



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

CONSTRUISONS ENSEMBLE
L'AVENIR DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



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

Sommaire

PREAMBULE	4
I. CADRE REGLEMENTAIRE	4
II. UNE DEMARCHE D’ELABORATION PARTAGEE.....	4
III. UNE DEMARCHE SINGULIERE	7
IV. UNE DEMARCHE COOPERATIVE ET PARTENARIALE.....	8
AXE 1 : PROTEGER UN SOCLE TERRITORIAL NATUREL ET PAYSAGER EXCEPTIONNEL MAIS VULNERABLE [...]	11
I. PRESERVER LE TERRITOIRE EN TANT QUE BIEN COMMUN DES HABITANTS ET DES USAGERS DU PAYS DE FONTAINEBLEAU	12
1. Favoriser la protection et le développement du vivant via l’adaptation au dérèglement climatique	12
2. Gérer durablement les ressources naturelles en incitant à la sobriété des usages	14
3. Renforcer la sécurité des personnes et des biens face aux risques	15
II. S’ENGAGER POUR UN MODELE TERRITORIAL ANCRE DANS LA SOBRIETE.....	16
1. Optimiser le foncier lié aux besoins en matière d’habitat.....	16
2. Poursuivre un usage déjà sobre du foncier économique	17
3. Optimiser et moderniser les équipements publics afin de répondre aux enjeux de demain	18
4. Se diriger vers un territoire exemplaire en matière de sobriété carbone	19
AXE 2 : [...] TOUT EN OFFRANT DE BONNES CONDITIONS POUR UN DEVELOPPEMENT MESURE, DURABLE ET RESILIENT [...]	23
I. REPENSER LES MANIERES DE SE DEPLACER	23
1. Proposer des alternatives aux déplacements individuels carbonés.....	23
2. Augmenter significativement les mobilités actives et favorables à la santé.....	24
3. Réduire le nombre et la longueur des déplacements contraints	25
II. UN TERRITOIRE D’EXCEPTION, A PRESERVER ET INSPIRANT POUR VIVRE, SE FORMER, TRAVAILLER ET ENTREPRENDRE AUX PORTES DU GRAND PARIS.....	26
1. Structurer les filières représentatives du Pays de Fontainebleau	27
2. Valoriser les ressources agricoles et sylvicoles pour une économie plus locale	27
3. S’engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du Pays de Fontainebleau	29

AXE 3 : [...] ET EN GARANTISSANT LES ELEMENTS ESSENTIELS AU BIEN-ETRE DE LA POPULATION.....	32
I. METTRE EN ŒUVRE UN OBJECTIF DE CROISSANCE MESUREE DE LA POPULATION	32
1. Un objectif de production de logements inscrit dans une logique de croissance maîtrisée.	32
2. Anticiper les évolutions démographiques et les besoins en logements de tous et toutes en lien avec le Programme Local de l’Habitat	33
II. DEPLOYER UN URBANISME DURABLE QUALITATIF ET RESPECTUEUX DU TERRITOIRE	34
1. Respecter et conforter les grandes composantes paysagères	35
2. Mettre en valeur et protéger les paysages et patrimoines urbains et ruraux du territoire..	35
3. Favoriser les constructions et les rénovations vertueuses sur le plan climatique, environnemental, patrimonial et paysager	37
4. Prévoir un cadre de vie apaisé et adapté au dérèglement climatique.....	38
III. AFFIRMER L’ANIMATION DU TERRITOIRE ET L’ATTENTION PORTEE A SES HABITANTS	39
1. Adapter l’offre d’équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l’évolution des besoins de la population	39
2. Agir pour des quartiers et des centre-bourgs animés et agréables à vivre	39

Préambule

I. Cadre réglementaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Il a, en effet, pour objet de formuler les orientations générales qui vont guider le contenu des autres pièces du PLUi : règlement (écrit et graphique) et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui seront opposables aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...).

Rappel partiel de l'article L151-5 du Code de l'urbanisme : le PADD...

- *« Définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- *Définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ;*
- *Fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. »*

Le PADD est donc l'expression du projet porté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau pour l'aménagement de son territoire sur les 10 à 15 prochaines années.

II. Une démarche d'élaboration partagée

Depuis sa création en 2017, la Communauté d'Agglomération a mis en œuvre plusieurs démarches structurantes intercommunales : projet de territoire du Pays de Fontainebleau approuvé le 5 décembre 2019, Règlement Local de Publicité intercommunal (adopté le 12 mars 2020), et Plan Climat Air Energie Territorial adopté le 10 décembre 2020.

L'élaboration du PLUi constitue l'une des actions fléchées à mettre en place dans le projet de territoire. Les élus y avaient exprimé 3 ambitions déclinées en actions pour la période 2019-2030 :

- *Faire territoire à 26*
- *Protéger et valoriser les patrimoines bâtis, naturels et paysagers*
- *Soutenir les économies locales et celles à fortes valeurs ajoutées.*

Le Plan Climat Air Energie Territorial, lui, fait ressortir 4 axes d'orientations majeures pour inscrire le territoire dans la transition écologique :

- *Améliorer la performance énergétique du bâti*
- *Développer une mobilité durable et améliorer la qualité de l'air*
- *Changer les comportements et faire évoluer les pratiques de consommation*
- *Adapter le territoire au changement climatique.*

Ainsi, à partir de ces fondations, les objectifs poursuivis par le PLUi du Pays de Fontainebleau sont exprimés de la façon suivante dans la délibération du Conseil Communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi :

- **Protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâti, naturel, agricole et paysager marqueurs de l'identité du territoire :**

 - *préserver les qualités paysagères des différentes entités du territoire : massifs forestiers, vallées de la Seine, de l'École et du Loing, plaines agricoles de Bière et du Gâtinais, les petits éléments du paysage (haies, vergers, parcs, jardins et arbres remarquables, ...),*
 - *accompagner la démarche de classement UNESCO de la forêt de Fontainebleau,*
 - *protéger et valoriser les massifs forestiers du territoire, lieux d'attractivité touristique et sportive reconnus bien au-delà du territoire,*
 - *protéger les réservoirs de biodiversité : forêt, vallées, sites Natura 2000 et milieux aquatiques remarquables (cours d'eau, plan d'eau, mares, zones humides, sources, fontaines...) participant notamment à la bonne gestion de la ressource en eau,*
 - *préserver la nature en ville et sa biodiversité par le maintien du caractère boisé des villages, des espaces végétalisés au sein du tissu urbanisé afin notamment de lutter contre les îlots de chaleur et améliorer le cadre de vie des habitants,*
 - *protéger et mettre en valeur tous les patrimoines bâtis qu'ils soient exceptionnels, remarquables, vernaculaires participant à la l'identité du Pays de Fontainebleau et assurer l'intégration architecturale des nouvelles constructions dans le respect de ce patrimoine,*
 - *approfondir la connaissance du patrimoine du territoire, préserver les richesses patrimoniales existantes et anticiper leurs évolutions,*
 - *favoriser le renouvellement urbain, limiter le mitage et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en consolidant les parties urbanisées du territoire et les continuités écologiques (trames vertes, bleues et noires),*
 - *encadrer le développement urbain au sein du tissu urbanisé, favoriser une intensité urbaine qualitative et harmonieuse afin d'accueillir de nouveaux habitants tout en préservant le cadre de vie remarquable du territoire.*
- **Affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée :**

 - *développer de manière durable l'attractivité touristique du Pays de Fontainebleau marquée notamment par le Château de Fontainebleau, les massifs boisés de Fontainebleau et des Trois Pignons, le village des Peintres de Barbizon, les villages de caractère, les affolantes de bords de Seine...,*
 - *valoriser le tissu commercial et de services du cœur d'agglomération en lien avec le dispositif Action Cœur de Ville sur Fontainebleau et Avon,*
 - *requalifier et développer les zones d'activités économiques existantes, maîtriser leur adaptation pour conserver l'attractivité économique de l'agglomération,*
 - *soutenir et accompagner les filières agricoles locales : monde équestre, exploitations maraichères et céréalières et les circuits-courts afin d'alimenter la restauration collective.*
- **Faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable au service de ses habitants :**

 - *faire vivre le maillage territorial des 26 communes à travers une offre accrue en mobilité, services et équipements de proximité et du quotidien pour les habitants,*
 - *favoriser un développement du territoire plus économe en déplacements en participant à la réduction de l'utilisation de l'automobile individuelle, en favorisant les transports collectifs (lignes de bus, transport à la demande), les mobilités douces et innovantes (covoiturage, autopartage, partage de la voirie, pistes et voies cyclables...),*
 - *proposer une offre de logements et d'hébergements diversifiée, durable et adaptée aux attentes de la population et nécessaire aux équilibres sociaux,*

- accompagner l'offre universitaire à portée régionale, nationale et internationale de Fontainebleau,
- renforcer et dynamiser les cœurs des villes et des villages par leur requalification, leur mise en valeur, le maintien des activités commerciales et artisanales de proximité et des équipements,
- aménager et adapter le territoire face au changement climatique, aux risques naturels et technologiques.

La rédaction du PADD est le résultat d'un travail de concertation, de co-construction et de synthèse qui a été mené avec les élus du territoire, les associations et la population, et qui s'est déployé de la façon suivante :

- Un séminaire inaugural de la phase PADD intitulé « *Faire face au dérèglement climatique* » qui a permis :
 - d'échanger avec les participants sur les effets déjà perceptibles et sur les évolutions les plus probables du climat sur le territoire de la CAPF,
 - de remettre en perspective les enjeux du territoire à l'aune de ces évolutions,
 - de déterminer avec les élus un niveau d'ambition sur les réponses à apporter au travers du PLUi.
- 3 ateliers thématiques qui avaient pour objet de préciser les différentes solutions possibles, soit en matière d'adaptation, soit en matière d'atténuation au dérèglement climatique.
- Un comité de pilotage en format « fresque du projet » qui a permis aux participants de prioriser les objectifs du territoire et les solutions à mobiliser, afin de constituer le socle du PADD.



Comité de pilotage élu au format « fresque du projet », le 2 décembre 2022

- Un atelier de co-construction du PADD avec les habitants et les associations sous forme de « fresque de projet », avec une volonté de réaliser le même format entre les élus et les habitants

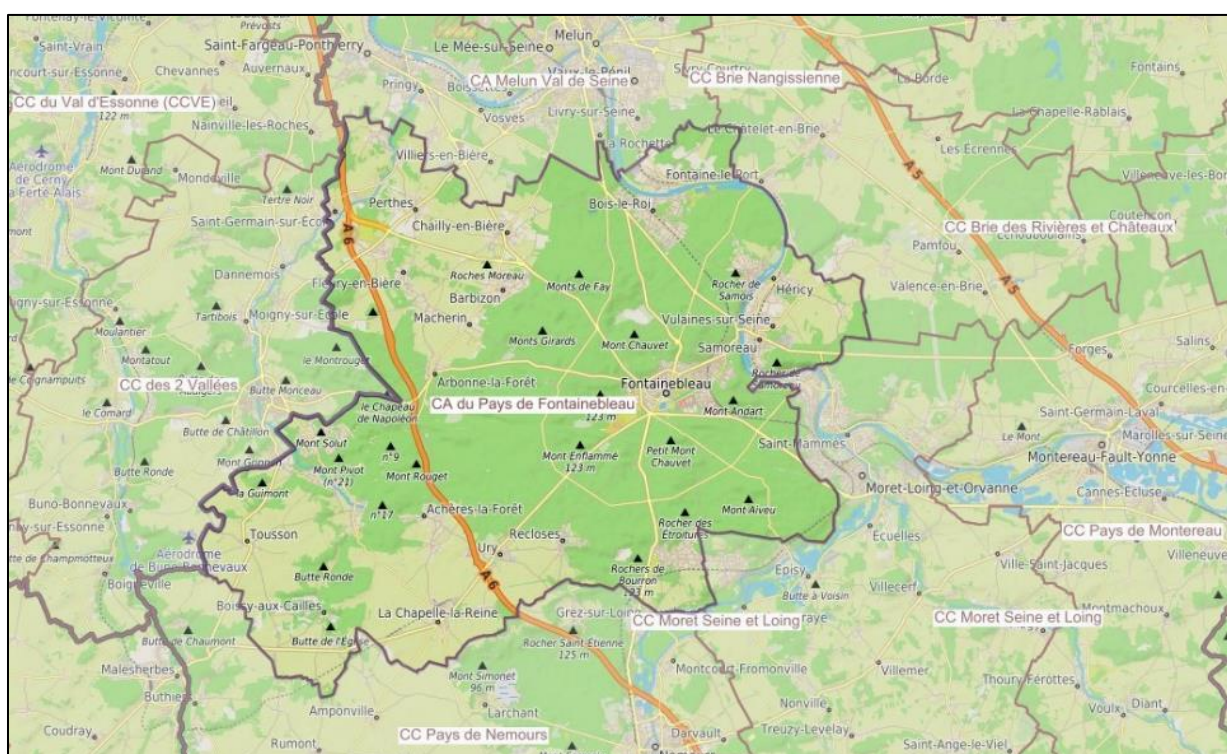


Atelier habitants au format « fresque du projet », le 13 décembre 2022

IV. Une démarche coopérative et partenariale

Le territoire de la CAPF présente des caractéristiques spécifiques qui font sa force et le définissent. Il s'inscrit également au sein d'un territoire plus large, permettant de nouer des partenariats avec les territoires voisins, dans une logique de coopération territoriale. Au sein même du territoire, des synergies /complémentarités entre les communes doivent être recherchées ou renforcées par la mise en œuvre de politiques publiques cohérentes. Ainsi, au-delà des 3 thématiques emblématiques du territoire (environnement / paysage / patrimoine), le PADD permet de positionner la CAPF dans un environnement élargi et de consolider :

- **Son rayonnement régional, national et international** : écoles internationales (INSEAD...), évènements politiques, culturels et sportifs, attractivité artistique (peintres, musique...), château, forêt (escalade, randonnée), ville impériale, passé militaire, excellence équestre...
- **Son fonctionnement territorial**, dont l'évolution vise à la fois
 - à réduire les ruptures au sein même du territoire de la CAPF
 - à fluidifier les échanges vers les territoires limitrophes (Communautés de Communes du Pays de Nemours, de Moret Seine et Loing, du Pays de Montereau, des Deux Vallées, Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine...) et auprès des partenaires institutionnels
 - à enrichir la qualité de services, commerces et artisanat de proximité, et à éviter une centralisation forte des services.

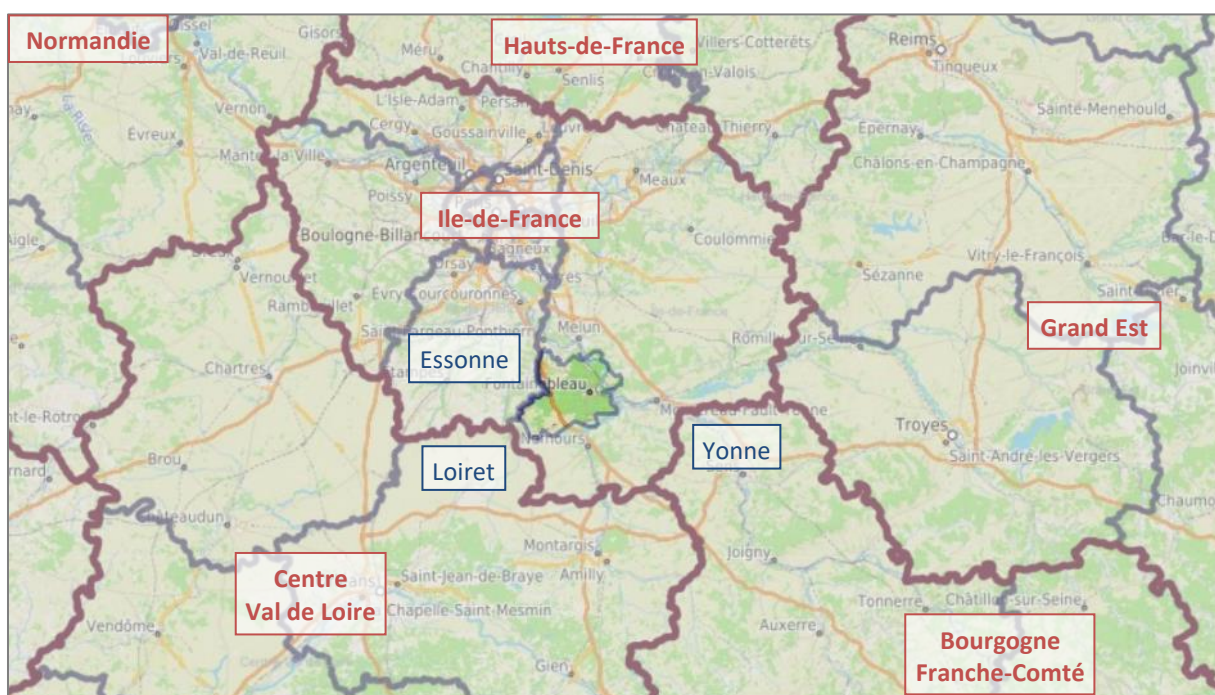
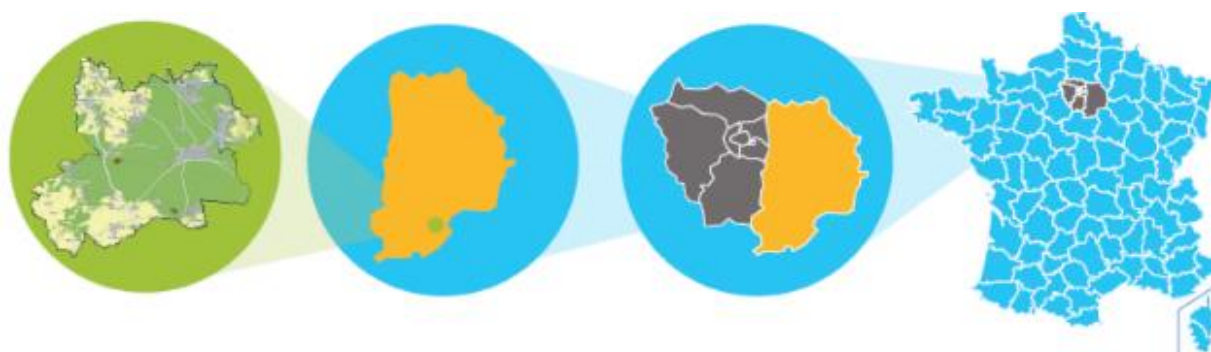


Carte des EPCI voisins de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (Source : Citaviz)

- **Les complémentarités économiques** :
 - la CAPF, en tant que 1^{er} pôle économique et d'emploi du Sud Seine et Marne, constitue un pivot économique et social, vis-à-vis des habitants (pour procurer des emplois à l'ensemble des habitants du Sud Seine et Marne) et des filières économiques implantées sur le Sud Seine et Marne (la CAPF regroupant les fonctions sièges, administratives,

ingénierie, conseils, financières... en support aux activités productives implantées plus fortement sur les autres EPCI du Sud Seine et Marne).

- présence d'une offre commerciale dans le diffus urbain grâce à l'importante polarité commerciale de Fontainebleau a contrario des logiques de zones commerciales hors tissu urbain sur les territoires voisins (singularité de la CAPF),
 - pôle tertiaire et en particulier tertiaire supérieur du Sud Seine et Marne, enseignement (secondaire et supérieur), formation (secteur qui joue un rôle important sur le Sud Seine et Marne en contribuant à l'employabilité des actifs),
 - tourisme (attractivité et complémentarité de l'offre avec les territoires voisins),
 - potentiel de développement de l'économie locale (matériaux, énergies...),
 - agriculture et sylviculture (renforcement des productions alimentaires, matériaux d'origine végétale...).
- **La prise en compte des risques existants et leur gestion mutualisée** : risques d'inondations (Seine, Loing, École, Ru du Rebais, Ru de la Mare aux Évées...), ruissellement, feux de forêts, transport de marchandises, nuisances sonores...
 - **Les mobilités et déplacements** : flux internes, externes générés par l'attractivité des territoires : déplacements contraints (travail, alimentaire, formation, santé) et volontaires (tourisme, loisirs, sportifs...).



Carte de situation régionale et départementale de la CAPF (Source : Citaviz)



Axe 1

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

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

Le réchauffement climatique en cours est le premier dans l'histoire de l'humanité à être à la fois d'origine humaine (nos émissions de gaz à effet de serre), d'échelle planétaire et aussi rapide (environ dix fois plus rapide que la dernière déglaciation). Il représente, de ce fait, une menace majeure pour les capacités d'adaptation des sociétés humaines, notamment de leurs composantes les plus vulnérables, ainsi que d'une grande partie du vivant et de nombreux écosystèmes naturels¹.

Alors qu'ils sont une ressource finie et non renouvelable, hôtes de la biodiversité et participant à la régulation du climat, les sols ont longtemps été considérés comme le simple support de nos activités humaines. Or, ils constituent le socle naturel du territoire du Pays de Fontainebleau, constitué par un massif forestier d'envergure, des espaces agricoles ouverts, des zones humides caractéristiques, et plusieurs cours d'eau. Le maintien, l'adaptation, la valorisation ou la restauration de ces espaces naturels emblématiques et des zones agricoles productives et durables sont un bien commun à préserver pour s'adapter aux dérèglements climatiques, pour mieux prendre en compte l'ensemble du vivant dans l'évolution du territoire et comme atout d'attractivité majeur du territoire.

Dans un contexte de dérèglement climatique, de pression accrue sur les ressources naturelles, de pression foncière et d'objectifs de densification, le socle territorial naturel et urbain du Pays de Fontainebleau est plus que jamais vulnérable. La priorité est dès lors de concilier préservation de la biodiversité et des espaces ouverts (champs, forêts, prairies, zones humides, parcs et jardins, etc.) et développement soutenable du territoire. Il s'agit en tout premier lieu de limiter la consommation d'espace et l'artificialisation des sols et des espaces naturels et agricoles en priorisant le réemploi des sols déjà dégradés et artificialisés, via le renouvellement urbain et la rénovation. Dans un second temps seulement, les constructions neuves quand nécessaires sont pensées dans une logique de sobriété et de frugalité et de réduction maximale de ses impacts résiduels qui seront compensés. L'objectif est donc de :

- *Préserver le territoire en tant que bien commun des habitants et des usagers,*
- *S'engager pour un modèle territorial ancré dans la sobriété.*



¹ Rapport conjoint du GIEC et de la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques (IPBES) sur la biodiversité et le changement climatique, 2021

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

Le territoire du Pays de Fontainebleau dispose d'un patrimoine naturel riche et diversifié, mosaïque d'espaces où vivent faune et flore remarquables et ordinaires. La couverture végétale représente plus de la moitié de sa superficie (XX%) et constitue un véritable poumon vert du sud francilien. De plus, les XX km de cours d'eau, dont la Seine, et les plus de XX ha de zones humides (qui représentent XX % du territoire), participent à la grande richesse du socle territorial. Celui-ci présente un intérêt écologique, mais aussi social, culturel et paysager, et doit constituer une clé de lecture pour une meilleure prévention des inondations, par ruissellement ou par débordement de cours d'eau.

Protéger les espaces naturels signifie mobiliser l'ensemble de la palette d'outils de protection disponibles, du plus protecteur au plus souple et de les adapter aux enjeux écologiques spécifiques de la zone concernée. De par sa diversité, le territoire possède une grande richesse écologique qu'il s'agit de préserver pour maintenir le cadre de vie naturel des habitants et par voie de conséquence répondre aux enjeux du développement durable.

Cela passera notamment par :

- *la limitation des nouvelles urbanisations en densifiant d'abord les secteurs déjà construits (friches, espaces artificialisés, dents creuses) ;*
- *la recherche d'une meilleure transition entre espace naturel et espace urbanisé en proposant des modes d'urbanisation innovants sur des lisières stratégiques,*
- *une meilleure gestion des eaux ;*
- *le maintien des continuités écologiques au sein des espaces urbanisés, essentielles à la biodiversité et à la qualité de vie.*

1. Favoriser la protection et le développement du vivant via l'adaptation au dérèglement climatique

Le maintien et la valorisation des espaces naturels emblématiques (forêts, vallée de la Seine, de l'École etc.) et des plaines agricoles, qui permettent de marquer l'identité du territoire au regard de l'agglomération parisienne toute proche, sont essentiels.

Le maintien de la biodiversité dépend non seulement de la préservation des réservoirs de biodiversité (habitats) mais aussi des espaces interstitiels qui permettent les échanges biologiques entre ces habitats : les corridors écologiques (les espèces se maintiennent plus durablement dans des milieux interconnectés). Ainsi, le maintien des corridors écologiques (trames verte et bleue, brune et noire²) est essentiel dans la mesure où ils assurent :

² **Trame verte et bleue (TVB)** : réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques, permettant aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... et d'assurer ainsi leur cycle de vie.

- Le fonctionnement des milieux et le développement de la biodiversité,
- La structuration paysagère (cônes de vues, coupures d'urbanisation),
- Une vocation sociale : un support pour des aménités territoriales à l'articulation entre cadre de vie, activités sportives et touristiques.

Par conséquent, la CAPF, au travers du PADD de son PLUi, se fixe les objectifs suivants :

⇒ **Préserver et restaurer les éléments naturels remarquables et caractéristiques ainsi que les éléments ordinaires constituant ses réservoirs de biodiversité :**

- ✓ En favorisant une gestion durable des massifs forestiers et une maîtrise de la qualité des lisières afin d'en éviter toute dégradation,
- ✓ En réduisant les pressions anthropiques sur les milieux aquatiques et les zones humides caractéristiques,
- ✓ En limitant l'urbanisation des milieux ouverts agricoles.

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

- ✓ En protégeant les corridors fonctionnels (cours d'eau, bosquets, haies et autres éléments supports de biodiversité) et en évitant leurs coupures ;
- ✓ En restaurant les corridors fragilisés ;
- ✓ En prenant en compte dans l'aménagement du territoire la nécessité de recréer des corridors écologiques fonctionnels ;
- ✓ 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).
- ✓ En améliorant la trame noire par la lutte contre les pollutions lumineuses.

[Une OAP thématique « trame verte et bleue » est élaborée et permet de localiser les principaux corridors à protéger, à conforter et à recréer le cas échéant.]

Trame brune : notion fondée sur la TVB, appliquée à la continuité écologique des sols, essentiels au fonctionnement des écosystèmes.

Trame noire : réseau formé de corridors écologiques, caractérisé par une certaine obscurité. Nées dans le sillage de la trame verte et bleue, l'objectif des trames noires est de protéger la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse.

2. Gérer durablement les ressources naturelles en incitant à la sobriété des usages

Dans une perspective de développement durable, la gestion des ressources comme l'eau, le sol et le sous-sol représente un défi particulier. La quasi-totalité des communes de la CAPF (dont l'ensemble des communes rurales) fait partie de la Zone de Répartition des Eaux (ZRE) de la nappe de Beauce (nappe peu profonde). A cela s'ajoute la ZRE de la masse d'eau captive de l'Albien-Néocomien concernant toute la Seine-et-Marne. La délimitation d'une ZRE traduit une fragilité de la ressource en eau. Cette dernière peut se montrer inférieure aux besoins de la population (eau potable, agriculture, autres activités) qu'il s'agisse d'une période de sécheresse ou non. Des mesures particulières sont donc mises en place afin de sécuriser l'alimentation en eau potable, mais aussi d'assurer l'ensemble des activités économiques.

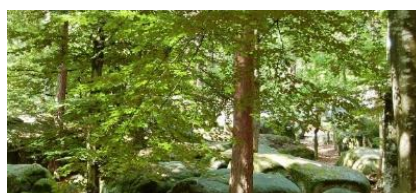
Outre la vulnérabilité attachée à la ressource en eau, le territoire de la CAPF est riche d'autres ressources qu'il convient de gérer durablement. La stratégie consiste ainsi à permettre également le maintien et le développement des filières bois et d'extraction de matériaux sur le territoire, à condition qu'elles n'induisent pas de nuisances supplémentaires (sonores, trafic routier, pollution de l'air) pour la population.

- ⇒ **Garantir une répartition équitable et durable de la ressource en eau pour les différents usages sur le territoire :**
 - ✓ En réduisant la consommation de la ressource en eau et en favorisant la réutilisation des eaux non conventionnelles après traitement.
 - ✓ 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.
 - ✓ En ralentissant les écoulements et en stockant l'eau dans les milieux naturels afin de lutter contre l'érosion des sols et pour un territoire rural vivant.

- ⇒ **Protéger la qualité de la ressource en eau**
 - ✓ En protégeant de l'urbanisation les aires d'alimentation des captages et les périmètres de protection des zones de captages, notamment les périmètres de protection éloignée des captages prioritaires et secteurs de sauvegarde.
 - ✓ En protégeant les zones humides et leurs fonctionnalités épuratoires ;
 - ✓ En prévoyant un développement en adéquation avec la capacité et les performances des équipements et l'acceptabilité des milieux récepteurs.

- ⇒ **Articuler la gestion des eaux pluviales et leur infiltration avec les orientations en matière de Trame Verte et Bleue et de développement de la nature en ville.**
 - ✓ Développer sur le territoire une filière bois durable en renforçant la résilience des écosystèmes forestiers.

- ⇒ **Assurer la gestion durable des ressources du sol et du sous-sol**
 - ✓ En préservant les espaces et le potentiel agronomique des sols agricoles
 - ✓ En encadrant durablement l'extension des carrières existantes
 - ✓ En encourageant l'emploi et le réemploi de matériaux biosourcés, locaux et recyclés.



3. Renforcer la sécurité des personnes et des biens face aux risques

Réduire l'exposition de la population aux risques suppose de développer la culture du risque et d'anticiper la vulnérabilité du territoire par rapport à l'ensemble des risques technologiques (qui impactent assez peu le territoire), mais surtout naturels (inondations, mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles...), en prévoyant autant que possible dans les aménagements urbains ou les procédés de construction les mesures permettant de réduire la vulnérabilité des biens et de garantir la sécurité des personnes. **L'inondation constitue le risque naturel le plus important pour la CAPF**, que ce soit par débordement de cours d'eau, remontée de nappes ou bien ruissellements agricoles ou urbains.

- ⇒ **Prévenir l'aggravation des risques naturels au regard de la crise climatique :**
 - ✓ En entretenant les lisières forestières de sorte à lutter contre les feux de forêts.
 - ✓ En adaptant la capacité des ouvrages de gestion des eaux pluviales telles que les mares de centre bourg caractéristiques des villages de l'ouest du territoire.
- ⇒ **Limiter l'urbanisation dans les champs d'expansion des crues et les axes d'écoulement des eaux de ruissellement**
- ⇒ **Prendre en compte les risques de mouvement de terrain (aléa retrait-gonflement des argiles) et les principales caractéristiques du sol dans les projets et les nouvelles constructions.**



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

Le caractère exceptionnel du territoire de la CAPF, sur le plan de la richesse environnementale, paysagère et patrimoniale, la qualité du cadre de vie dont bénéficient ses habitants, mais aussi sa vulnérabilité devant l'aggravation du dérèglement climatique, rendent plus que jamais nécessaire la mise en œuvre des différents leviers d'action qui s'offrent à nous, tant en matière d'atténuation du dérèglement climatique que d'adaptation à ses effets.

Le PADD explore ici les leviers d'action dont dispose la CAPF via son PLUi en matière de sobriété, c'est-à-dire comment éviter ou limiter notamment la consommation de ressources, de sols, d'énergie (en particulier fossiles), les émissions de gaz à effet de serre..., par l'arrêt de certaines activités et pratiques liées à nos modes de vie ?

En cohérence avec les attendus du code de l'urbanisme et les orientations réglementaires du SDRIF-E, les objectifs de limitation de la consommation des espaces s'établissent de la façon suivante :

- ✓ La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), toutes destinations confondues, sera limitée à **85ha environ sur la période 2021-2040** (20 années)
- ✓ Cette enveloppe correspond à une consommation de **4,25ha environ par an en moyenne**.

1. Optimiser le foncier lié aux besoins en matière d'habitat

Si la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers date déjà de plusieurs décennies, avec notamment l'entrée en vigueur dès les années 1980 des loi Montagne et Littoral, et si une utilisation plus mesurée de ces espaces à des fins d'urbanisation a fini par se mettre en place, les résultats obtenus ne sont pas suffisants, et l'aggravation continue du dérèglement climatique a rendu nécessaire un changement radical. C'est l'ambition exposée au plan national de la loi Climat et Résilience du 22 août 2022, qui a instauré le Zéro artificialisation nette (ZAN), ainsi que la prise en compte désormais de la préservation des fonctions naturelles des sols (production des macronutriments de la vie végétale et animale, réserve de biodiversité, infiltration de l'eau, stockage du carbone...), qui sont irrémédiablement perdues dès lors que les sols sont artificialisés.

L'objectif ZAN amène à considérer les sols comme une ressource naturelle à préserver, dans un triple contexte de dérèglement climatique, d'effondrement de la biodiversité et d'enjeu de souveraineté alimentaire. Il s'agit de mettre en œuvre une autre façon d'utiliser l'espace pour répondre aux besoins de la population, et d'aller vers des formes d'aménagement plus vertueuses. Dans cette logique, la CAPF, qui s'inscrit pleinement dans ces objectifs de protection des richesses naturelles, se fixe les objectifs suivants en matière de réponse aux besoins d'habitat :

- ⇒ **Privilégier le renouvellement urbain à l'extension urbaine :**
 - ✓ En remobilisant le parc de logements vacants,
 - ✓ En reconvertissant les friches urbaines,
 - ✓ En comblant les espaces libres (dents creuses) au sein des tissus existants de manière raisonnée tout en maintenant des espaces de nature et de respiration en ville,
 - ✓ En recyclant le bâti existant (de préférence à la démolition / reconstruction).

- ⇒ Favoriser le développement urbain au sein du tissu urbanisé en mettant en œuvre une intensité urbaine qualitative et harmonieuse pour préserver le cadre de vie des habitants.
- ⇒ Privilégier la mixité fonctionnelle et sociale des opérations, la mutualisation des espaces et la mutabilité des bâtiments.
- ⇒ Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols pour l'habitat, en cohérence avec les objectifs du SDRIF



2. Poursuivre un usage déjà sobre du foncier économique

Concernant le foncier à usage d'activités économiques, la CAPF se caractérise par une consommation inférieure à 25ha sur les 10 années de la période 2011-2020 inclus (soit, en moyenne, 2,3ha par an pour l'ensemble du territoire), ce qui représente 21% de la consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la période pour tous les usages (données CEREMA, Portail de l'artificialisation).

Dans le même temps, le nombre d'emplois (localisés dans l'arrondissement de Fontainebleau³) a augmenté, et ce, à un rythme plus rapide que la consommation d'espace. Par conséquent, le nombre de m² consommés par emploi supplémentaire a diminué sensiblement (passant de 730 sur la période 1990-1999 à 340 sur la période 2008-2017, soit une division par plus de 2), ce qui atteste d'une densité d'emploi en augmentation, et donc d'un usage raisonné du foncier d'activité.

Il s'agit donc pour la CAPF de renforcer sa dynamique dans ce sens afin de s'inscrire pleinement dans la trajectoire ZAN tout en permettant d'accueillir un nombre significatif d'emplois pour permettre au 1^{er} pôle économique et d'emploi du Sud Seine et Marne de se renforcer, ce qui constitue une priorité forte pour la CAPF. Pour cela, les objectifs retenus sont les suivants :

- ⇒ 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,

³ Regroupant les cantons de Fontainebleau, Nangis, Montereau Fault Yonne et Nemours, l'arrondissement de Fontainebleau compte 85 communes au total.

- ✓ dans les zones d'activités existantes, en permettant leur extension mesurée
 - ✓ et dans le diffus urbain, pour les activités ne générant pas de nuisances, avec l'ambition d'un développement exigeant, recherchant une intensité de l'emploi et un renforcement de l'identité économique du territoire.
- ⇒ **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 et des opérations foncières de remembrement au sein des espaces d'activités
 - ✓ En requalifiant les zones d'activités existantes (espaces communs, végétalisation, paysage, mutualisation du stationnement) pour une meilleure intégration paysagère et un renforcement de leur attractivité.
- ⇒ **Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols pour l'activité économique et les équipements,** en cohérence avec les objectifs du SDRIF.



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

Une partie du parc des équipements et bâtiments publics est ancien et ne répond pas aux exigences actuelles et à venir en matière de qualité environnementale et énergétique. Ce faisant, ils peuvent s'avérer inadaptés pour leurs usagers et/ou générer d'importantes consommations énergétiques notamment. Le PADD prévoit donc à la fois d'encourager l'amélioration de l'existant et, pour les équipements futurs, de privilégier la modularité et la mutualisation, ainsi que la qualité, des bâtiments.

- ⇒ **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...)
- ⇒ **Privilégier les équipements modulables ou mutualisables dans le temps** (journée ou semaine) afin de limiter les besoins de construction d'équipements nouveaux.



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

La transition vers un monde neutre en carbone constitue l'un des plus grands défis auxquels l'humanité a été confrontée. Il s'agit tout simplement d'une transformation complète de notre façon de produire, de consommer et de nous déplacer. Le secteur de l'énergie, responsable d'environ trois quarts des émissions de gaz à effet de serre produites aujourd'hui, est la clé pour éviter les effets les plus graves des changements climatiques. Remplacer l'énergie polluante produite par des centrales au charbon, au gaz et au pétrole par de l'énergie produite à partir de sources renouvelables permettrait de réduire considérablement les émissions de carbone.

Les actions de sobriété énergétique sont essentielles pour atteindre les objectifs de réduction des Gaz à effet de serre (GES) en 2050. Dans le contexte actuel de forte hausse des prix de l'énergie, ces actions sont essentielles et porteuses de gains économiques importants. Elles se distinguent des actions d'efficacité qui consistent à améliorer un rendement.

Atteindre zéro émission nette (ZEN) de gaz à effet de serre en quelques décennies est un défi aussi ambitieux qu'indispensable pour limiter le réchauffement planétaire sous 2 °C, et si possible à 1,5 °C. Selon l'ONU, « Zéro émission nette » signifie que les émissions de gaz à effet de serre sont réduites à un niveau aussi proche que possible de zéro, les émissions restantes présentes dans l'atmosphère étant réabsorbées, par les océans et les forêts par exemple.

L'inscription du modèle de développement territorial en faveur d'une stratégie post carbone, implique une évolution des modes de vie en faveur d'une sobriété énergétique affirmée.

Les solutions clés concernent en particulier le bâtiment, les mobilités et la production d'énergie. Elles visent à massifier les économies d'énergie via l'efficacité et la sobriété énergétique, à exploiter au mieux les différents gisements locaux d'énergies renouvelables et à accompagner les besoins croissants d'électricité bas-carbone. Le projet territorial décliné dans le PCAET du Pays de Fontainebleau vise notamment à s'appuyer sur les potentialités naturelles du territoire pour contribuer à la diversification de la production énergétique en faveur du développement de l'utilisation de ressources renouvelables.

- ⇒ **Réduire la dépendance du territoire aux énergies fossiles en contribuant à la diversification énergétique** via le développement des énergies renouvelables adaptées au territoire
 - ✓ En développant la réflexion sur la production de toutes énergies renouvelables sur le territoire

- ✓ En favorisant l'installation d'infrastructures photovoltaïques sur les bâtiments agricoles, bâtiments de zones d'activités économiques, bâtiments publics en priorité.
 - ✓ 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.
- ⇒ **Développer des mobilités, des activités, des services et des habitats durables** afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre du territoire ;
- ⇒ **Optimiser le niveau de stockage naturel du carbone dans les sols et la végétation**, par exemple :
- ✓ En limitant l'imperméabilisation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
 - ✓ En végétalisant et en désimperméabilisant certains espaces artificialisés.
 - ✓ En accompagnant le changement des pratiques agricoles.

Axe 1 : Protéger un socle territorial naturel et urbain exceptionnel mais vulnérable [...]



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

Favoriser la protection et le développement du vivant via l'adaptation au dérèglement climatique (réservoirs de biodiversité)

- Gérer durablement les massifs forestiers et les lisières boisées
- Réduire les pressions anthropiques
- Principales vallées humides
- Zones humides
- Limiter l'urbanisation des milieux ouverts agricoles

Maintenir, restaurer et recréer les continuités écologiques et leurs fonctionnalités

- Trame verte des espaces boisés et des milieux ouverts (principe)
- Trame bleue
- Nature en ville
- Secteurs de continuités à recréer

Gérer durablement les ressources naturelles (répartition, qualité et renouvellement de la ressource en eau, valorisation du bois, potentiel agronomique, ressources du sous-sol)

Renforcer la sécurité des personnes et des biens face aux risques (sécheresse, feux de forêts, retrait-gonflement des argiles, inondation, ruissellement)

S'engager pour un modèle territorial ancré dans la sobriété

Poursuivre la valorisation des ressources énergétiques (bois-énergie, hydraulique, gaz...)

- Chaufferie biomasse
- Chauffage urbain
- Station hydroélectrique

Communication avec les territoires à l'ouest de la CAPF fournissant 15% de gaz issu de méthanisation (Moret Seine et Loing) et réduire les consommations énergétiques

Développer le potentiel d'énergies renouvelables adaptées au territoire (biomasse, méthanisation, photovoltaïque, géothermie, éolien domestique...)

Privilégier le renouvellement urbain à l'extension tout en préservant le cadre de vie des habitants

Sources : MOS 2021, IGN 2020, SRCE
Réalisation : CITADIA Conseil - EVEN Conseil, Février 2023

Cette carte est schématique, elle traduit géographiquement les orientations du PADD. Chaque élément est positionné à titre indicatif



Axe 2

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

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

Après avoir fixé les conditions de la préservation du territoire et de la protection des biens et des personnes face à l'aggravation du dérèglement climatique, le PADD détermine les conditions de fonctionnement du territoire qui doivent être réunies pour permettre un développement mesuré de la CAPF, en intégrant les logiques d'atténuation du dérèglement climatique et d'adaptation à ses effets :

- en matière de mobilités,
- en termes d'ambition économique.

I. Repenser les manières de se déplacer

La question des mobilités est au cœur à la fois des problématiques de fonctionnement du territoire et des évolutions à mettre en œuvre en réponse au dérèglement climatique (réduction des émissions de gaz à effet de serre) et pour réduire l'émission de polluants. Le PADD fixe donc des objectifs en matière de réduction des déplacements contraints et d'alternatives aux transports carbonés (logique d'atténuation), ainsi qu'en matière de modes de déplacements plus favorables à la santé.

1. Proposer des alternatives aux déplacements individuels carbonés

En matière d'émissions de gaz à effet de serre, le transport représente sur le Pays de Fontainebleau le principal poste d'émissions (plus de 57 % à lui seul, loin devant le résidentiel à 30 % puis le tertiaire, l'industrie et l'agriculture qui représentent au total 13 %). Au sein du transport à l'échelle nationale, la voiture individuelle représente 53% des émissions, soit le double des poids lourds). Il est donc cohérent de faire figurer en première ligne les objectifs visant à réduire en priorité les déplacements individuels carbonés, et ce de toutes les manières possibles.

- ⇒ **Renforcer les transports collectifs routiers :**
 - ✓ En assurant sur l'ensemble du territoire un maillage équitable du réseau de transports en commun (via les lignes régulières et le transport à la demande),
 - ✓ En accompagnant le covoiturage et l'autopartage,
 - ✓ En confortant les lignes de transport collectif qui relient le territoire de la CAPF aux territoires qui l'entourent
- ⇒ **Conforter le réseau ferroviaire, renforcer les pôles d'échanges multimodaux et favoriser les échanges avec les territoires extérieurs (Grand Paris Express)**

- ⇒ **Accompagner le développement du parc de véhicules électriques** (voitures, vélos...) :
 - ✓ En déployant des bornes électriques et du stationnement dédié dans l'espace public ou ouvert au public et privé (à proximité des pôles d'échanges multimodaux, des équipements, des commerces...),
- ⇒ **Accompagner durablement le transport de marchandises :**
 - ✓ En favorisant le transport fluvial en cohérence avec les territoires voisins afin de fluidifier les circulations
 - ✓ En définissant des axes de grande circulation pour le transit
 - ✓ En anticipant les besoins d'approvisionnement du dernier kilomètre



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

Les modes de déplacements dits actifs (c'est-à-dire faisant appel à l'énergie musculaire, comme la marche à pied et le vélo, mais aussi la trottinette, les rollers, etc.), longtemps délaissés à l'ère du tout-automobile, retrouvent aujourd'hui une place centrale pour effectuer des trajets de courte distance ou dans le cadre d'une mobilité intermodale. Revisités et modernisés, ils s'articulent avec une offre de transports collectifs élargie et s'intègrent dans de nouvelles pratiques de mobilité (covoiturage, autopartage, vélo en libre-service, etc.). Ils permettent la pratique d'une activité physique régulière et sont donc bénéfiques pour la santé, à condition de pouvoir les pratiquer en toute sécurité. Afin de favoriser l'usage de ces modes de déplacements, une réflexion globale s'impose :

- ⇒ **Mailler le territoire**
 - ✓ En valorisant les itinéraires pédestres
 - ✓ En développant les itinéraires cyclables communaux et intercommunaux
 - ✓ En favorisant l'intermodalité (modes actifs, bus, train)
- ⇒ **Faciliter et sécuriser les parcours piétons et cyclables :**
 - ✓ En repensant l'accessibilité et les usages de l'espace public,
 - ✓ En partageant la voirie,
 - ✓ En apaisant la circulation,
 - ✓ En gommant les ruptures/contraintes de circulation existantes, plus particulièrement pour le vélo.
- ⇒ **Développer les aménagements favorables aux mobilités actives :**
 - ✓ En renforçant le stationnement vélo sécurisé,
 - ✓ En développant les bornes de recharges pour vélo à assistance électrique,

- ✓ En intégrant des locaux vélos dans les nouvelles opérations d'habitat,
 - ✓ 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



3. Réduire le nombre et la longueur des déplacements contraints

Le 3^{ème} levier d'action en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de polluants est celui qui, au lieu de substituer des modes de déplacements moins nocifs pour l'environnement et la santé, permet d'éviter d'avoir à faire certains déplacements, dans une stratégie d'évitement :

- ⇒ **Rapprocher lieu de travail et lieu de résidence :**
- ✓ En renforçant l'économie locale,
 - ✓ En développant les espaces de coworking et de convivialité, et des tiers-lieux pour les indépendants, créateurs, salariés d'établissements et les étudiants,
 - ✓ En facilitant le télétravail, grâce à l'optimisation du réseau numérique avec la fibre),
 - ✓ En concevant des opérations résidentielles en lien avec les secteurs pourvoyeurs d'emplois,
 - ✓ En favorisant le développement d'emplois qui correspondent au profil des habitants
 - ✓ En favorisant la création de logements adaptés et en adéquation avec les besoins des actifs travaillant sur le territoire
- ⇒ **Rapprocher des habitants les commerces et les services de proximité privés et publics**
- ✓ En permettant l'installation et le maintien des commerces et services de proximité ainsi que leur diversification,
 - ✓ En favorisant la mixité fonctionnelle des constructions,
 - ✓ En favorisant les services itinérants (culturels, commerciaux) afin d'améliorer l'attractivité des villages.
- ⇒ **Offrir une alternative aux déplacements automobiles contraints** pour les trajets scolaires (école, collège, lycée, université), les déplacements domicile-travail, domiciles-commerces/services et domicile-loisirs.

II. Un territoire d'exception, à préserver et inspirant pour vivre, se former, travailler et entreprendre aux portes du Grand Paris

Sur le plan économique, le territoire de la CAPF présente une situation paradoxale. 1^{er} pôle économique du sud Seine et Marne, tant en nombre d'emplois qu'en nombre d'établissements, le Pays de Fontainebleau présente cependant un certain nombre de points de fragilité :

- Une population active en diminution (-2,5% en 10 ans),
- 1 jeune actif de 15/24 ans sur 4 est sans emploi contre 1 sur 10 chez les 15/64 ans,
- Des habitants qui travaillent en majorité hors du territoire et 1 personne sur 2 en poste sur le territoire qui habite en-dehors du territoire,
- Des offres d'emplois en apparence adéquation avec la demande d'emplois mais des difficultés de recrutement et de fidélisation,
- Un âge avancé des dirigeants soulevant un enjeu de transmission

Par ailleurs, sur le plan du foncier économique, le territoire se caractérise par un foncier économique non bâti et directement mobilisable très faible (moins de 9 hectares), et par une densification du bâti économique complexe (peu de friches économiques, espaces libres de construction supports à l'activité économique existante, une vacance réduite, pas de maîtrise publique du bâti économique, un bâti ancien en particulier dans les bureaux).

Afin de maintenir le positionnement de 1^{er} pôle économique du sud Seine et Marne, tant en matière d'emplois que de tissu économique et par conséquent de maillon essentiel à l'écosystème économique et social du sud Seine-et-Marne, l'ambition de la CAPF est de faire croître le tissu économique et les emplois avec une double exigence d'intensification en emplois du foncier mobilisé et d'accent sur les activités et les emplois en adéquation avec le profil économique du territoire et de ses actifs. Le territoire peut pour cela s'appuyer sur un tissu de PME et de TPE fortement représenté dans les filières économiques représentatives du territoire. Cette ambition se décline en 4 objectifs :

1. Conforter le positionnement de pôle leader en matière de tertiaire supérieur et de services aux entreprises du sud Seine-et-Marne
2. Développer les activités qui renforcent l'identité du territoire et son caractère exceptionnel et durable
3. Développer et diffuser les retombées économiques des flux liés à l'économie dite « présenteielle »
4. Mailler le territoire d'un tissu économique de proximité dimensionné aux besoins de la population



1. Structurer les filières représentatives du Pays de Fontainebleau

- ⇒ **Renforcer en priorité les thématiques ou filières économiques suivantes**, en réponse aux 4 objectifs ci-dessus :
- ✓ Tertiaire, dont « supérieur » : enseignement supérieur et formation (développement universitaire de Fontainebleau), services support, activités techniques et scientifiques, activités de conseil et financières
 - ✓ Tourisme (de loisirs ou d'affaires)
 - ✓ Luxe, cosmétique et parfum
 - ✓ Activités culturelles et 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
 - ✓ Santé
 - ✓ Commerce et artisanat de proximité

Parmi les filières identifiées, le tertiaire et le tertiaire supérieur, et par ailleurs les activités en phase avec l'ADN d'exception du territoire (activités de création et de savoir-faire par exemple) sont particulièrement différenciantes et moteur pour le territoire et plus globalement l'ensemble du bassin sud 77.

Le tissu économique de la CAPF se caractérise également par la présence d'activités de type industriel (liée à un héritage de structure de TPE dans les activités productives). Ces activités ont bien vocation à être préservées et accueillies au sein des zones d'activités du territoire, en particulier l'industrie technologique et les activités artisanales productives.

Les filières en lien avec la filière agricole (alimentaire, sylvicole, équestre) et avec le tourisme (de loisirs ou d'affaires) sont représentatives du territoire et comportent une dimension locale importante.

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 la sobriété (consommation d'eau et d'énergie, d'intrants de synthèse, production d'énergie renouvelable...) des pratiques agricoles
 - ✓ Des modes de culture favorisant la protection des ressources (eau, air, sol), des continuités écologiques (implantation de haies, etc.)

- ✓ L'organisation de la filière agricole alimentaire locale pour la restauration collective locale,
 - ✓ Le soutien au maraîchage urbain
- ⇒ Développer sur le territoire une filière bois durable, renforçant la résilience des écosystèmes forestiers, 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.



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

- ⇒ **Transformer le tourisme excursionniste en tourisme de séjour :**
 - ✓ En s'appuyant sur l'offre touristique existante (naturelle, culturelle, sportive, artistique...)
 - ✓ En valorisant la multifonctionnalité de la forêt (randonnée, escalade...) tout en protégeant l'écosystème présent
- ⇒ **Diversifier et encadrer l'offre d'hébergement touristique pour s'adresser à de nouvelles cibles et développer les séjours** (tourisme vert, voyageurs itinérants, familles, jeunes...) : hôtels, meublés touristiques, gîtes, campings, résidences légères de loisirs, hébergements insolites...
- ⇒ **Soutenir le tourisme d'affaires :**
 - ✓ En permettant le développement de lieux de réception dimensionnés pour l'accueil des évènements professionnels (type petits salons),
 - ✓ En permettant le développement du numérique et des équipements spécifiques (salle de séminaire)
 - ✓ En optimisant le temps de séjour pour en réduire l'empreinte carbone.
- ⇒ **Organiser l'offre touristique** afin de limiter la pression sur les sites emblématiques et diffuser les flux.
- ⇒ **Conforter le tourisme de pleine nature et d'itinérance** : le sport de pleine nature et modes actifs (terre de cheval, randonnées pédestre, cyclotourisme, escalade, tourisme fluvial et fluvestre), mise en tourisme d'itinéraires emblématiques.
- ⇒ **Valoriser les savoir-faire, les produits du terroir et les sites culturels locaux** : tourisme alternatif, berceau artistique, artisanat, musées, château de Fontainebleau, gastronomie...
- ⇒ **Faciliter l'usage des mobilités durables, douces et actives** pour la durée des séjours (pour arriver sur le territoire et pour se déplacer au sein du territoire : Scandibérique, continuités cyclables, informations sur les itinéraires et bonnes pratiques, etc.).
- ⇒ Soutenir les initiatives et investissements **sobres en ressources** (eau, énergie, foncier, etc.).





Axe 3

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

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

Les éléments essentiels au bien-être de la population sur un territoire doivent être appréhendés selon une approche contextualisée. L'enquête auprès des habitants réalisée lors de l'élaboration du document d'urbanisme a mis en avant plusieurs aspects et valeurs jugés prioritaires, tels que la préservation de l'environnement et l'équilibre entre le développement urbain et la préservation du patrimoine, du paysage, du cadre de vie et de l'identité des villes et villages.

Ainsi, garantir le bien-être de la population du Pays de Fontainebleau tiendra tout d'abord à la mise en œuvre d'un objectif de croissance mesurée de la population afin de conserver les dynamiques actuelles de légère augmentation de la population et le caractère rural du territoire. Le bien-être et le maintien du cadre de vie qualitatif découleront également du déploiement d'une politique d'aménagement qui intègre les enjeux du dérèglement climatique et qui est gage de qualité architecturale, de respect de l'identité du territoire et qui prend en compte les enjeux de santé environnementale. Enfin, sous le prisme de la qualité de vie par le lien social, l'animation du territoire et l'attention portée à ses habitants à travers les aménagements et équipements publics auront pour objectif de favoriser un urbanisme au service du lien et du bien vivre.

I. Mettre en œuvre un objectif de croissance mesurée de la population

Après une croissance modérée mais continue qui a connu son apogée en 2008 avec 69 522 habitants, la population de la CAPF a diminué (en grande partie en raison du solde migratoire négatif) pour revenir à 68 212 habitants en 2013, avant de retrouver une croissance légèrement positive sur la dernière période. Ce phénomène s'accompagne d'une diminution de la part des ménages avec enfants, au profit des ménages d'une personne, généralement corrélée avec le vieillissement de la population.

1. Un objectif de production de logements inscrit dans une logique de croissance maîtrisée

Cette évolution récente témoigne d'une perte de dynamique démographique et d'attractivité du Pays de Fontainebleau. C'est pourquoi les élus, au travers de la révision de leur PLH, se sont prononcés pour un objectif de croissance mesurée, visant à permettre l'arrivée sur le territoire de ménages plus jeunes, avec enfants, actifs. Les études menées pour le PLH ont montré que sur la période 2024-2030, il sera nécessaire de produire 240 logements/an sur l'ensemble des 26 communes pour répondre au seul « point mort » (dessalement des ménages, décohabitation...) et donc maintenir la population actuelle. Seuls les logements produits au-dessus de ce volume de 240 logements / an contribuent donc à la croissance de la population.

Le PLH prévoit une croissance démographique maîtrisée de la population à l'horizon 2030. La CAPF entend prolonger cette logique pour la période 2031-2040.

2. Anticiper les évolutions démographiques et les besoins en logements de tous et toutes en lien avec le Programme Local de l'Habitat

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau connaît notamment un vieillissement de sa population et des difficultés à maintenir ou à accueillir les étudiants, les jeunes actifs et les primo-accédants. C'est pourquoi la communauté d'agglomération s'est dotée d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2024-2030 qui fixe des orientations et un programme d'actions à l'échelle du territoire communautaire pour développer à la politique du logement. Le territoire se caractérise notamment par une insuffisance du nombre de logements à prix abordables au regard de la demande (4,4 demandes pour 1 attribution). Les logements sociaux représentent 11,4% du parc de résidences principales à l'échelle du territoire. Les communes de Fontainebleau, Avon et Bois-le-Roi soumises aux obligations de l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU), prévoient afin de se conformer à cette loi de produire environ 125 logements accessibles financièrement (logement social et accession sociale) par an à elles trois sur la durée du PLH (2024-2030), aussi bien en travaillant sur les logements existants qu'en construction neuve. Les 23 autres communes se sont également fixées pour objectif global la production de 10 à 15 logements accessibles par an.

- ⇒ Affirmer un projet urbain prenant en compte les besoins de tous les publics sans exception (enfants, étudiants, jeunes actifs, personnes âgées, familles, familles mono-parentales, personnes en situation de handicap, personnes vulnérables, personnes en situation de précarité, femmes...) et permettant le dialogue et l'interaction sociale, le parcours résidentiel des ménages par la diversité de l'offre de logements.
- ⇒ **Organiser qualitativement le développement urbain pour préserver le cadre de vie remarquable du territoire : produire de manière qualitative, mettre en œuvre une stratégie foncière et immobilière intercommunale en collaboration avec chaque commune (observatoire, portage foncier, outils opérationnels...), traduire dans le PLUi la politique d'habitat de la CAPF, prendre en compte les spécificités urbaines et architecturales communales.**



II. Déployer un urbanisme durable qualitatif et respectueux du territoire

Outre les grands équilibres du territoire, c'est aussi le cadre de vie, à une échelle plus locale, qu'il faut préserver. Il s'agit de valoriser le paysage et le patrimoine bâti par le biais d'une insertion paysagère et de la prise en compte des différents motifs paysagers, avec une gestion appropriée et différenciée (lisières, cônes de vue, pentes, espaces ouverts, proximité des boisements) en fonction des 3 entités paysagères du territoire :

- les plaines agricoles du Gâtinais au Sud-Ouest et de la plaine de Bière, au Nord-Ouest,
- la vallée de la Seine au Nord-Est,
- le massif forestier de Fontainebleau, au cœur des trois ensembles précédents.

Dénominateur commun aux 26 entités constituant l'intercommunalité, les ensembles bâtis anciens (alignements d'anciennes fermes et maison rurales ou de maisons voire d'immeubles de bourg) constituent, au cœur des bourgs, des ambiances urbaines dont le maintien de l'intégrité est crucial. Grâce notamment aux actions de connaissance du Parc Naturel Régional du Gâtinais français, une majorité de communes est d'ores et déjà attentive à cette forme particulière du patrimoine local.

Incontournable, la question de la densification peut toutefois trouver dans le respect des typologies patrimoniales des opportunités de concrétisation raisonnée. En effet, le patrimoine de la villégiature, avec ses grandes parcelles et ses maisons en retrait de la voie, peut parfois constituer un gisement foncier à condition de déterminer de manière systématique quels ensembles, au sein du vaste corpus intercommunal comprenant par ailleurs les remarquables Affolantes des bords de Seine ou encore des quartiers très qualitatifs bâtis autour des gares du territoire au milieu du XIX^e et jusqu'au début du XX^e siècle, peuvent présenter un intérêt moindre et pourrait donc accueillir de manière ciblée de nouvelles constructions.

Le souci de préservation du patrimoine doit cependant être confronté aux évolutions climatiques et aux besoins énergétiques ainsi qu'aux besoins en logement. L'objectif de développement économique induit en effet un besoin supplémentaire à venir en logements afin d'accueillir ou de maintenir les actifs qui travaillent ou souhaitent travailler sur le territoire. Considérant les capacités modérées d'accueil du territoire, ceci aboutit à une indispensable diversification de l'offre de logement et implique de permettre des constructions, extensions et des rénovations vertueuses sur le plan environnemental, patrimonial et paysager. Déployer un urbanisme durable implique également d'intégrer les principes d'une composition urbaine qualitative.

1. Respecter et conforter les grandes composantes paysagères

En plus du massif forestier de Fontainebleau, toutes les entités paysagères du territoire accueillent des espaces boisés qui le structurent et cadrent l'urbanisation. Espaces boisés, bosquets, petits boisements isolés et restes de haies bocagères ponctuent les perspectives lointaines, créent des repères dans le grand paysage et valorisent les scènes paysagères en évitant la banalisation de ces dernières. Les vallées et leurs cours d'eau ainsi que les milieux agricoles ouverts sont également présents sur l'ensemble du territoire et participent de la richesse paysagère. La préservation de ces éléments de paysage constitue donc un enjeu pour maintenir l'identité du territoire et la qualité des paysages, et permettre la pérennité de ce cadre de vie particulièrement qualitatif.

- ⇒ **Protéger les grands massifs forestiers** pour maintenir l'identité du territoire et anticiper les évolutions du paysage susceptibles de créer des ouvertures.
- ⇒ **Renforcer le caractère paysager des vallées humides ainsi que les autres éléments liés aux milieux aquatiques**
 - ✓ En préservant l'accessibilité aux berges de Seine et en luttant contre le phénomène de cabanisation.
 - ✓ En mettant en valeur la qualité paysagère des éléments pittoresques liés à l'eau (lavoirs, moulins...) visibles depuis l'espace public dans la vallée de l'École et le long du Ru de Rebais ;
- ⇒ **Préserver les paysages agricoles ouverts de la plaine de Bière et du Gâtinais.**



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

Il ressort du patrimoine bâti du Pays de Fontainebleau que le principal enjeu ne réside pas tant dans la préservation ponctuelle d'éléments remarquables ne bénéficiant pas d'une protection patrimoniale que dans la mise en valeur des grandes formes urbaines qui marquent voire organisent les enveloppes bâties des communes et qui témoignent des évolutions historiques et sociales du territoire dans son ensemble. Ainsi, le traitement des entrées/sorties de ville (interface avec la forêt, les cultures ; perspectives sur le grand paysage et les cœurs des bourgs...) et l'intégration des quartiers résidentiels en extension par rapport aux limites anciennes des bourgs (gabarits, matériaux, modénatures et rapport à la voie des constructions ; connexion avec les autres ensembles urbains de la commune...)

sont des sujets particulièrement sensibles, pour lesquels la prise en compte du patrimoine peut constituer autant un élément de cadrage qu'une inspiration.

Constitué pour une large part de villages traditionnels par leur implantation et leurs matériaux, le territoire est riche d'un patrimoine bâti qui forge son identité. La préservation de ce patrimoine est garante de son cadre de vie et de son attractivité.

Dans le cadre de l'aménagement du territoire, cette modification du développement urbain induit la mise en place d'une gestion urbaine garantissant une utilisation raisonnée du tissu urbain existant, en vue de limiter la consommation d'espace et de créer néanmoins les logements supplémentaires nécessaires.

Il s'agira de porter une attention particulière aux espaces de densité bâtie moindre présentant des capacités de densification mais contraints par des prescriptions de préservation paysagère ou environnementale.

- ⇒ **Préserver les vues remarquables vers les éléments patrimoniaux repères du territoire et vers le grand paysage.**
- ⇒ **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).
- ⇒ **Traiter de manière qualitative les franges urbaines, les lisières forestières et agricoles et maintenir des coupures d'urbanisation afin de préserver l'identité rurale du territoire.**
 - ✓ En portant une attention particulière aux implantations en lisières de forêt et au niveau des franges bâties des espaces urbains.
- ⇒ **Requalifier les quartiers et entrées de villes dégradées.**
- ⇒ **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

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

L'inscription du modèle de développement territorial en faveur d'une stratégie post carbone, implique une évolution des modes d'aménagement en faveur d'une sobriété énergétique affirmée. Les objectifs de transition énergétique à l'échelle des bâtiments devront permettre de s'inscrire dans la stratégie post-carbone tout en veillant à conserver un équilibre avec la préservation du patrimoine et des paysages existants.

⇒ **Permettre l'adaptation du bâti au regard des enjeux énergétiques, du réchauffement climatique, des nouveaux modes de vie, sans dénaturer ses qualités architecturales.**

- ✓ En facilitant la transformation du bâti existant : réhabilitation, rénovation et changement de destination.
- ✓ En adaptant l'isolation des bâtiments par rapport au bâti afin de ne pas dénaturer le patrimoine.
- ✓ En facilitant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable tout en garantissant l'insertion architecturale et paysagère.



⇒ En incitant de façon générale à **l'intégration de mesures favorables à la biodiversité** (gîtes intégrés au bâti, végétalisation, aménagements paysagers) et en le prescrivant dans des zones à enjeux (TVB infra-urbaines, etc.)

⇒ **Rechercher la réutilisation et le réemploi de matériaux, avoir une gestion exemplaire des déchets et veiller à l'utilisation de matériaux locaux / bas carbone pour les aménagements urbains, les nouvelles constructions et la réhabilitation des constructions existantes.**

⇒ **Favoriser la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions et des aménagements ainsi que l'exemplarité écologique**

- ✓ En favorisant la création de volumes principaux simples et compacts évitant les déperditions thermiques dans le respect des tissus urbains et villageois existants.
- ✓ En incitant l'utilisation des principes de construction bioclimatiques (orientation des bâtiments, confort d'été et d'hiver, ventilation...)
- ✓ En optimisant la cinquième façade des bâtiments (récupération/gestion des eaux pluviales, production d'ENR...).
- ✓ En prévoyant l'intégration de la biodiversité dans le bâti et les aménagements.
- ✓ 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.



4. Prévoir un cadre de vie apaisé et adapté au dérèglement climatique

Les zones habitées du territoire sont perturbées par plusieurs types de nuisances causées par les différentes infrastructures de transports et activités urbaines, que ce soit le bruit, les odeurs, la poussière, la fumée et la pollution de l'air. La CAPF entend minimiser les impacts négatifs de ces nuisances et de ces contraintes sur la population et éviter la création de nouvelles situations dégradées.

Organiser le développement territorial en tenant compte des enjeux de santé environnementale et du dérèglement climatique est essentiel pour répondre aux objectifs de bien être visés par le PLUi. Ainsi, la prise en compte des nuisances et des pollutions dans l'organisation du développement territorial s'effectue à différentes échelles et interagit avec les autres dimensions environnementales (énergie, biodiversité, changement climatique...). L'adaptation au changement climatique passe notamment par la lutte contre les îlots de chaleur, le verdissement des espaces publics comme privés et une meilleure gestion des eaux pluviales.

- ⇒ **Veiller à limiter l'exposition de la population aux pollutions et aux différentes nuisances :**
 - ✓ En améliorant la qualité de l'air et en limitant les nuisances sonores dans les cœurs urbains via le développement d'alternatives aux déplacements motorisés
 - ✓ En maîtrisant la circulation automobile et en permettant un partage de la voirie et une meilleure qualité de l'espace public pour tous les usagers
 - ✓ En préservant des espaces indispensables aux activités et aux infrastructures tout en garantissant la santé et la sécurité des populations par des implantations judicieuses et adaptées à leur environnement.

- ⇒ **Adapter le territoire aux conséquences sanitaires du dérèglement climatique**
 - ✓ En désimperméabilisant et végétalisant certains espaces urbains et de bourgs et villages
 - ✓ En prévoyant la reconstitution du maillage bocager pour lutter contre l'érosion de la biodiversité, le ruissellement agricole et réduire les besoins en eau
 - ✓ En privilégiant des essences répondant à la fois aux conditions pédoclimatiques de la zone de plantation, mais aussi aux objectifs recherchés (nature en ville, haie de production de bois, protection du bétail contre les aléas météorologiques, biodiversité...)
 - ✓ En aménagement des espaces publics agréables, accessibles et rafraichissants.

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

La notion d'animation d'un territoire joue un rôle important dans la qualité du cadre de vie. Pouvoir disposer dans un périmètre raisonnablement accessible d'équipements, de services publics et parapublics, de commerces de proximité favorise le développement endogène du territoire, est gage d'un développement durable de celui-ci et facilite en effet la vie quotidienne et les interactions sociales. Cela renforce également le sentiment d'appartenance à un territoire et contribue au développement économique local.

1. Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution des besoins de la population

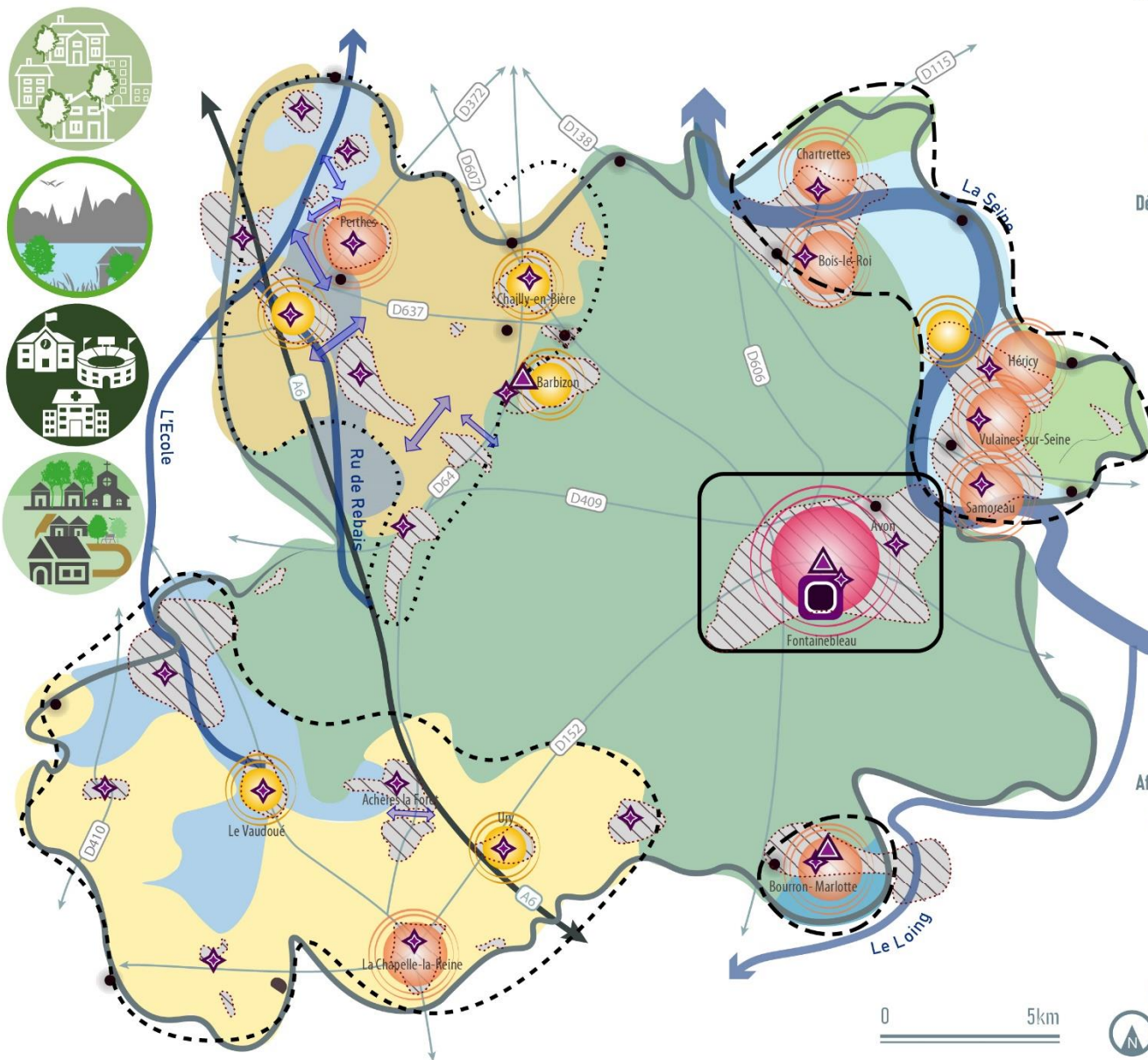
- ⇒ **Assurer une offre de santé de proximité et mutualisée correspondant aux besoins** (maison médicale et maison de santé...)
- ⇒ **Compléter et renforcer l'offre d'équipements du territoire** : sportifs, culturels et événementiels, numérique (fibre optique, télétravail...).
- ⇒ **Conforter et rendre plus attractifs les commerces ainsi que les animations de proximité** (marché, festivals, fêtes locales...).



2. Agir pour des quartiers et des centre-bourgs animés et agréables à vivre

- ⇒ **Accueillir de l'artisanat et des commerces de proximité dans les centres-bourgs** :
 - ✓ En priorisant l'utilisation des bâtiments existants (mixité fonctionnelle et commerciale...),
 - ✓ En facilitant le stationnement de commerces et de services itinérants,
 - ✓ En préservant certains linéaires commerciaux et locaux commerciaux existants (maintien de la destination commerciale, boutiques éphémères...)
- ⇒ **Veiller à la qualité et au partage de l'espace public pour faciliter les mobilités douces et les espaces de rencontre** en lien avec les équipements, services, activités et implantations commerciales.

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



Mettre en oeuvre un objectif de croissance mesurée de la population

Conforter le niveau de population actuel et répartir la production de logements selon l'armature du territoire et les capacités d'accueil

- Coeur urbain
- - - Bords de Seine et du Loing
- · · Pays de Bière
- · - Pays du Gâtinais



Anticiper les évolutions démographiques et les besoins de tous et toutes en types de logements

Déployer un urbanisme durable qualitatif et respectueux du territoire

Organiser qualitativement le développement urbain pour préserver le cadre de vie remarquable du territoire

Respecter et conforter les grandes composantes paysagères

- Boucle de la Seine
- Brie du Châtelet
- Gâtinais de Maisoncelles et monts du Gâtinais
- Massif de Fontainebleau
- Vallée de l'École
- Vallée du Loing
- Plaine de Bière
- Vallée du ru de rebaiss

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

- Site UNESCO
- △ SPR présents sur le territoire
- ◆ Préserver le patrimoine bâti local emblématique riche par sa diversité (centre ancien, patrimoine rural, «affolantes»...)
- Requalifier les quartiers, entrées de villes et de territoire
- ↔ Maintenir des coupures d'urbanisation afin de préserver l'identité rurale du territoire
- ⋯ Garantir l'insertion architecturale et paysagère des projets dans les noyaux urbanisés et la qualité des franges urbaines

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



Prévoir un cadre de vie apaisé et adapté au dérèglement climatique

Affirmer l'animation du territoire et l'attention portée à ses habitants



Adapter l'offre d'équipements, de commerces et de services de proximité à l'évolution des besoins de la population



Pôle principal (équipements, services, commerces)



Pôle secondaire



Pôle relais



Agir pour des quartiers et des centre-bourgs animés et agréables à vivre

Sources : IGN BD TOPO 2020, MOS 2021, BPE 2019, Atlas des patrimoines
Réalisation : CITADIA Conseil - EVEN Conseil, Novembre 2022

Cette carte est schématique, elle traduit géographiquement les orientations du PADD. Chaque élément est positionné à titre indicatif