



RÉUNION PUBLIQUE

2 AVRIL 2024



CONSTRUISONS ENSEMBLE
L'AVENIR DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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





INTRODUCTION

M. GONDARD

Maire de Fontainebleau

M. GOUHOURY

Président de la Communauté
d'agglomération du Pays de
Fontainebleau

M. GOUÉ

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



DÉROULÉ DE LA REUNION

1. Introduction et déroulé
2. Retour sur l'avancement du PLUi
3. Retour sur la démarche de concertation
4. Présentation des outils règlementaires

Séquences d'échanges

5. Du PADD aux dispositifs règlementaires : zooms thématiques

Séquence d'échanges

6. Conclusion, prochaines étapes du PLUi et déambulation participative

21h - Clôture de la réunion

LES INGRÉDIENTS POUR BIEN FONCTIONNER ENSEMBLE

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



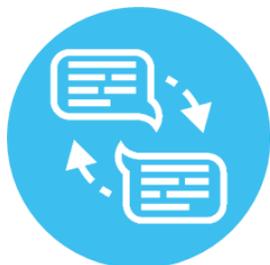
Les temps de présentation sont suivis de temps d'échanges : écoutons-nous avant tout.

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



Bienveillance et accueil respectueux sont attendus entre toutes les personnes présentes.

- **Partageons la parole**



La parole sera donnée par les animateurs. Priorité à celles et ceux qui n'ont pas participé.

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



1-2 mins max. pour les participants et les intervenants.



Retour sur
l'avancement du
PLUi



LE PLUi : DÉFINITION



Un document stratégique

Le PLUi **traduit le projet politique d'aménagement et de développement durables** du Pays de Fontainebleau pour les 10 à 15 prochaines années.



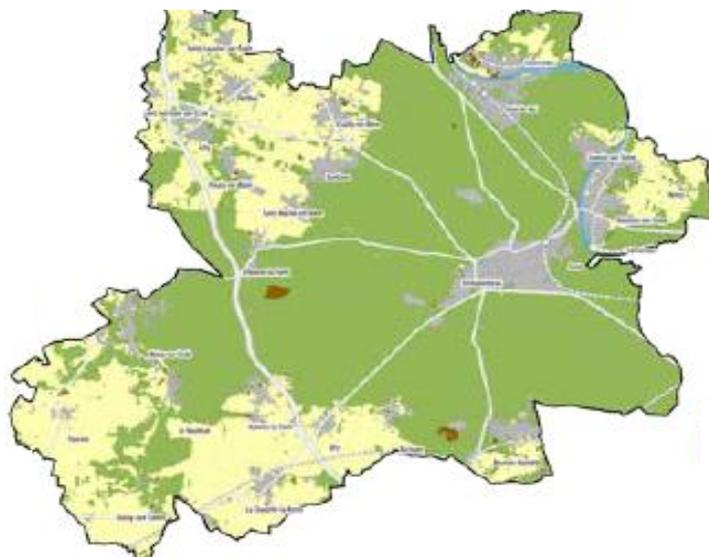
Une démarche solidaire

Le PLUi **garantit la cohérence et la complémentarité du développement** des 26 communes du Territoire pour **répondre aux besoins** de l'ensemble de la population (logements, équipements, développement économique, cadre de vie...).



Un outil réglementaire

Le PLUi **définit les règles applicables aux permis de construire et aux autres autorisations d'urbanisme**. Il détermine les droits à construire de chaque parcelle privée et publique et remplacera à terme les documents d'urbanisme existants sur les communes du Pays de Fontainebleau.



LE PLUi : LES 3 GRANDS AXES DU PROJET DE PADD VERS UN PLUI PATRIMONIAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

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 ancré 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 PLUI : LES ÉTAPES DE SON ÉLABORATION (2021-2025)



FOCUS QUE QUELQUES IDEES RECUES

« Demain, je devrai me rendre au siège de la CAPF pour déposer ma demande d'autorisation d'urbanisme »

FAUX !

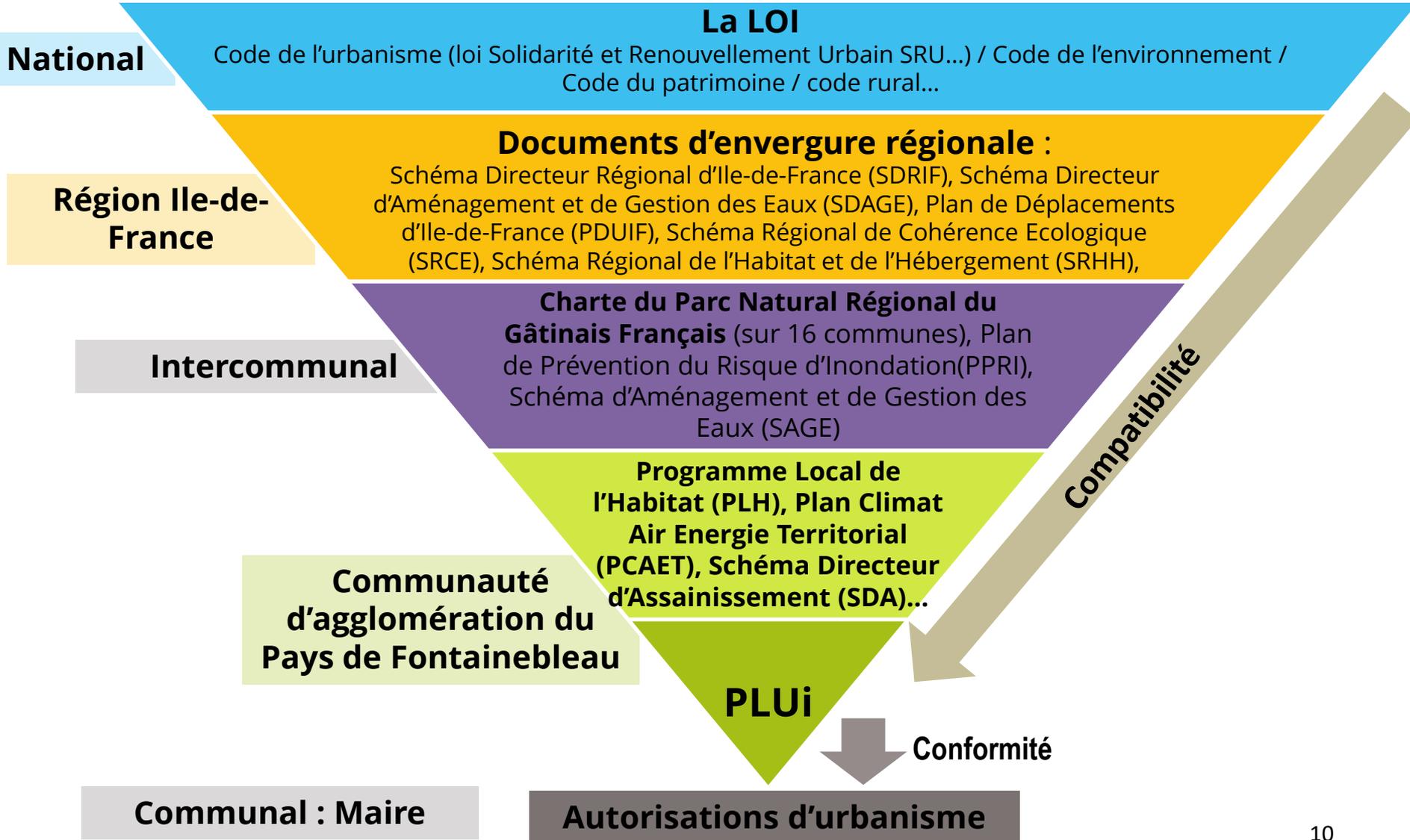
- Elle se fera comme aujourd'hui, en mairie, au sein du service urbanisme de votre commune.

« Comme les études ont été menées à l'échelle intercommunale, le règlement sera uniforme pour toutes les communes du territoire »

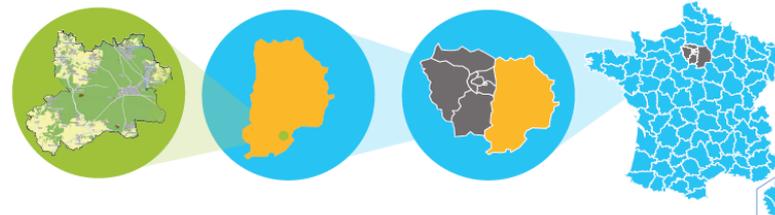
FAUX !

- La « plus-value » du PLUi consiste à mieux prendre en compte les dimensions intercommunales et les réflexions dépassant l'échelle communale, par exemple pour des secteurs de projet à cheval sur plusieurs communes ou la **meilleure prise en compte de continuités naturelles, du développement économique...**
- Le futur règlement du PLUi ne part pas de zéro : **il s'appuie sur les documents existants et sur un travail mené en concertation avec les élus municipaux et habitants.**

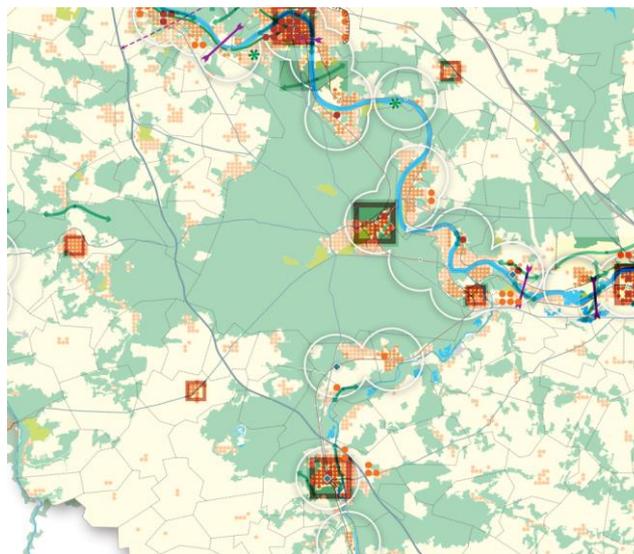
L'INTÉGRATION DU PLUi DANS LE CONTEXTE LOCAL/DÉPARTEMENTAL/RÉGIONAL/NATIONAL



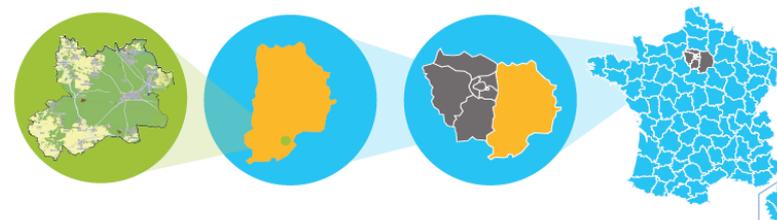
FOCUS SUR LE PLUi ET LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION



- Le **SDRIF-E en cours de révision** (arrêté le 12 juillet 2023)
- Le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** adopté par la CAPF depuis le 10 décembre 2020 (programme 30 actions)
- Le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** adopté en mars 2024
- Le **Projet de Territoire de la CAPF** adopté le 5 décembre 2019 (plan d'actions vers l'horizon 2030, décliné en 7 thématiques et 31 actions).
- La **Charte du PNRGF** Arrêté et validé par le Comité syndical le 12 décembre 2023
- Le **Plan des Mobilités d'IDF** en cours de révision
- Le **Schéma Directeur Cyclable de la CAPF** adopté en mars 2024

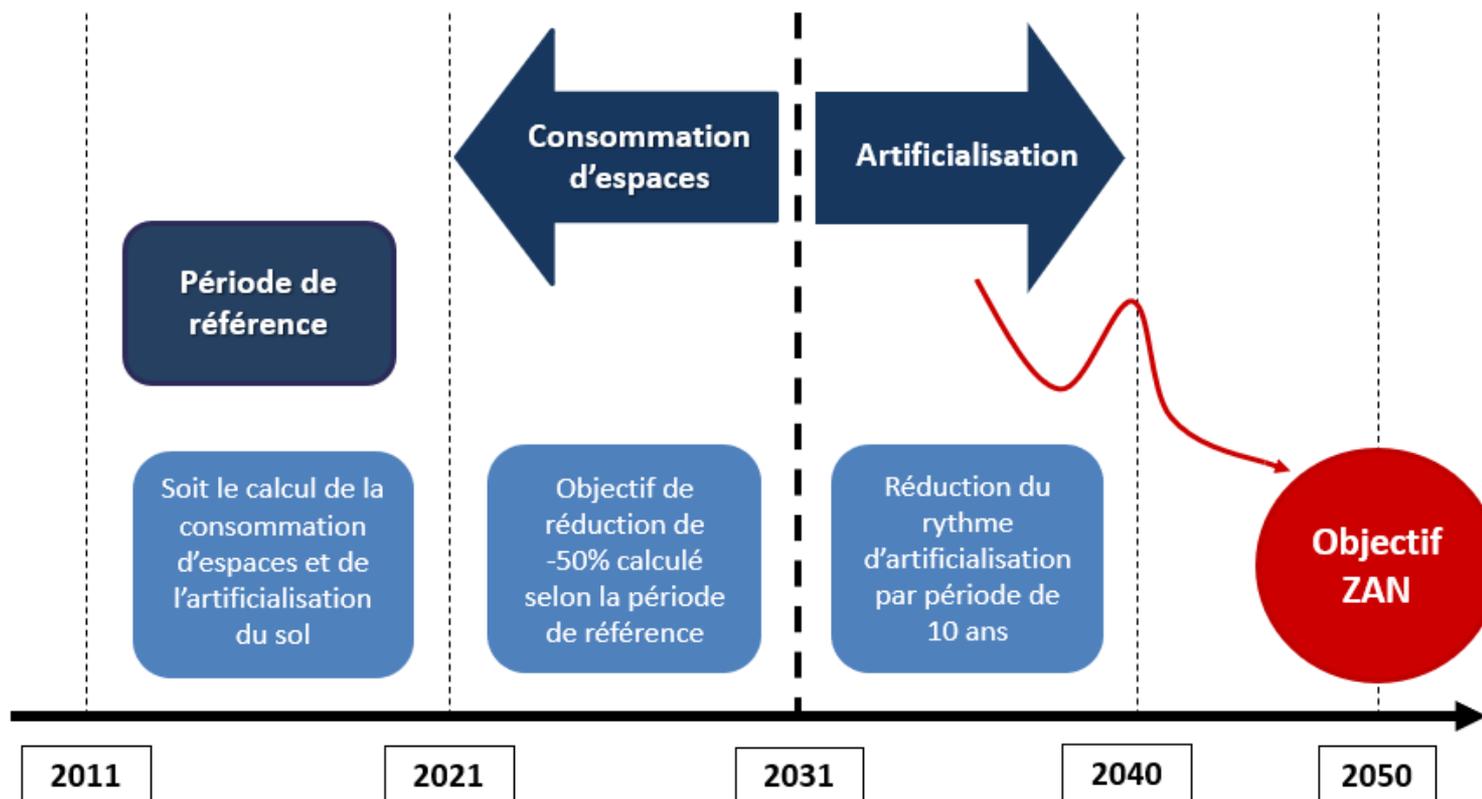


FOCUS SUR LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

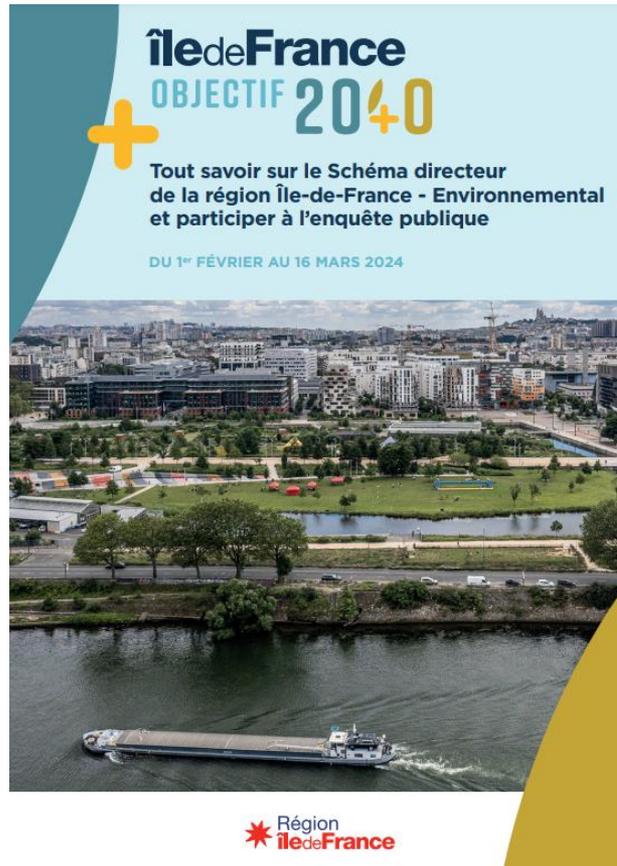
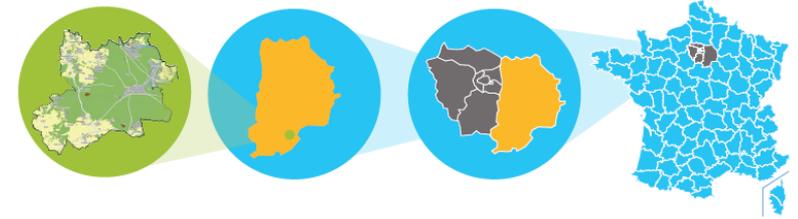


La Loi climat et résilience vise à **lutter contre le dérèglement climatique** et à **renforcer la résilience face à ses effets**.

Mise en place d'une trajectoire **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** d'ici 2050, avec des objectifs par tranches de 10 ans



FOCUS SUR LE SDRIF : Schéma Régional d'Ile de France



→ Une limite fixée à **85** Ha MAX.
d'ici 2040 pour la CAPF



La démarche de
concertation :
dispositifs et
premiers résultats

LE CADRE DE LA CONCERTATION :

Le code de l'urbanisme :

→ Art. L. 103-2 à L. 103-4 Code de l'urbanisme : la **concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées est obligatoire pendant toute la durée de l'élaboration du projet de PLU.**

Une délibération du 24 mars 2021, comme cadre :

→ Permettre tout au long de l'élaboration du projet de PLUi et jusqu'à son arrêt par le conseil communautaire :

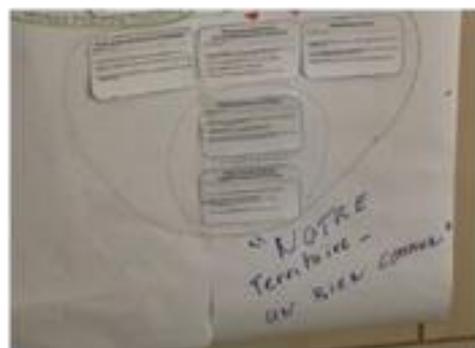
D'avoir **accès à l'information,**

- D'alimenter la réflexion et de l'enrichir,
- De formuler des orientations et propositions,
- De partager une vision commune sur le territoire,
- D'être sensibilisé aux enjeux du territoire et à leur prise en compte par le projet,
- De s'approprier le territoire et le futur document pour suivre son évolution.

UN PLUi ÉLABORÉ AVEC LES 26 COMMUNES

Des nombreuses réunions techniques et politiques pour élaborer le projet de PLUi :

- Près de 90 réunions de travail avec les communes, dont de nombreuses permanences communales
- Une dizaine d'ateliers thématiques
- Une vingtaine de réunions officielles
- 26 conseils municipaux



UN PROJET ÉLABORÉ EN CONCERTATION AVEC LA POPULATION

S'INFORMER

Articles sur le site de la Communauté d'Agglomération et dans la lettre d'information du Pays de Fontainebleau

Page internet dédiée à la démarche PLUi : plui-pays-fontainebleau.fr



Supports pédagogiques :

Guides

Exposition évolutive



LE PLUI : UN PROJET ÉLABORÉ EN CONCERTATION AVEC LA POPULATION



LE DIAGNOSTIC



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



LE RÉGLEMENT ET LE ZONAGE



LA VALIDATION



4 balades paysagères



1 questionnaire
en ligne



2 réunions de
présentation de
la démarche et
du diagnostic

- **grand public**
- **acteurs de la société civile**



2 ateliers :

- 1 grand public de hiérarchisation des enjeux
- 1 exploitants agricoles



2 réunions publiques
dont une très
participative pour
engager les réflexions sur
le règlement



4 ateliers grand public
sur les règles
du PLUi



2 réunions :

- 1 avec les exploitants agricoles
- 1 grand public de présentation du projet

Consultation
des personnes
publiques
associées
(Département,
Etat, etc.)

Enquête
publique et
étude des
demandes
individuelles
au S1 2025



Courrier / courriel



Registres



Cartographie participative en ligne

LE PLUI : UN PROJET ÉLABORÉ EN CONCERTATION AVEC LA POPULATION





Les outils réglementaires

LES PRINCIPES DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

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

Le règlement



Des documents graphiques
(plans de zonage)



Un règlement écrit, qui comporte, pour chaque type de zones, les règles applicables

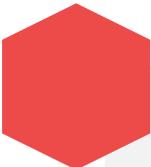


Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** thématiques et sectorielles

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.

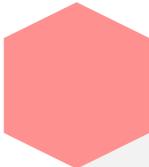
REGLEMENT GRAPHIQUE

Les 4 grandes types de zones du PLUi



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**



ZONE A (AGRICOLE)

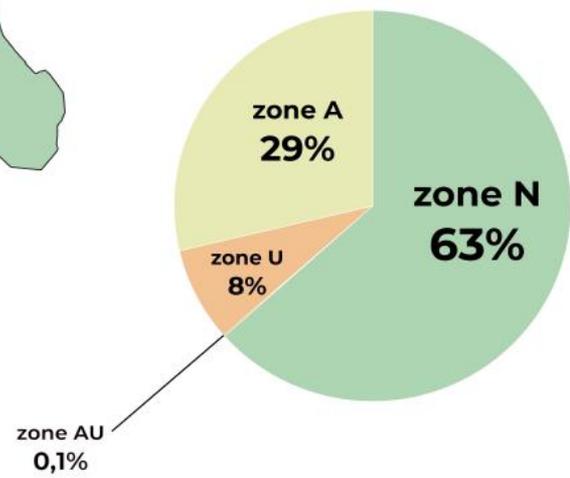
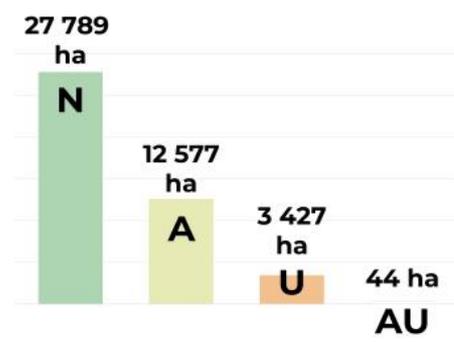
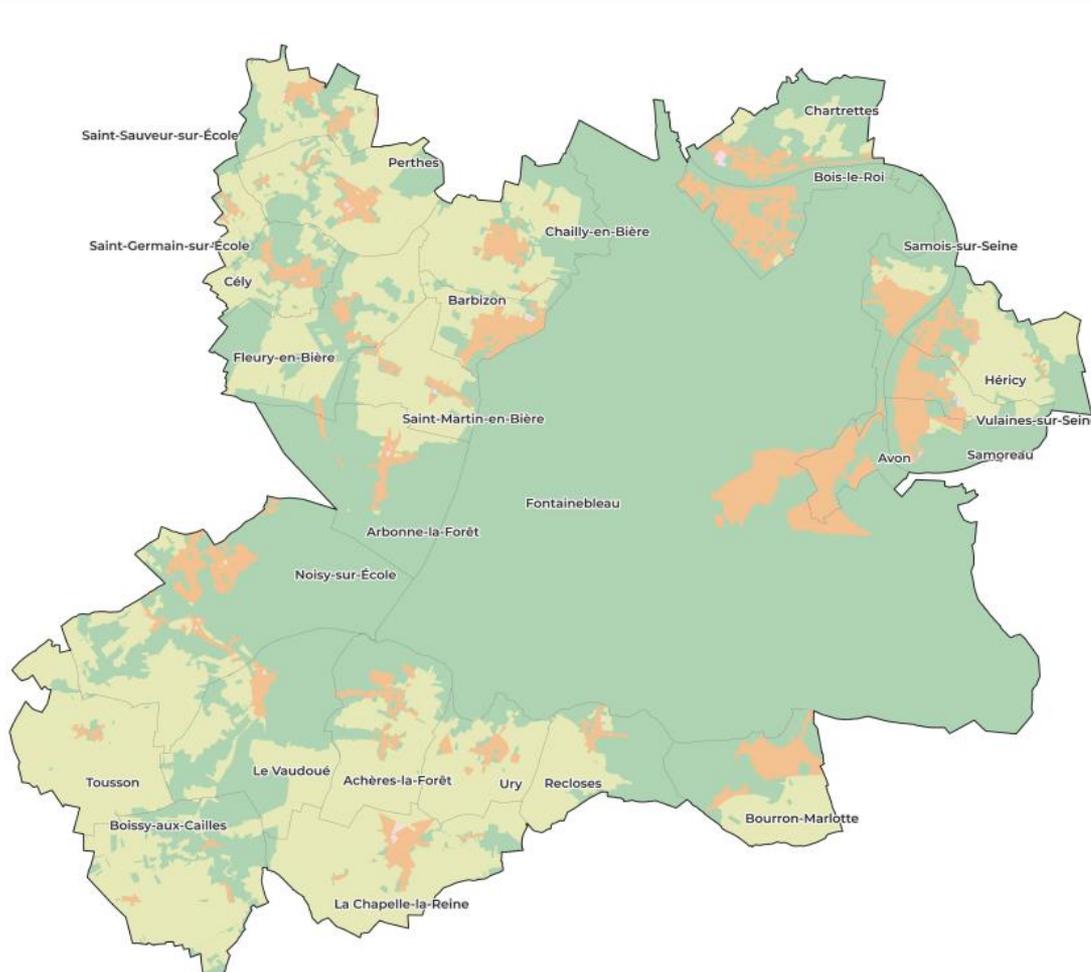
→ Les secteurs de la commune, équipés ou non, **à protéger** en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des **terres agricoles**.

REGLEMENT GRAPHIQUE

Les 4 grandes types de zones du PLUi



Zonage - Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau
PLUi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau



REGLEMENT GRAPHIQUE

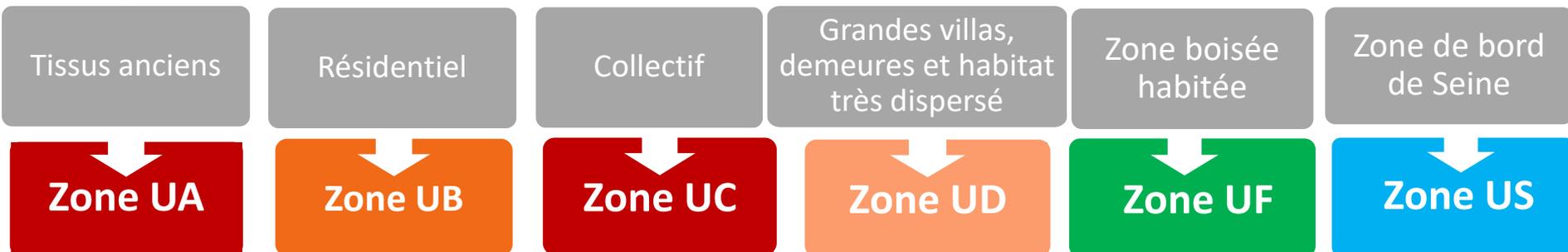
Les zones AU du PLUi

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	
TOTAL ZONAGE TERRITOIRE	43 837		43 837	
% ZONE AU SUR LE TERRITOIRE	0,17 %		0,10%	

REGLEMENT GRAPHIQUE

La nomenclature des zones

DOMINANTE HABITAT / SPECIFICITES MORPHOLOGIQUES



UAf
Centre historique de Fontainebleau

UBa
Habitat individuel dense

UAv
Tissu ancien des villages + Avon

UBb
Habitat individuel dispersé

UBc
Collectif mitoyen et résidentiel mixte

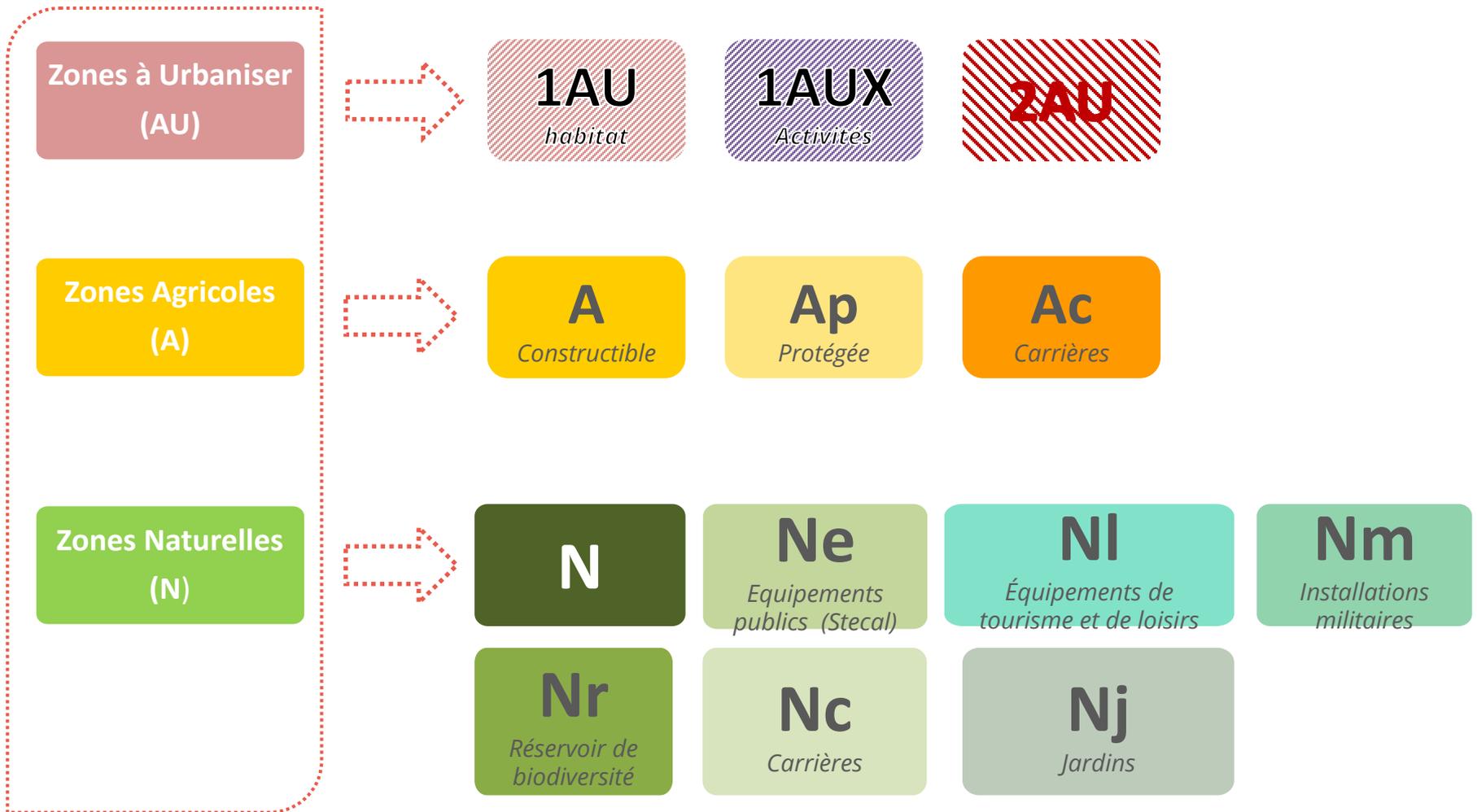
UBd
Habitat Individuel mixte

ZONES SPECIALISEES



REGLEMENT GRAPHIQUE

La nomenclature des zones



REGLEMENT GRAPHIQUE

La nomenclature des zones

Les zones urbaines des tissus anciens

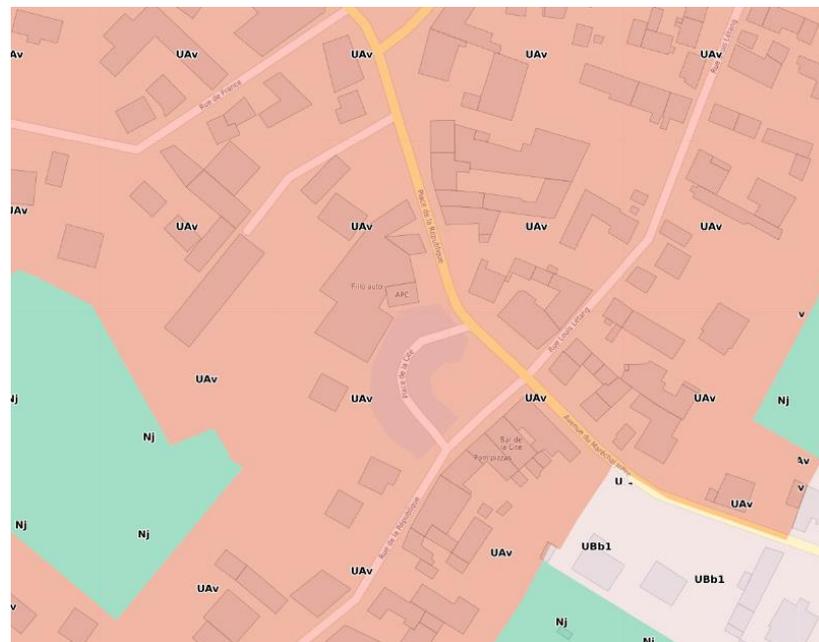
UA_v *Tissus anciens villages*

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



Centre-bourg de Bois-le-Roi – Rue de la République

REGLEMENT GRAPHIQUE

La nomenclature des zones

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 :

- Optimiser l'utilisation des parcelles, permettre l'évolution du bâti et dans certains cas la densification tout en préservant les jardins à l'arrière : permettre la mitoyenneté sur une limite, limiter les implantations trop en recul de la voie.



Lotissement dense à Chailly-en-Bière



Samoreau

REGLEMENT GRAPHIQUE

La nomenclature des zones

UBb *Habitat individuel dispersé*



Zone d'habitat dispersé à Achères-la-Forêt

Caractéristiques des tissus :

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

Objectifs et préconisations réglementaires :

- Préserver la forme urbaine aérée existante
- Limiter la densification en deuxième rideau ;
- Assurer une bonne intégration du bâti dans le paysage urbain et jouer un rôle de transition avec ce dernier.

UC

Les tissus d'habitat collectif



Zone d'habitat collectif à Fontainebleau-Avon

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 avec des hauteurs limites plus faibles que l'existant et respectant le vélum historique

REGLEMENT GRAPHIQUE

La nomenclature des zones

UX

Zone d'activités



Chartrettes

Caractéristiques des tissus :

- Retrait par rapport à la voie
- Retrait par rapport aux limites séparatives
- H : Généralement jusqu'à 12 mètres



Zone d'activités et sa zone d'extension à St-Sauveur-sur-Ecole

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 (surfaces commerciales interdites ou limitées par exemple).

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMATION

Des focales thématiques ou sur des secteurs à enjeux

Ce sont des **focus** :

➤ **Thématiques :**

- **OAP Bioclimatique, risques et résilience**
- **OAP Mobilités actives**
- **OAP Formes urbaines / patrimoine**

+ 2 OAPs thématiques obligatoires :

- **OAP Continuités écologiques, biodiversité et paysages**
- **OAP Commerces** (en l'absence de SCoT) et redynamisation des centres-bourgs

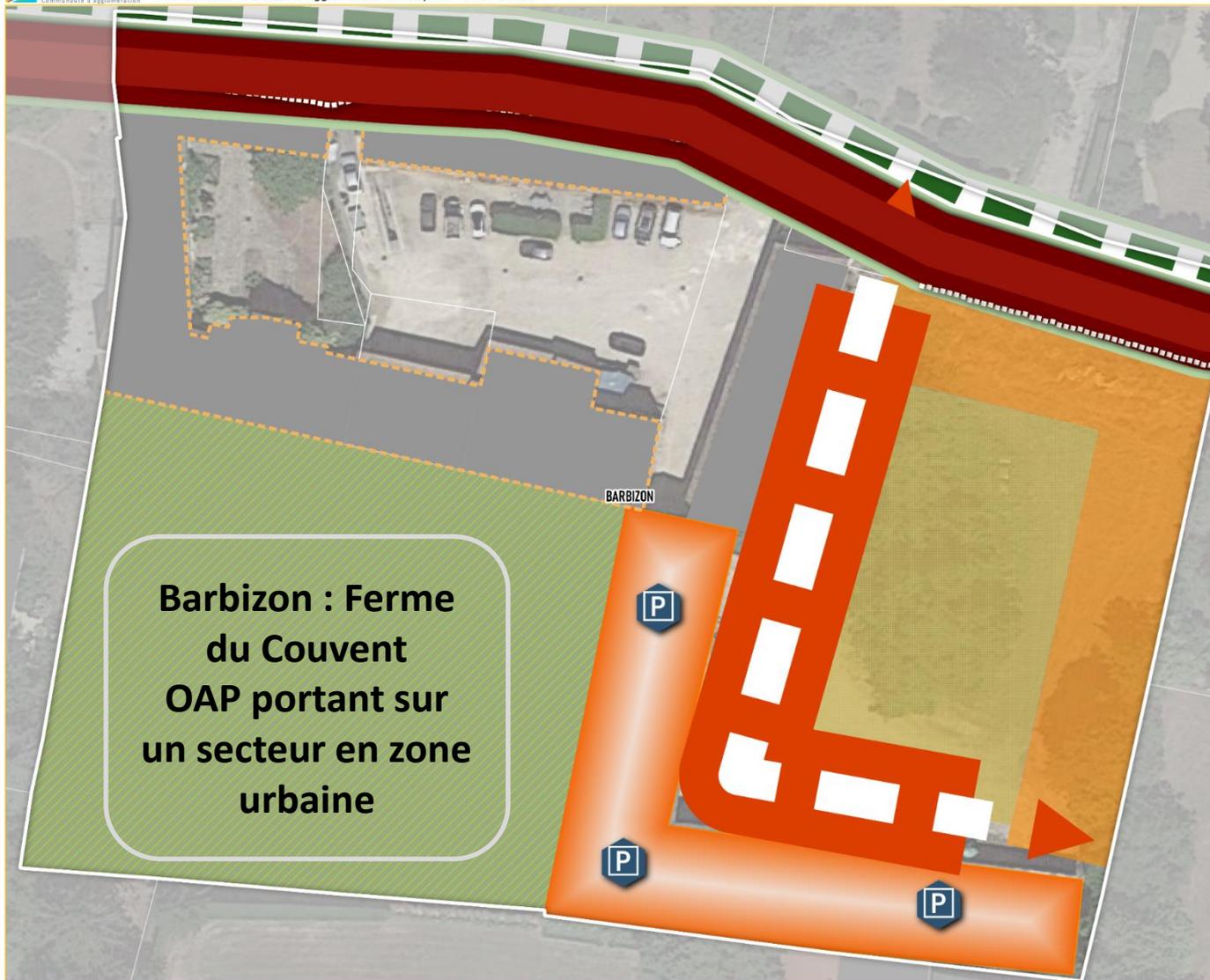
➤ **70 OAP Sectorielles**, autour de secteurs à enjeux d'aménagement en zones U et AU :

- 38 à vocation d'habitat,
- 17 à vocation mixte,
- 13 à vocation d'activités (dont 4 zones spécifiques : 2 pour l'hôtellerie ;
- 1 pour un projet agroécologie
- 1 pour un projet de centrale photovoltaïque
- 2 zones de réserve foncière (2AU)

Elles permettent d'aider à la mise en pratique du futur règlement

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMATION

Des focales thématiques ou sur des secteurs à enjeux



 Mutualisation du stationnement à organiser

 Voirie structurante/ primaire existante

 Voirie de desserte à créer

 Mur à conserver

 Bâtiment à conserver

 Habitat individuel groupé (maisons en bande, intermédiaire)

 Bâtiment/filot à requalifier

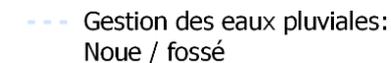
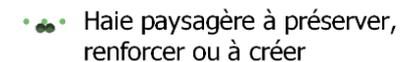
 Jardins à aménager / conserver

 Placette / espace public à aménager

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMATION

Des focales thématiques ou sur des secteurs à enjeux

**Vulaines-sur-Seine :
Secteur d'habitat
individuel**



Référentiels





Des questions ?

Des réactions ?

Des questions prises
par 2 ou 3

1-2 minutes par
intervention maximum



**ÉCOUTONS NOUS
ACTIVEMENT**



**NE JUGEONS PAS,
SOYONS
BIENVEILLANTS**



**PARTAGEONS
LA PAROLE**



**POSONS UNE PAROLE
SYNTHÉTIQUE**



DU PADD aux
dispositifs
réglementaires :
Zooms thématiques



1

ENVIRONNEMENT

PROTECTION DES ESPACES NATURELS



Ce qui a été dit en concertation :

Développer et préserver la place de la nature sur le territoire, au regard de son rôle majeur pour l'identité du Pays de Fontainebleau et de la qualité de vie des habitants : continuités écologiques à restaurer, arbres remarquables à protéger...

Poursuivre la végétalisation des espaces publics (plantation d'arbres, de haies, fleurissement des centres-bourgs) et l'aménagement d'espaces verts



Ce que dit le PADD :

- **Préserver et restaurer les éléments naturels remarquables et caractéristiques** ainsi que les éléments ordinaires constituant ses réservoirs de biodiversité
- **Maintenir, restaurer et recréer là où cela est nécessaire les continuités écologiques** (trames verte et bleue, brune et noire)



Traduction réglementaire envisagée

Différents types de protection de la nature pour renforcer la trame verte sur le territoire

- Les zones naturelles : N, Nr, Nj...
- Les espaces verts protégés stricts
- Les Espaces verts protégés aménageables
- Les Parcs ou jardins remarquables
- Les sentes et venelles
- Les jardins familiaux et vergers
- Les alignements d'arbres et de haies
- Les arbres isolés remarquables
- Les bandes de protection des lisières boisées
- Les espaces boisés classés
- Les mares et mouillères
- Les secteurs/zones humides
- Les cours d'eau et milieux associés (ripisylves)

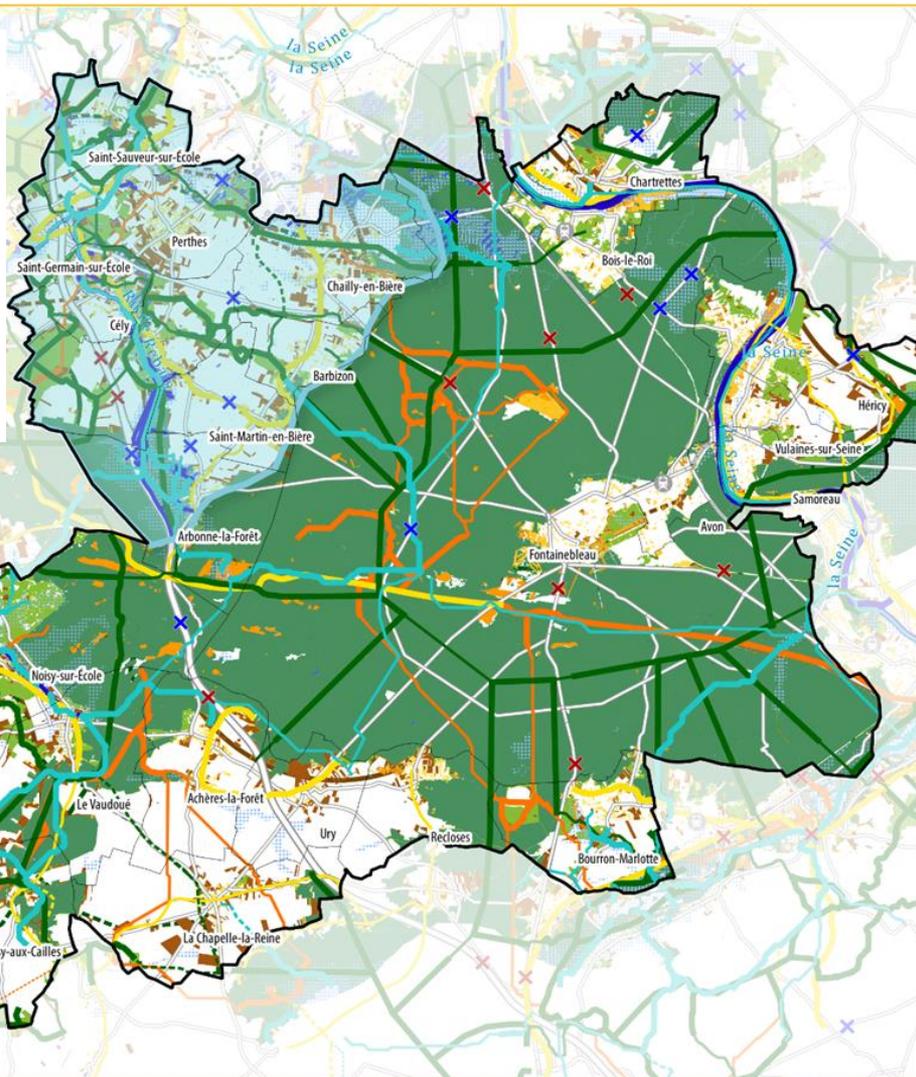
PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Une vaste trame boisée formée par le massif de Fontainebleau, en connexion avec les grands espaces voisins

- Un large réservoir de biodiversité formé par la forêt de Fontainebleau, à préserver
- Des espaces relais arborés, corridors écologiques favorables à la biodiversité, à conforter

Des corridors boisés

- Fonctionnel
- à restaurer
- - - à créer
- non fonctionnel



Une trame des milieux ouverts, formée par des landes et prairies, inscrite entre la forêt et les grands espaces agricoles

- Des réservoirs à protéger
- Des espaces relais participant à la trame en pas japonais
- Des espaces de nature en ville, support de biodiversité

Des corridors des milieux ouverts

- Ouvert - fonctionnel
- Ouvert - à restaurer
- - - Pelouse - à créer
- Pelouse - fonctionnel
- Pelouse - à restaurer
- Pelouse - non fonctionnel

Un réseau hydrographique formé par la vallée de la Seine et la vallée de l'École, source d'habitats aquatiques dont le potentiel écologique est à reconquérir

- La Seine, continuité écologique multitrame à conforter
- L'École et le ru de Rebais, corridors écologiques à restaurer

Des zones humides avérées d'une richesse écologique exceptionnelle

- Les zones humides du territoire, réservoirs de grande richesse écologique, à préserver
- Un continuum humide formé par les zones humides potentielles, à conforter
- Pays de Bière : Présence de mares et mouillères

Corridors des milieux humides

- Fonctionnel
- à restaurer
- - - à créer
- Non fonctionnel

Éléments de fragmentation (SRCE)

- ✗ Élément fragmentant de la sous-trame arborée
- ✗ Élément fragmentant de la sous-trame aquatique

PLEINE TERRE ET VÉGÉTALISATION



Ce qui a été dit en concertation :

Limiter l'artificialisation des sols et prévoir des espaces de pleine terre nécessaires au fonctionnement du cycle de l'eau et à l'expression de la biodiversité

Trouver un équilibre dans la définition d'un coefficient de pleine terre



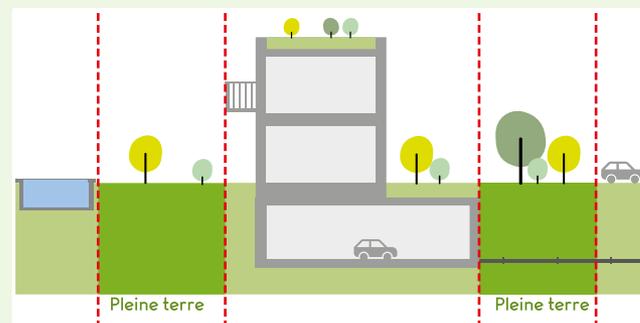
Ce que dit le PADD :

- Favoriser la protection et le développement du vivant via l'adaptation au dérèglement climatique
- Gérer durablement les ressources naturelles en incitant à la sobriété des usages

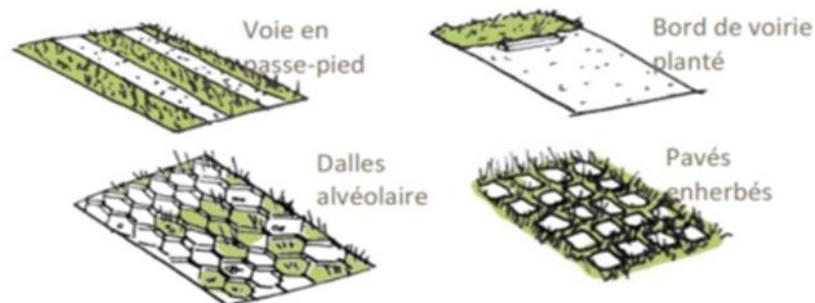


Traduction réglementaire envisagée

Obligation d'une part d'espace de pleine terre végétalisée selon la zone du PLUi, complété par un coefficient de biotope



Définition stricte des espaces de pleine terre végétalisés



LES CLÔTURES



Ce qui a été dit en concertation :

Privilégier des **clôtures** qui permettent le passage de la petite faune

Favoriser les **clôtures végétales** en veillant à leur entretien

Des avis partagés sur le caractère ajouré des clôtures et leur hauteur



Ce que dit le PADD :

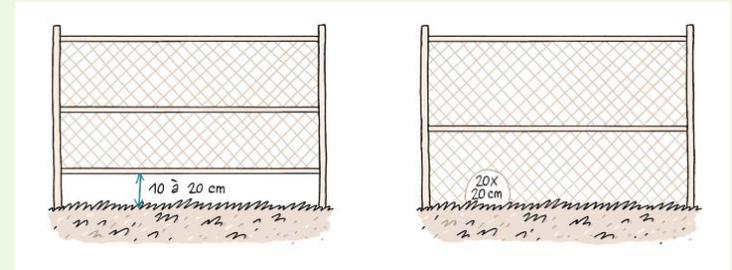
- Favoriser la protection et le développement du vivant via l'adaptation au dérèglement climatique
- Mettre en valeur et protéger les paysages et patrimoines urbains et ruraux du territoire



Traduction réglementaire envisagée

Un travail qualitatif sur l'aspect des clôtures dans les zones urbaines

Des incitations pour le passage de la petite faune pour les clôtures en limites séparatives, dans les zones naturelles, EVP stricts ...



Les clôtures en limites de zones naturelles sur les sentes, venelles ou chemins protégés repérés au document graphique sont constitués de **haies vives d'essences locales et variées** doublées ou non d'un grillage.

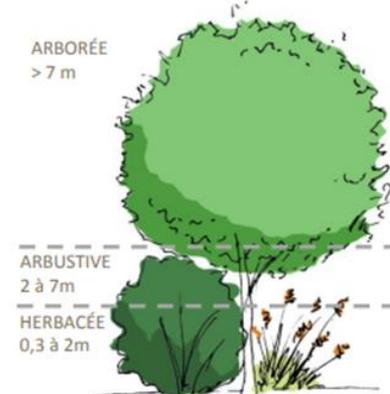


Fig.1 - Diversification des strates végétales



2

PAYSAGE

LA PRÉSERVATION DES PAYSAGES



Ce qui a été dit en concertation :

Définir finement les cônes de vue à protéger

Préserver les paysages naturels, via une limitation de l'urbanisation



Ce que dit le PADD :

- **Respecter et conforter les grandes composantes paysagères**
- **Mettre en valeur et protéger les paysages et patrimoines** urbains et ruraux du territoire
- **Préserver les vues remarquables** vers les éléments patrimoniaux repères du territoire et **vers le grand paysage**
- **Traiter de manière qualitative les franges urbaines, les lisières forestières et agricoles**

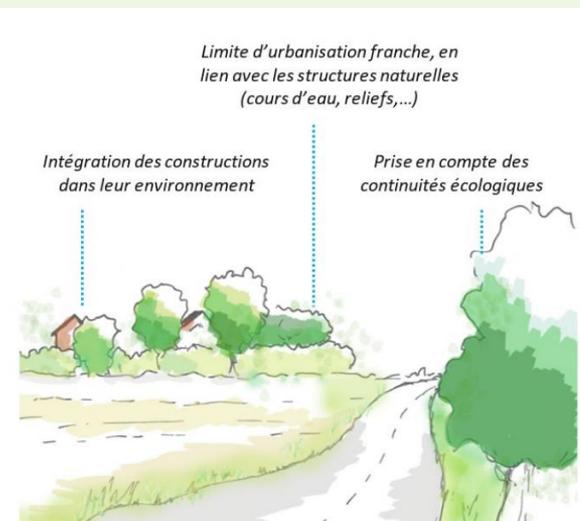


Traduction réglementaire envisagée

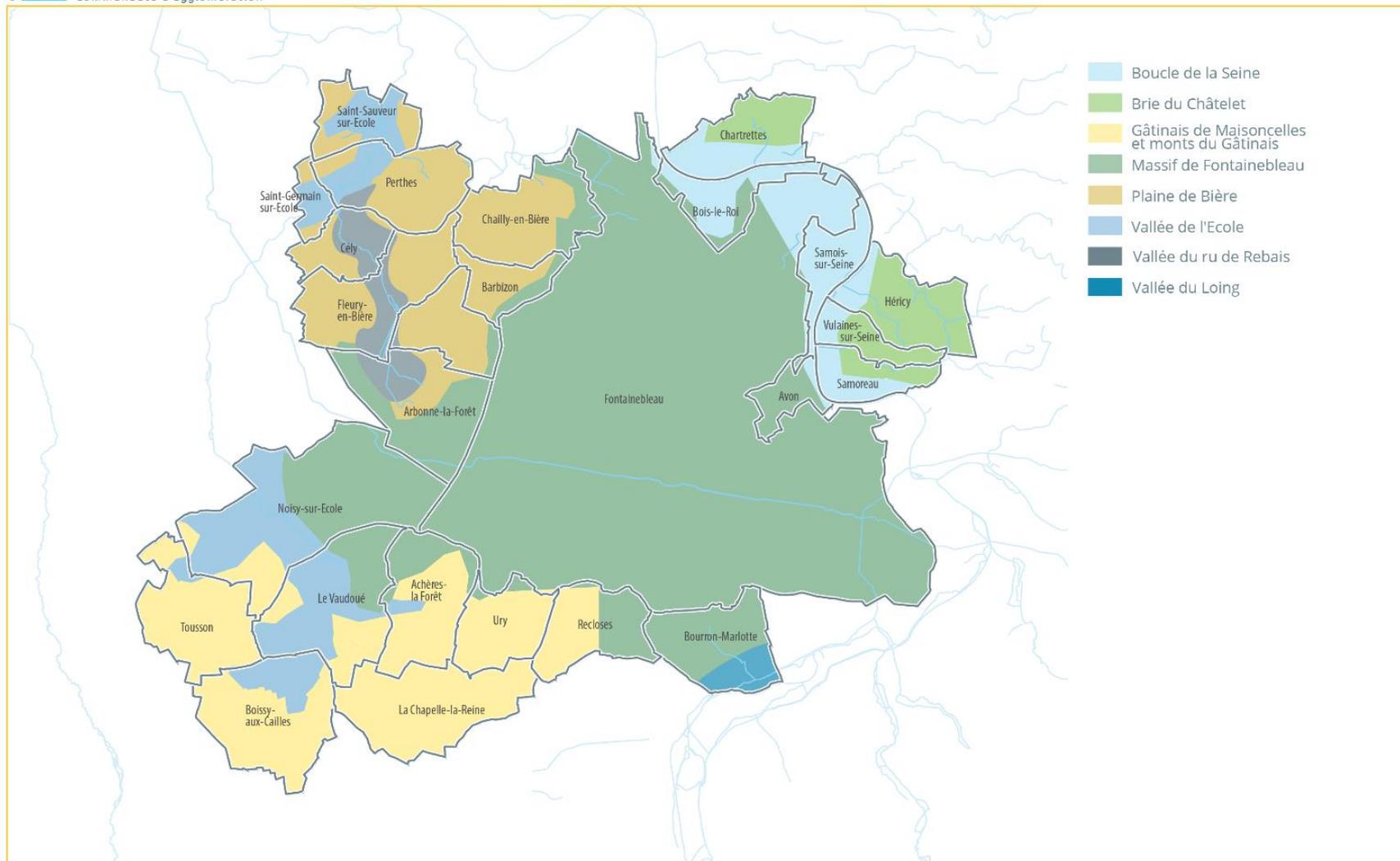
Définition de zones inconstructibles dans les cônes de vue et dans les espaces ouverts

Des règles garantissant l'insertion paysagère des bâtiments agricoles, franges urbaines / agricoles avec notamment des haies végétales

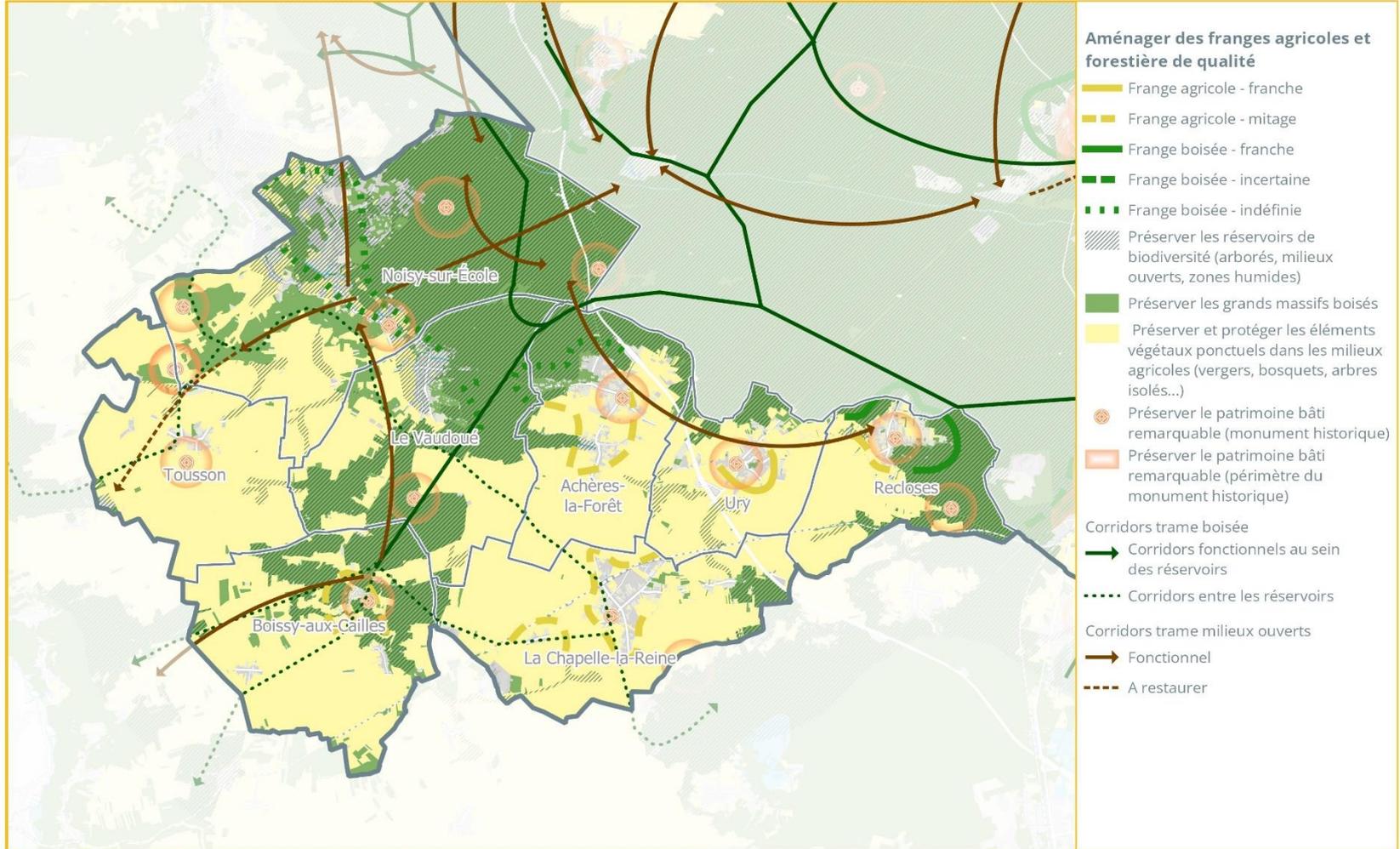
Préservation de nombreux espaces boisés, de haies et d'alignements d'arbres



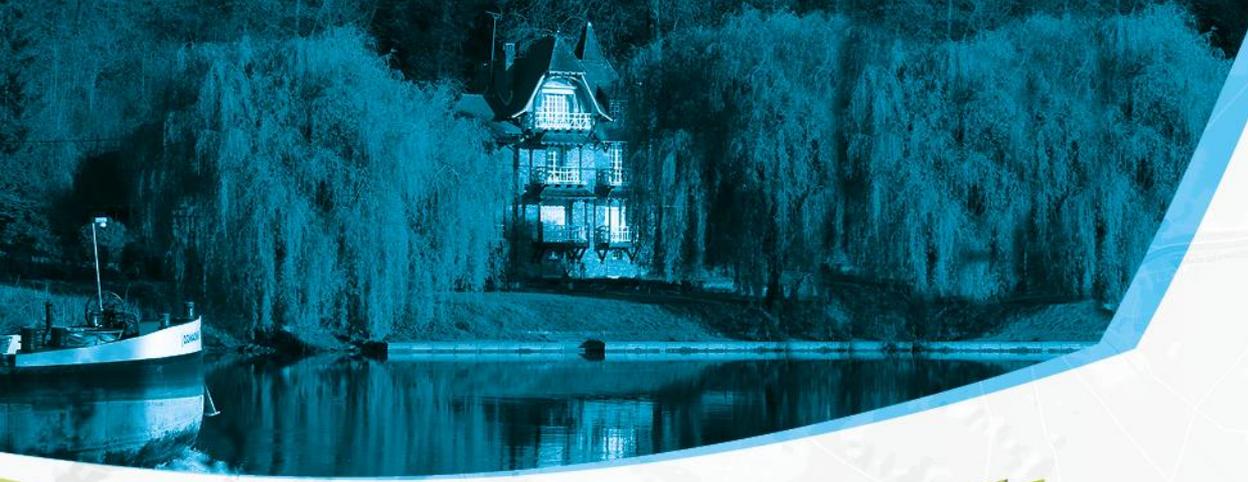
LA PRÉSERVATION DES PAYSAGES



LA PRÉSERVATION DES PAYSAGES



0 2 km



3

PATRIMOINE

LA PROTECTION DES PATRIMOINES

Ce qui a été dit en concertation :

Garantir une harmonie du patrimoine en faisant preuve de vigilance dans les adaptations des constructions

Définir des protections spécifiques pour l'ensemble des éléments patrimoniaux, en complément des mesures du PNR du Gâtinais Français : murs en pierre, lavoirs, haies, vergers, ensembles bâtis en milieux forestiers, sur les bords de Seine



Ce que dit le PADD :

- **Mettre en valeur et protéger les paysages et patrimoines** urbains et ruraux du territoire
- **Favoriser les constructions et les rénovations vertueuses** sur le plan climatique, environnemental, patrimonial et paysager



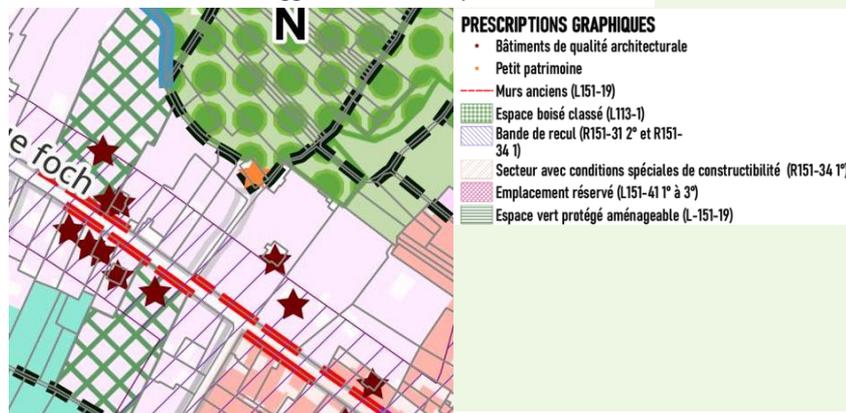
Traduction réglementaire envisagée

En complément des protections sur le patrimoine naturel et paysager, des **protections spécifiques** sur :

- Le **patrimoine bâti** :
 - Ensemble urbain de qualité architecturale et patrimoniale
 - Bâtiment de qualité architecturale
 - Petit patrimoine (Croix / Lavoir/Porte, Porches ou Grilles, trous à baqueter)
 - Cheminements doux (ruelles, sentes ou chemins piétons)
 - Murs de clôtures, portes et portails

Réglement Graphique - Bois-le-Roi

PLUi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau



LA PROTECTION DES PATRIMOINES

Ensemble urbain de qualité architecturale et patrimoniale



24 540 mètres
de linéaire
protégé



- **La démolition totale ou partielle des constructions constitutives de l'ensemble urbain ancien, repérées au plan par un liseré au droit des façades sur rue pourront être refusée**
- **Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc.... pourront être interdites**

Bâtiment de qualité architecturale



452
bâtiments de qualité
architecturale recensé



- **La démolition est interdite sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime une partie de la construction dommageable.**
- **La surélévation des constructions repérées est interdite. La restauration ou l'entretien devront être réalisés en **maintenant les volumes et les percements, ou en restituant, le cas échéant, les volumes initiaux et les percements d'origine.****

LA PROTECTION DES PATRIMOINES

Petit patrimoine (Croix / Lavoir/Porte, Porches ou Grilles)



177

Éléments du petit
patrimoine
à protéger



Croix/Calvaire/Crucifix :

- **Interdire toute démolition et veiller au bon entretien. Permettre le déplacement de ces éléments** en veillant à ne pas les dégrader.

Lavoir :

- En cas de travaux, **veiller à ne pas altérer la qualité architecturale en conservant les volumes de l'ensemble des murs, du bâti, et de la toiture ainsi que la nature des matériaux.**

Les puits et lavoirs :

- **Ces éléments repérés seront conservés et restaurés à l'identique. Leur démolition est interdite** sauf exceptions prévues. **Les réparations, entretiens des puits et lavoirs repérés seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine**

Porte piétonne :

- **Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.**

Portes charretières et portails :

- **Interdire toute démolition et veiller au bon entretien**
- Si le remplacement s'avère indispensable, **le nouveau portail ou la nouvelle porte sera réalisé avec les mêmes caractéristiques et dimensions que le portail ou la porte initial**, notamment pour la partie ajourée.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques et les matériaux d'origine.

LA PROTECTION DES PATRIMOINES

Cheminements doux



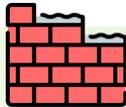
143

chemins protégés (soit 24 890
mètres de linéaire)



- Les sentes, ruelles et chemins identifiés sont à conserver. Les sols, bordures et caniveaux pavés anciens doivent être restaurés.
- Les revêtements de sol seront constitués de matériaux perméables. De préférence on utilisera des matériaux naturels régionaux tels que des pavés ou dalles en grès de Fontainebleau qui peuvent être combinés ou non avec les autres types de matériaux.

Murs de clôtures



627

murs anciens protégés (soit
32 500 mètres de linéaire)



- Les murs et murets de clôture repérés doivent être préservés ou refaits à l'identique même si elle ne respecte pas les règles indiquées dans les dispositions particulières aux zones. Leur démolition est interdite sauf certaines exceptions.
- Les grilles, portails, portes d'origine doivent être conservés et restaurés ou refaits à l'identique.



4

FORMES URBAINES
HABITAT,
EQUIPEMENTS ET
ACTIVITES

LES TRANSITIONS ET FORMES URBAINES



Ce qui a été dit en concertation :

Limiter l'artificialisation des sols et l'emprise au sol des bâtiments en gardant une cohérence entre les hauteurs

*Soigner les **transitions**, notamment en matière de retraits*

Veiller à l'intégration et l'harmonie des constructions



Ce que dit le PADD :

- **Optimiser le foncier** lié aux besoins en matière d'habitat
- **Poursuivre un usage déjà sobre du foncier économique**
- **Favoriser les constructions et rénovations vertueuses sur le plan climatique, environnemental, patrimonial et paysager**
- **Adapter l'offre d'équipements, de commerces et de services de proximité** à l'évolution des besoins de la population



Traduction réglementaire envisagée

Des règles spécifiques sur :

- Les **hauteurs respectueuses du tissu urbain existant** en fonction des zones
- L'**emprise au sol** qui s'adapte aux densités environnantes
- L'**implantation des constructions** par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives qui varient en fonction des zones urbanisées
- La surface de **pleine terre** à conserver
- La **transition entre les zones pavillonnaires et les zones plus denses**
- OAP thématique « Patrimoine et Formes urbaines »

Des prescriptions graphiques sur :

- La **morphologie des zones urbaines** :
 - Recul d'implantation du bâti
 - Bande constructible
 - Secteur d'OAP
- La **diversité fonctionnelle et sociale** :
 - Secteur de mixité sociale
 - Linéaire commercial protégé
 - Secteur de protection des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique

ADAPTATIONS ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS



Ce qui a été dit en concertation :

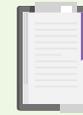
Être ambitieux en matière de bioclimatisme, notamment concernant la performance énergétique des bâtiments.

Trouver un équilibre entre préservation du patrimoine et de l'architecture, notamment en centres anciens, et pour des adaptations environnementales



Ce que dit le PADD :

- Favoriser les constructions et les rénovations vertueuses sur le plan climatique, environnemental, patrimonial et paysager
- Se diriger vers un territoire exemplaire en matière de **sobriété carbone**



Traduction réglementaire envisagée

OAPs :

- **thématique** « bioclimatiques, risques, résilience » : adapter les constructions et aménagements aux effets du changement climatique
- **Sectorielle** : orientation bioclimatique des constructions ...

Des règles sur :

- **la qualité environnementale** des constructions, favorisant les économies d'énergie
- **les énergies renouvelables** admises sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale



Des questions ?

Des réactions ?

Des questions prises
par 2 ou 3

1-2 minutes par
intervention maximum



Des questions ?

Des réactions ?

Des questions prises
par 2 ou 3

1-2 minutes par
intervention maximum



**ÉCOUTONS NOUS
ACTIVEMENT**



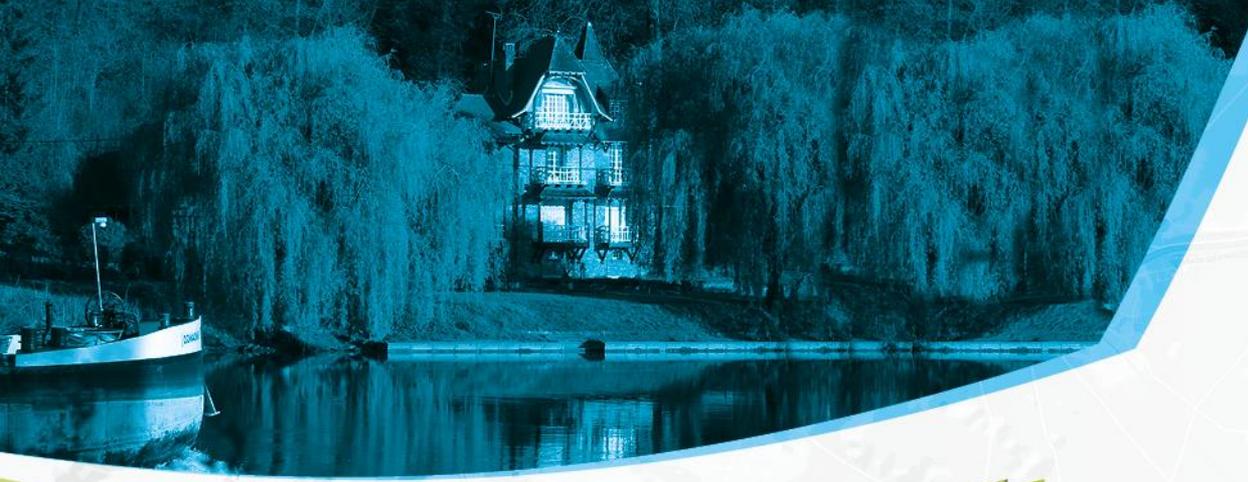
**NE JUGEONS PAS,
SOYONS
BIENVEILLANTS**



**PARTAGEONS
LA PAROLE**



**POSONS UNE PAROLE
SYNTHÉTIQUE**

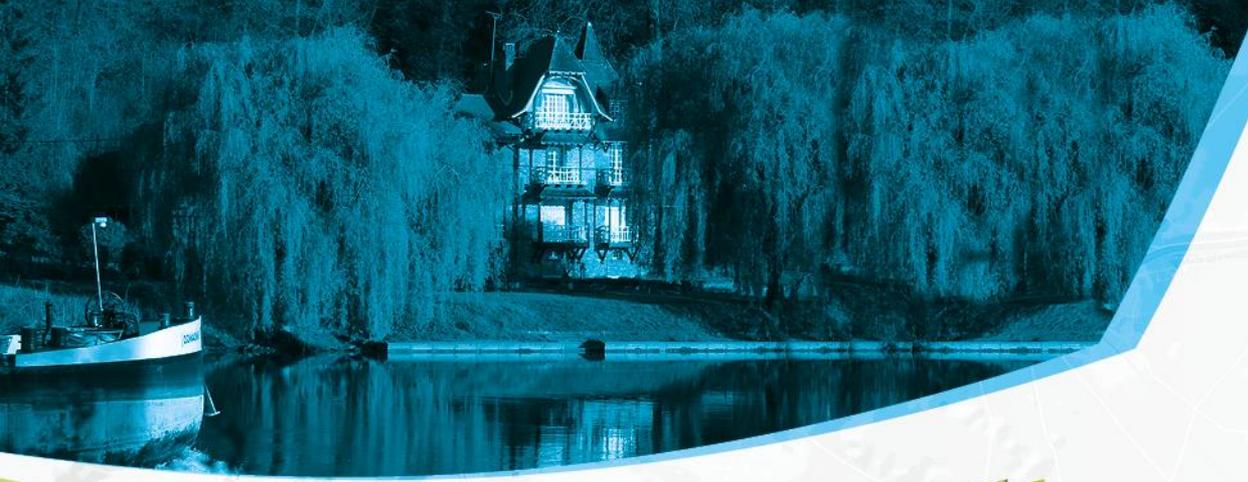


Les prochaines
étapes du PLUi

LES PROCHAINES ÉTAPES DU PLUi



Fin de la concertation le 9 avril
2024, avant arrêt et enquête
publique



CONCLUSION

M. GOUHOURY

Président de la Communauté
d'agglomération du Pays de
Fontainebleau



M. GOUÉ

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





Merci pour votre participation

Rdv sur le site internet du PLUi pour en savoir + et retrouver les modalités de participation :

plui-pays-fontainebleau.fr

