'actuellement seule une aire de 20 places est présente sur la commune de Vulaines-sur-Seine. 60 places supplémentaires restent à créer afin d'atteindre les 80 places imposées par le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage à l'échelle du territoire sans compter l'aire de grand passage.

Le PLH prévoit une aire d'accueil sur le secteur de l'ancien Bunker de l'OTAN de la ville, considéré comme pouvant accueillir une quarantaine de places.

2.4. La prise en compte des habitats légers :

- **Le PLUi prévoit-il des pastilles STECAL sur le PLUi pour permettre à des projets d'habitat légers (ex. tiny house), de voir le jour ?**

Citadia a précisé que ces zones STECAL¹ font partie des derniers points à clarifier avec les communes et qui sont actuellement à l'étude. Les associations qui œuvrent sur ce sujet peuvent se rapprocher de leurs élus pour aborder cette question.

2.5. La dynamisation des centres-villes et l'offre commerciale :

- **Le dispositif ORT – Opération de Revitalisation des Territoires, qui permet d'alléger les contraintes du PLU actuel de Fontainebleau, sont-ils intégrés au sein du PLUi ?**

L'Opération de Revitalisation des Territoires est un outil résultant du dispositif Action Cœur de Villes initié par l'Etat dans l'objectif de revitaliser un certain nombre de villes moyennes. Ce dispositif a notamment pour objectif de permettre à des collectivités de bénéficier de subventions publiques pour agir sur le commerce, la requalification des espaces publics ou encore la vacance des logements...

¹ Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités qui sont définis dans les plans locaux d'urbanisme, à l'intérieur des zones agricoles et naturelles, et permettant l'implantation de nouvelles constructions autres que celles liées à l'activité agricole et forestière.

Il a ainsi été précisé par Citadia que cet outil, vient en complément du PLUi et a une traduction spécifique sur le volet commerce dans les périmètres de l'ORT. L'ORT permet en effet de prévoir des dérogations aux principes d'autorisation commerciale.

- **Quelle ligne de conduite tenir face aux grandes surfaces qui menacent la rentabilité des commerces de proximité ?**

Les participants, appuyés par les élus, ont souligné l'importance de protéger les cœurs de ville et commerces qui contribuent à leur dynamisation. Les grandes surfaces, qui ont été critiquées vis-à-vis de leur impact sur les commerçants indépendants notamment, sont dès lors à limiter.

2.6 Les modalités d'élaboration du PLUi

- **Des participants ont affirmé le souhait de pouvoir prendre connaissance de l'ensemble du règlement du PLUi (règlement écrit, règlement graphique) dès que possible pour pouvoir apporter des contributions.**

En réponse, il a été indiqué que l'ensemble des documents seront disponibles dès l'arrêt du PLUi puis lors de l'enquête publique qui aura lieu au premier semestre 2025 après consultation des conseils municipaux et des personnes publiques associées. De nombreux temps d'information et de concertation ont été animés au fil de l'élaboration du PLUi avec les habitants : carte participative, documents mis à disposition, questionnaire, balades paysagères, réunions publiques, ateliers participatifs sur le PADD et le règlement. A ce jour et grâce à la concertation avec les habitants les élus ont pu définir des orientations réglementaires en tenant compte de leurs propositions. Néanmoins, les habitants et acteurs associatifs peuvent se rapprocher de leurs élus municipaux pour leur faire part de leurs observations sur le PLUi dans les prochains jours.