

CONSTRUISONS ENSEMBLE
**L'AVENIR DU
PAYS DE FONTAINEBLEAU**

PLU*i*

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES (PADD)



LES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION
(OAP)



LE RAPPORT DE
PRÉSENTATION



LE RÈGLEMENT
ÉCRIT



LES ANNEXES



LE RÈGLEMENT
GRAPHIQUE



GUIDE D'UTILISATION

Complément
au PLU
intercommunal



Mon terrain est-il constructible ?

Une extension de ma maison est-elle possible ?

Quelles sont les hauteurs autorisées dans ma rue ?

Pour quel type de construction ?

A quelle distance ma construction doit-elle s'implanter par rapport à la voie et aux limites avec les terrains voisins ?

Où installer mon entreprise ?

Les réponses à vos questions se trouvent dans le règlement écrit et graphique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Vous êtes propriétaire, chef d'entreprise, agriculteur, architecte...

Ce guide vous propose un mode d'emploi des règles du projet de PLUi. Il vous accompagne pas à pas dans la découverte du document, vous en explique le fonctionnement et vous donne les repères nécessaires à la mise en œuvre de vos futurs projets.

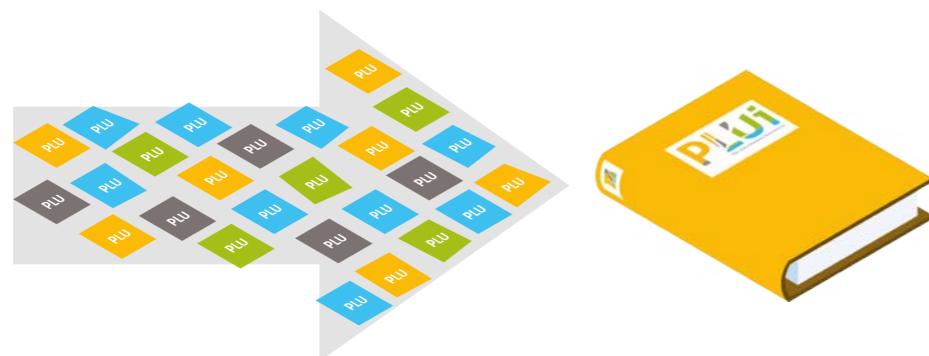
LE PLUI C'EST QUOI ? ET QU'EST-CE QUE ÇA CHANGE ?

UN DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

C'est le document de référence en matière d'urbanisme. C'est lui qui assure la bonne organisation de l'aménagement des espaces et qui réglemente les constructions. Il sera consultable dans les mairies du territoire, au siège de la Communauté d'agglomération et en ligne sur son site internet : www.pays-fontainebleau.fr/le-plan-local-durbanisme-intercommunal et sur le géoportail de l'urbanisme : www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

DES RÈGLES COMMUNES

Des règles communales > vers 1 document commun pour les 26 communes du Pays de Fontainebleau tout en prenant en compte les spécificités locales.



1
DE QUOI SE COMPOSE LE PLUi ?
p3

2
UN PLUi PATRIMONIAL, ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER
p24

3
ET MOI DANS TOUT ÇA ?
p29



1

DE QUOI SE COMPOSE LE PLUi ?

Le PLUi se compose d'un ensemble de documents complémentaires pour être au plus près des réalités du territoire. Chacun a sa fonction (diagnostic, orientations, règlement...) et l'ensemble retranscrit la stratégie d'organisation et d'aménagement du territoire à horizon 2040. Pour les demandes d'autorisation d'urbanisme, les principaux documents à consulter sont le règlement écrit et graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les annexes.

À QUOI RESSEMBLE UN PLU ?

Le PLU est un document composé de plusieurs pièces, essentielles pour bâtir un projet de territoire cohérent.



LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

... c'est le diagnostic du territoire

Il permet de comprendre l'ensemble de la démarche de construction du projet en :

- présentant le diagnostic du territoire et l'état initial de l'environnement,
- expliquant les choix retenus pour établir le projet et fixer les différentes règles,
- évaluant l'impact de ces choix sur l'environnement.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

... c'est la stratégie du PLU pour le territoire

Pièce maîtresse du PLU, il formalise de manière simple et lisible les grandes orientations d'aménagement et de développement du Pays de Fontainebleau pour les 10 à 15 prochaines années. En somme, il constitue une vision pour notre territoire de demain.



LE RÈGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

... c'est l'application concrète de la stratégie

Le règlement traduit de façon concrète les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il précise, à travers une série d'articles, les règles d'aménagement et de constructibilité applicables sur chaque zone afin d'organiser et encadrer le développement du Pays de Fontainebleau.



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

... c'est le cadre des projets

Elles permettent de préciser les grandes lignes de l'aménagement futur de certains secteurs ou de décliner des principes spécifiques à certaines thématiques sur l'ensemble du Pays de Fontainebleau. De fait, elles constituent l'un des instruments réglementaires de la mise en œuvre du projet territorial.



LES ANNEXES

... complètent le PLU

Elles rassemblent d'autres documents techniques, informatifs ou pédagogiques comme les Servitudes d'Utilité Publique par exemple (plan de prévention des risques naturels ou technologiques, protections environnementales et patrimoniales, plan des réseaux d'eau potable et d'assainissement, etc.).



LE PLU EN DÉTAIL



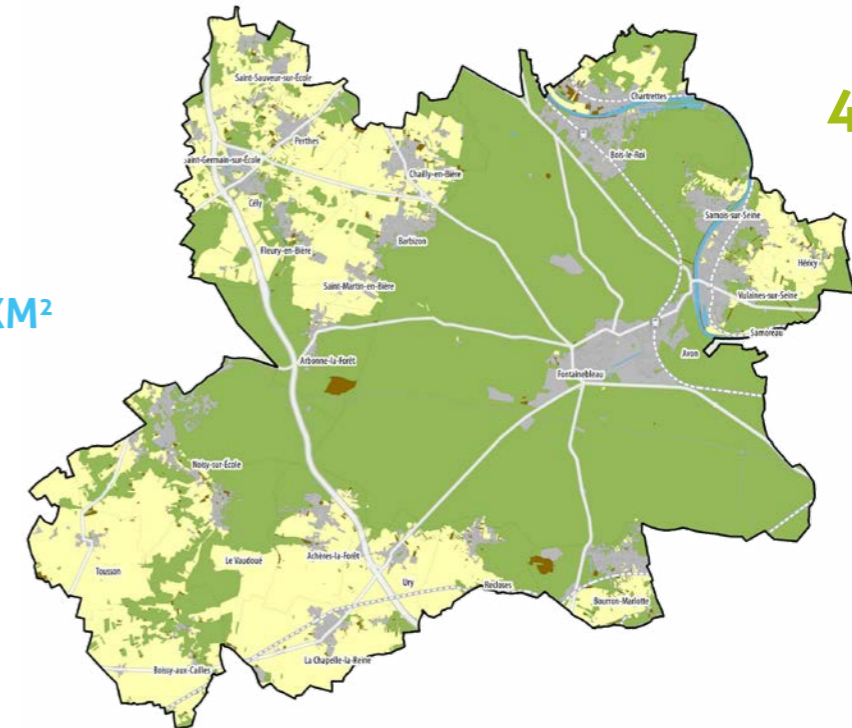
LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation s'appuie sur un travail d'état des lieux du territoire, de ses espaces naturels, de ses protections et d'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement.

LE TERRITOIRE EN CHIFFRES

157 HAB/KM²

26 COMMUNES



437 KM²



11,4 % D'ESPACES URBANISÉS

QUELQUES CONSTATS ET DONNÉES SUR LE TERRITOIRE

→ Population



68 601 HABITANTS en 2019
42 % de la population intercommunale est concentrée à Fontainebleau et Avon



30 653 MÉNAGES en 2019 en 2018, avec une moyenne de **2,1 personnes par ménages** en 2018 (2,79 en 1975)



+ 319 HABITANTS sur le territoire entre 2013 et 2019 : une population qui stagne depuis les années 2000 après une longue période de croissance démographique

→ Habitat



36 388 LOGEMENTS en 2019
+ 6 684 logements depuis 1990



60% DE MAISONS
40% D'APPARTEMENTS



RETROUVEZ L'ENSEMBLE DES PIÈCES EN UN CLIC !

L'ensemble de ces pièces sont disponibles et librement consultables sur le site de la Communauté d'agglomération pour vous permettre une meilleure compréhension du PLU !
www.pays-fontainebleau.fr/le-plan-local-durbanisme-intercommunal

Hericy →



→ Équipements, commerces et services



Une offre d'enseignement complète :
19 écoles maternelles, 37 écoles élémentaires, 8 collèges et 5 lycées...



Un territoire bien doté en commerces :
5,1 commerces pour 1 000 habitants, 238 commerces sur le cœur urbain (Fontainebleau/Avon)

→ Mobilités et déplacement



7 GARES

Une offre ferroviaire riche mais concentrée sur la Vallée de la Seine



Un **réseau routier important** permettant de desservir efficacement le territoire (A6, RD607, RD637, RD606...) avec une coupure exercée par la Forêt pour les communes rurales de l'Ouest du territoire



↑ Tousson

→ Économie



22 268 EMPLOIS en 2019



26 zones d'activités économiques et **21 Zones d'activités économiques spécifiques**

Je le consulte pour **connaître les enjeux et objectifs** en matière d'aménagement et pour mieux **appréhender la justification des choix** effectués pour le PLUi.

Retrouvez le diagnostic en bref dans le livret pédagogique de la phase diagnostic ou les panneaux.

→ Environnement et agriculture



Des périmètres d'inventaires couvrant une large partie du territoire : **17 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

→ Patrimoine, paysage et tourisme



81 monuments historiques dont **42 sur Fontainebleau**



3 sites patrimoniaux remarquables sur le territoire : à Bourron-Marlotte, à Barbizon et à Fontainebleau-Avon



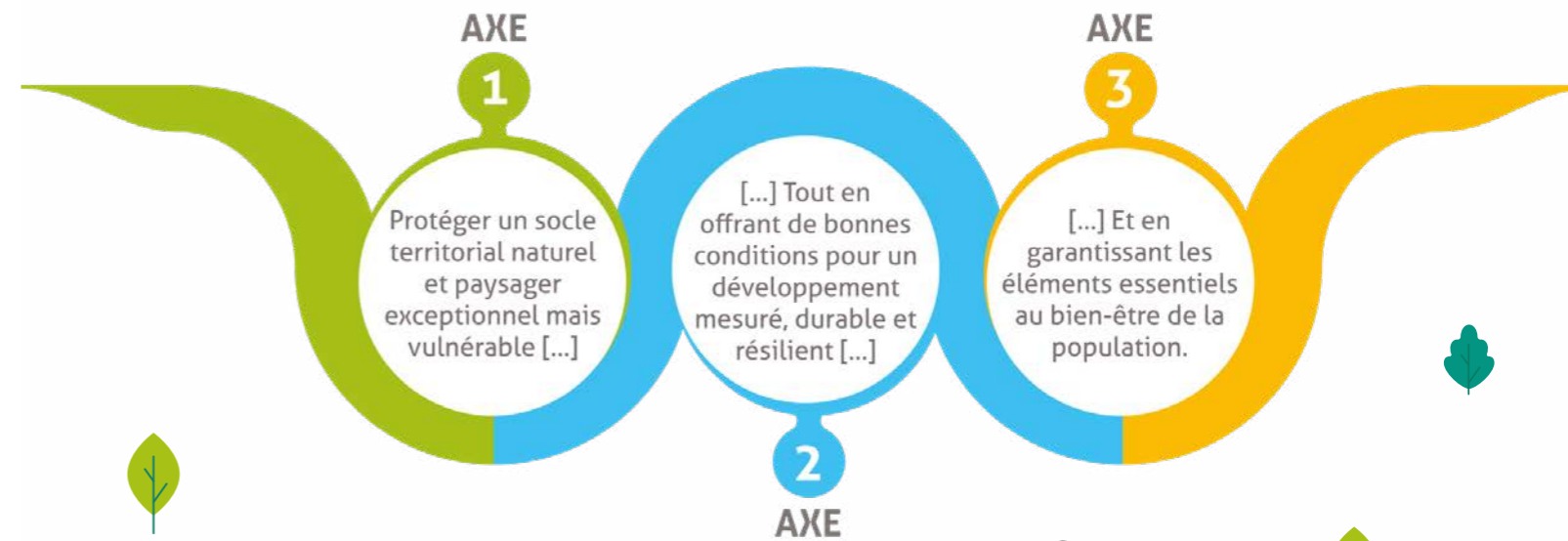
13 sites classés et **10 sites inscrits** (forêt domaniale de Fontainebleau, la vallée du Loing, des sites de vues remarquables ou encore le Rû de Reblais...)

↓ Cély



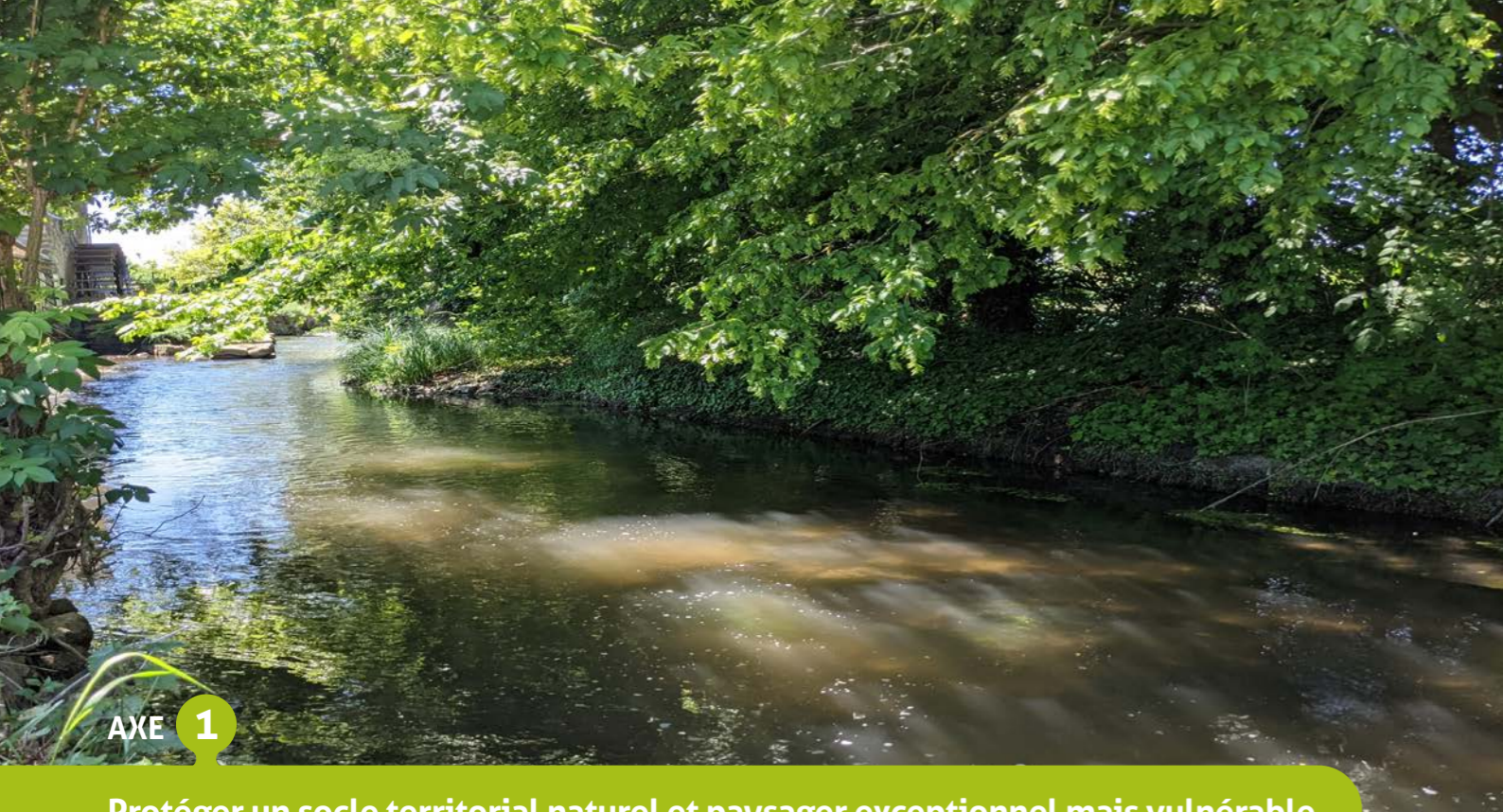
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Clé de voute du PLUi, le PADD traduit le projet politique et les ambitions portées par les 26 communes de la Communauté d'agglomération. Il s'agit d'un document stratégique qui fixe les objectifs et les grandes orientations du territoire en termes de protection de l'environnement, du patrimoine, du paysage, des mobilités, de l'habitat, des équipements collectifs, du développement économique pour les 10 à 15 prochaines années. Il s'articule autour de 3 grands axes :



Je le consulte pour **comprendre le projet d'aménagement global** de la Communauté d'Agglomération pour les années à venir.





AXE 1

Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable

Dans un contexte de dérèglement climatique, de pression accrue sur les ressources naturelles et de pression foncière, le Pays de Fontainebleau est plus que jamais vulnérable. Il est dès lors essentiel de concilier la préservation de la biodiversité, les espaces ouverts et le développement soutenable du territoire.

PRÉSERVER LE TERRITOIRE EN TANT QUE BIEN COMMUN DES HABITANTS ET DES USAGERS

- Favoriser la protection et le développement du vivant via l'adaptation au dérèglement climatique : préserver et restaurer la biodiversité remarquable et ordinaire (massifs forestiers, lisières, milieux aquatiques et zones humides, milieux agricoles...), maintenir, restaurer et recréer les continuités écologiques (trames verte, bleue, et noire).
- Gérer durablement les ressources naturelles.
- Renforcer la sécurité des personnes et des biens face aux risques : prévenir l'aggravation des risques naturels au regard de la crise climatique, limiter l'urbanisation dans les secteurs à risque.

S'ENGAGER POUR UN MODÈLE TERRITORIAL ANCRÉ DANS LA SOBRIÉTÉ

- Optimiser le foncier lié aux besoins en matière d'habitat : privilégier le renouvellement urbain à l'extension urbaine, 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, ...
- Poursuivre un usage déjà sobre du foncier économique, privilégier l'accueil d'activités économiques au sein des zones d'activités existantes et dans le diffus urbain pour les activités ne générant pas de nuisances.
- Optimiser et moderniser les équipements publics afin de répondre aux enjeux de demain : rénovation énergétique, privilégier des équipements qui se modulent et qui peuvent être mutualisés dans le temps.
- Se diriger vers un territoire exemplaire en matière de sobriété carbone : développer des énergies renouvelables adaptées au territoire, optimiser le stockage du carbone dans les sols et la végétation...



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

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



AXE 2

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

Ce deuxième axe détermine les conditions de fonctionnement du territoire à réunir en matière de mobilités et d'ambition économique pour permettre un développement mesuré du Pays de Fontainebleau. Il intègre des logiques d'atténuation du dérèglement climatique et d'adaptation à ses effets.



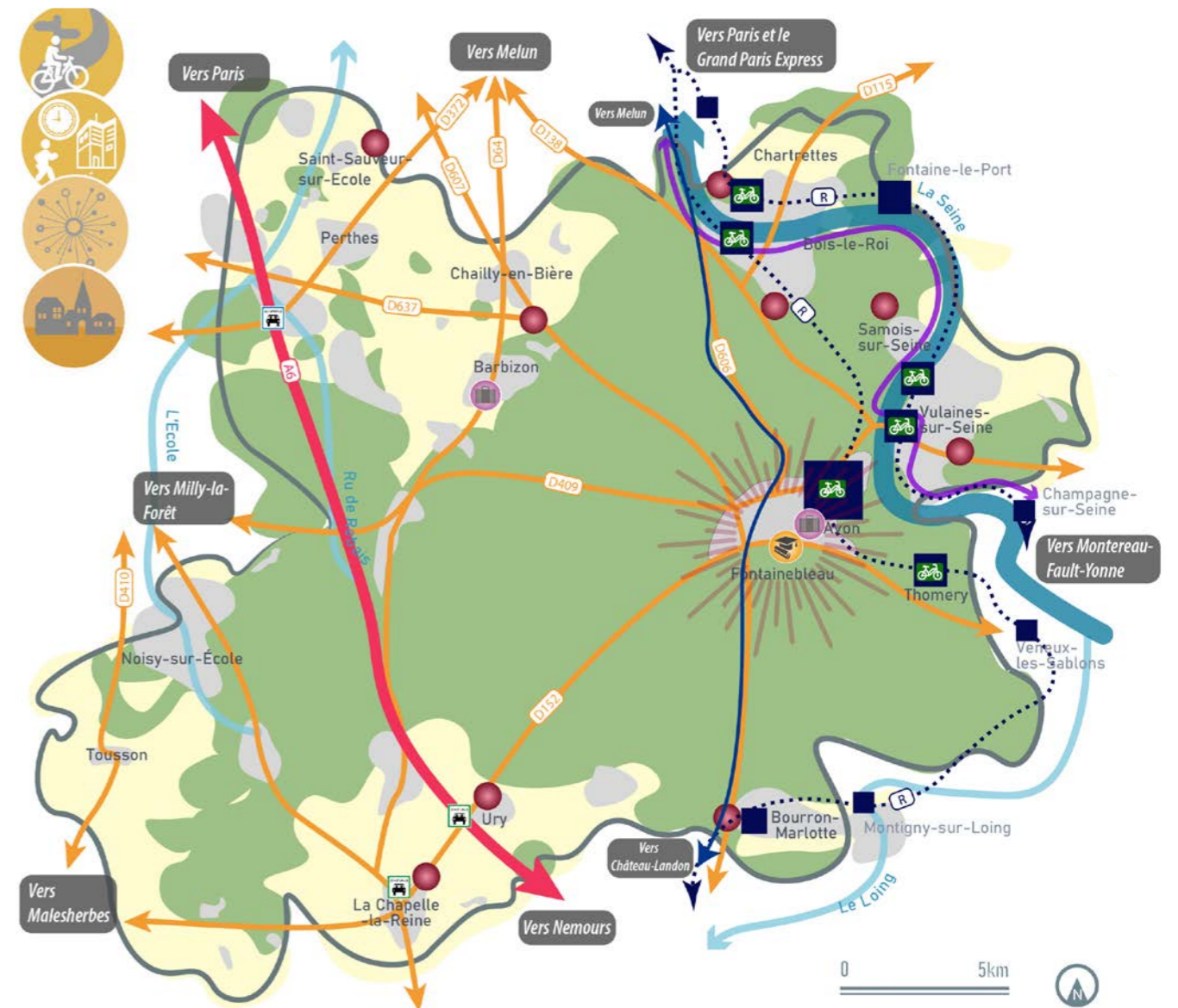
UN TERRITOIRE D'EXCEPTION, À PRÉSERVER ET INSPIRANT POUR VIVRE, SE FORMER, TRAVAILLER ET ENTREPRENDRE AUX PORTES DU GRAND PARIS

- **Structurer les filières représentatives du Pays de Fontainebleau** : activités d'artisanat d'art et créatives, filière agricole, Economie sociale et solidaire, tertiaire dont «supérieur», tourisme, luxe, cosmétique, parfum, commerces et artisanat...
- **Valoriser les ressources agricoles et sylvicoles pour une économie plus locale** : développer durablement la filière bois, maintenir une activité agricole durable et soutenir l'évolution des pratiques (développement des circuits courts de proximité, préservation des terres agricoles...).
- **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, diversifier et encadrer l'offre d'hébergements touristiques, soutenir le tourisme d'affaires, conforter le tourisme de pleine nature et d'itinérance, valoriser les savoir-faire, les produits du territoire et les sites culturels locaux.



REPENSER LES MANIÈRES DE SE DÉPLACER

- **Proposer des alternatives aux déplacements individuels carbonés**: renforcer les transports collectifs routiers, conforter le réseau ferroviaire, accompagner le développement du parc de véhicules électriques et accompagner durablement le transport de marchandises...
- **Augmenter significativement les mobilités actives et favorables à la santé** : développer les itinéraires cyclables, faciliter et sécuriser les parcours piétons et cyclables, développer les aménagements favorables aux mobilités actives (stationnements pour les vélos, bornes de recharge...), réduire la place de la voiture dans l'espace public...
- **Réduire le nombre et la longueur des déplacements contraints**: rapprocher les lieux de travail des lieux de vie et les commerces et services des habitants.



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

Repenser les manières de se déplacer

Proposer des alternatives aux déplacements carbonés :

- En renforçant les transports collectifs routiers,
 - autopartage /covoiturage existante
 - projetée
- Ligne bus Express n°34
- Conforter le réseau ferroviaire
- Favoriser le transport fluvial de marchandises

Augmenter significativement les mobilités actives :

- Parking cycable en gare
- Eurovélo 3
- Réduire le nombre et la longueur des déplacements contraints (mixité fonctionnelle, proximité emploi/habitat/services)

Sources : IGN BDTOPD 2020, IDFM 2022, MOS 2021, BPE 2019
Réalisation : CITADIA Conseil - EVEN Conseil, Février 2023

Affirmer la stratégie économique du territoire

Conforter le Pays de Fontainebleau en tant que 1er pôle économique du Sud Seine-et-Marne

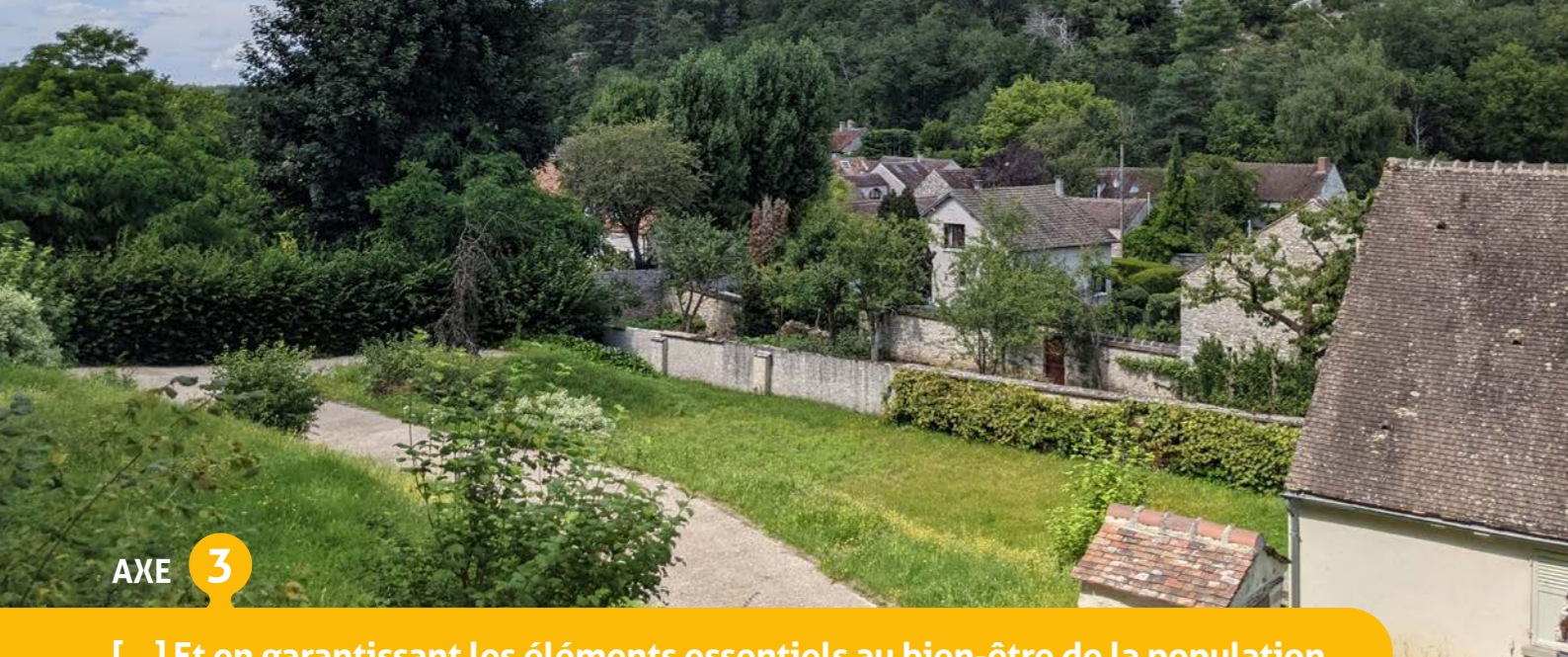
- Renforcer les filières représentatives (artistiques et artisanat d'art, tertiaire supérieur, économie présentielle, agriculture, ESS, commerces et artisanat de proximité...)
- Soutenir le projet de développement universitaire de Fontainebleau
- Conforter les zones d'activités existantes en optimisant le foncier et en permettant leur extension mesurée

Valoriser les ressources agricoles et sylvicoles pour une économie plus locale

- Maintenir une activité agricole durable et soutenir l'évolution des pratiques
- Développer durablement la filière bois sur le territoire

S'engager vers un tourisme durable et responsable

- Développer une stratégie de diversification touristique (cibles, hébergement, pratiques), valorisant et préservant les atouts locaux et renforçant le tourisme de séjour
- Soutenir le tourisme d'affaire



AXE 3

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

Garantir le bien-être de la population du Pays de Fontainebleau est un enjeu fort à prendre en compte. La concertation menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi et la réalisation de l'enquête auprès des habitants ont mis en avant plusieurs aspects et valeurs jugés prioritaires : 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.

METTRE EN ŒUVRE UN OBJECTIF DE CROISSANCE MESURÉE DE LA POPULATION

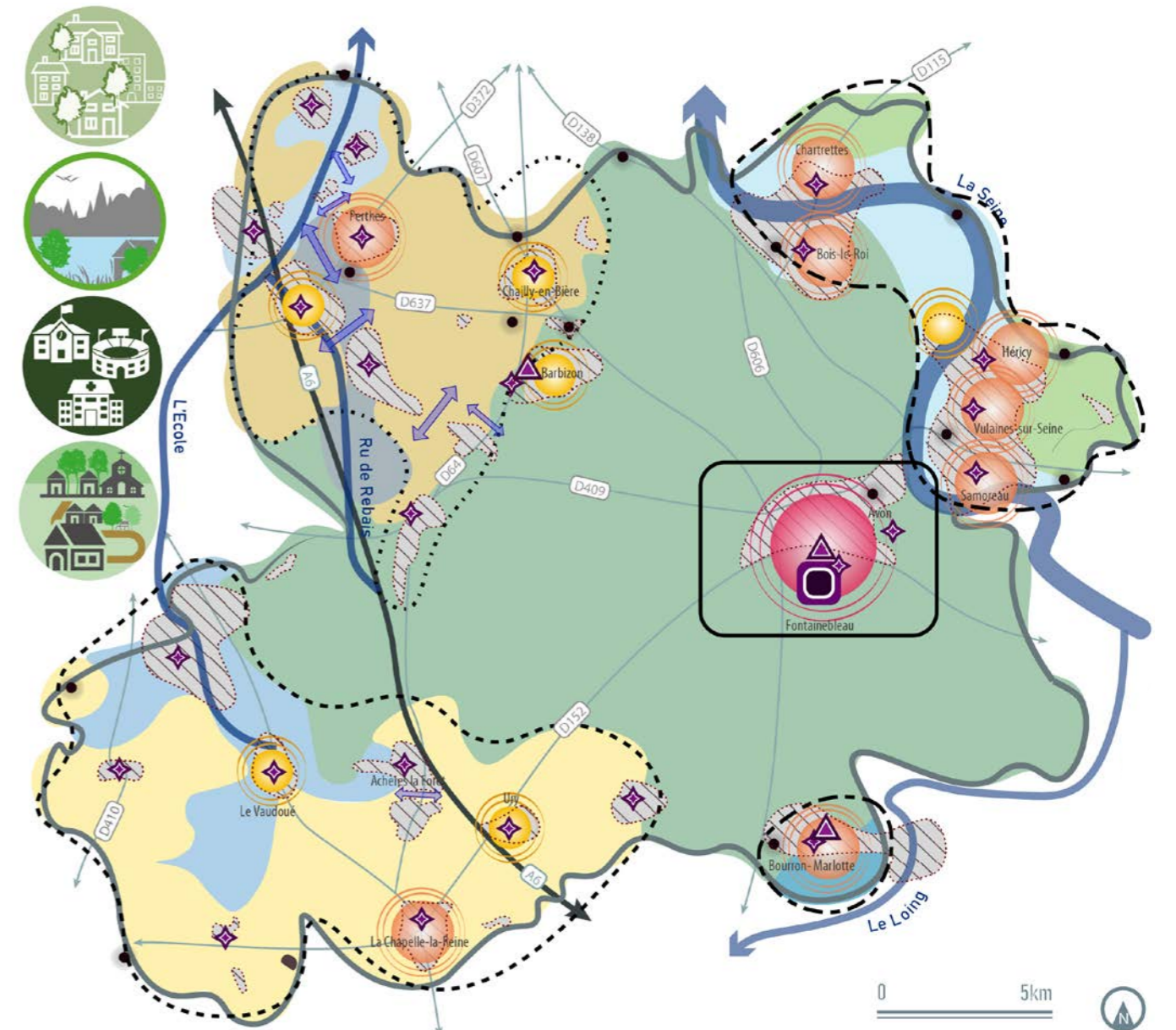
- Définir un objectif de production de logements inscrit dans une logique de développement cohérente et maîtrisée.
- Affirmer un projet urbain prenant en compte les besoins de tous les publics sans exception (enfants, étudiants, jeunes actifs, familles, personnes âgées familles monoparentales, personnes en situation de handicap, personnes vulnérables...).
- Organiser qualitativement le développement urbain pour préserver le cadre de vie remarquable du territoire.

AFFIRMER L'ANIMATION DU TERRITOIRE ET L'ATTENTION PORTÉE À SES HABITANTS

- 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.
- 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, veiller à la qualité de l'espace public pour faciliter les mobilités douces et les espaces de rencontre...

DÉPLOYER UN URBANISME DURABLE QUALITATIF ET RESPECTUEUX DU TERRITOIRE

- Respecter et conforter les grandes composantes paysagères : les massifs forestiers, les paysages agricoles de la plaine de Bière et du Gâtinais, le caractère paysager des vallées humides...
- Favoriser les constructions et les rénovations vertueuses sur le plan climatique, environnemental, patrimonial et paysager.
- Mettre en valeur et protéger les paysages et patrimoines urbains et ruraux du territoire: préserver les vues remarquables et le patrimoine bâti local et vernaculaire riche par sa diversité, requalifier les quartiers et entrées de villes dégradées, traiter de manière qualitative les franges...
- Veiller à limiter l'exposition de la population aux différentes nuisances, adapter le territoire aux conséquences sanitaires du dérèglement climatique.



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

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
- Gâtinais de Maisonnelles et monts du Gâtinais
- Massif de Fontainebleau
- Vallée de l'École
- Vallée du Loing
- Brie du Châtelet
- Plaine de Bière
- Vallée du ru de rebaix

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

- Site UNESCO - Château de Fontainebleau
- SPR présents sur le territoire

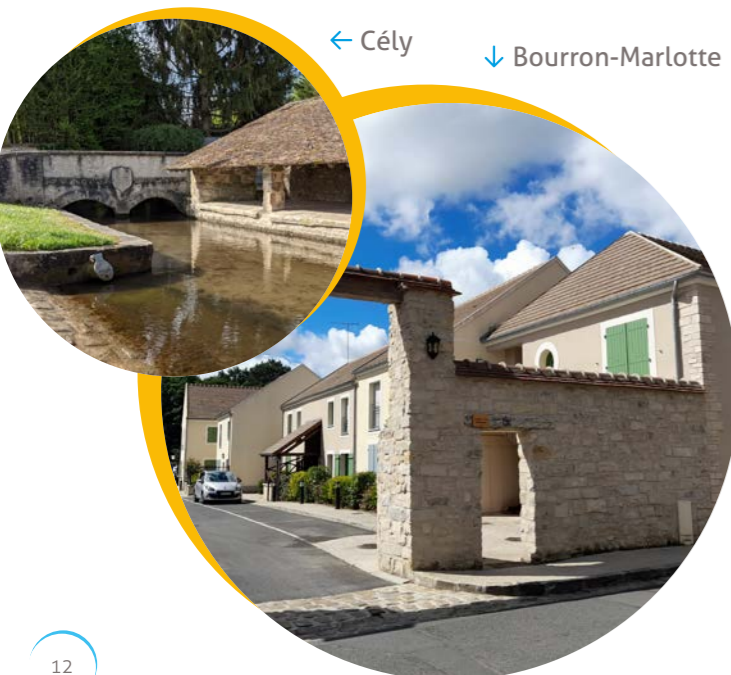
- SPR présents sur le territoire
- Préserver le patrimoine bâti local emblématique riche par sa diversité (centre ancien, patrimoine rural, «affolantes»...)
- Requalifier les quartiers, entrées de villes et de territoire
- Maintenir des coupures d'urbanisation afin de préserver l'identité rurale du territoire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

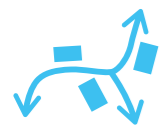
- Favoriser les constructions et les rénovations vertueuses sur le plan environnemental, patrimonial et paysager
- Prévoir un cadre de vie apaisé et adapté au dérèglement climatique
- Affirmer l'animation du territoire et l'attention portée à ses habitants

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





LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Les OAP sont des outils qui permettent d'établir des intentions d'aménagement et de programmation sur :

- une **thématique** qui présente des enjeux particuliers pour le territoire
- un **secteur stratégique**

Elles s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec les demandes d'autorisation d'urbanisme.

LES OAP THÉMATIQUES

Les OAP thématiques viennent compléter le règlement par des orientations générales afin de mieux intégrer les projets à leur environnement. Chacune décline des sujets importants pour le territoire. 5 OAP thématiques ont ainsi été élaborées.



→ OAP bioclimatique, risques et résilience

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. A travers cette OAP, le PLUi du Pays de Fontainebleau entend ainsi agir en faveur de la sécurité et de la résilience du territoire face aux risques d'inondation et de ruissellement. Il s'attache également à assurer un développement urbain adapté et compatible avec les autres risques naturels du territoire (retrait gonflement des argiles, feux de forêt...). Enfin cette OAP fixe les orientations à décliner dans les projets d'aménagement pour adapter le territoire face aux effets du changement climatique et aux enjeux énergétiques.



→ OAP mobilités actives

Dans le contexte législatif porté à l'échelle nationale (loi Climat & Résilience) et régionale (Plan des Mobilités d'Ile-de-France), la prise en compte et le renforcement du vélo est un enjeu prioritaire. Le développement du vélo, prévu au travers du Schéma Directeur Cyclable et du PLUi doit toutefois être accompagné d'un développement de la marchabilité au sein du territoire intercommunal. Ceci présuppose toutefois de repenser l'espace public des quartiers, village et centralités, objectif également intégré au sein de cette OAP.



→ OAP commerce et redynamisation des centres-bourgs

La loi du 22 août 2021 a instauré le principe général d'interdiction de création ou d'extension de nouvelles surfaces commerciales entraînant une artificialisation des sols. Cet objectif s'est d'ailleurs vu renforcé par la loi Climat et Résilience, qui vise à limiter l'empiètement des centres commerciaux sur les espaces non bâtis. L'OAP commerce définit les conditions et secteurs de renforcement et développement du commerce à horizon 2040.



→ OAP Trames Vertes et Bleues (TVB)

Le Pays de Fontainebleau regorge de richesses écologiques : un massif boisé, exceptionnel, des milieux aquatiques variés (vallée de la Seine, de l'École, du Loing, du ru du Rebais). Menacés, ces derniers nécessitent des actions de préservation et de renaturation, voire de création. La présente OAP entend ainsi maintenir et préserver les territoires de biodiversité dans leur intégrité, privilégier des zones tampon, protéger les continuités écologiques, autrement dit les réservoirs de biodiversité et les axes de déplacement d'espèces, et inscrire et renforcer la nature dans le cœur urbain et les bourgs de villages. Cette OAP invite également à réduire les sources de pollutions lumineuses, susceptibles d'impacter la trame noire, et assure la préservation des paysages.



→ OAP patrimoines et formes urbaines

Soucieux des enjeux patrimoniaux, le PLUi incite à déployer un urbanisme durable, qualitatif et respectueux du territoire. Ainsi, la présente OAP permet d'identifier diverses formes urbaines et architecturales qui font le patrimoine du Pays de Fontainebleau, tels que les noyaux bâtis traditionnels (maisons rurales et fermes, maisons de bourg, places) ou les demeures de villégiature et d'hôtels particuliers. Celle-ci encadre notamment les modalités d'évolution de ces formes urbaines et architecturales patrimoniales (façades et maçonneries, menuiseries, clôtures, portails et jardins).

Je les consulte pour connaître toutes les recommandations et les exemples de leviers d'actions liés à ces thématiques pour améliorer mon projet



→ Exemple de l'OAP "Les cœurs d'îlots" à Perthes

LES OAP SECTORIELLES

Les OAP sectorielles viennent renforcer le règlement sur des secteurs de projet à enjeux.

Leurs objectifs ? Elles encadrent les projets, plus ou moins fortement en fonction du secteur, et de manière adaptée en fonction de l'avancement du projet. Elles précisent en effet les principes d'aménagement et de programmation par un schéma et un texte associé.

Les OAP sectorielles du PLUi sont réparties dans 4 secteurs du territoire :

- le cœur urbain, correspondant aux communes de Fontainebleau, Avon (7 OAP)
- les communes des bords de Seine et du Loing (14 OAP)
- les communes du Gatinais Sud (16 OAP)
- les communes du Pays de Bière (27 OAP)



Je les consulte pour connaître les secteurs de projet et prendre en compte les principes d'aménagement si mon terrain est situé dans une OAP sectorielle.

↓ Vulaines-sur-Seine



LE RÈGLEMENT

Le règlement est composé de deux parties :



Le règlement graphique qui comprend lui-même le zonage avec différents types de zones et les prescriptions graphiques



Le règlement écrit qui précise les règles propres à chaque zone

Je le consulte pour connaître le zonage du terrain qui m'intéresse et les règles de construction qui s'y appliquent.



LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE : LE ZONAGE

Le plan de zonage divise le territoire en zones dans lesquelles l'occupation des sols est soumise à des règles précises, listées dans le règlement du PLUi. Chaque zone correspond à des caractéristiques différentes : morphologie et implantations de ses constructions, aspect de ces constructions et des espaces libres, nature des fonctions qu'elle accueille (habitat, commerces, équipements, activités économiques, espaces verts, etc.), développement attendu/prévu, etc. De la même manière que pour le règlement, le plan de zonage vise à répondre aux orientations et aux objectifs du projet politique du Pays de Fontainebleau décrit dans le PADD.

Le nouveau plan de zonage comprend plusieurs familles de zones :

ZONES A

Les zones agricoles

ZONES N

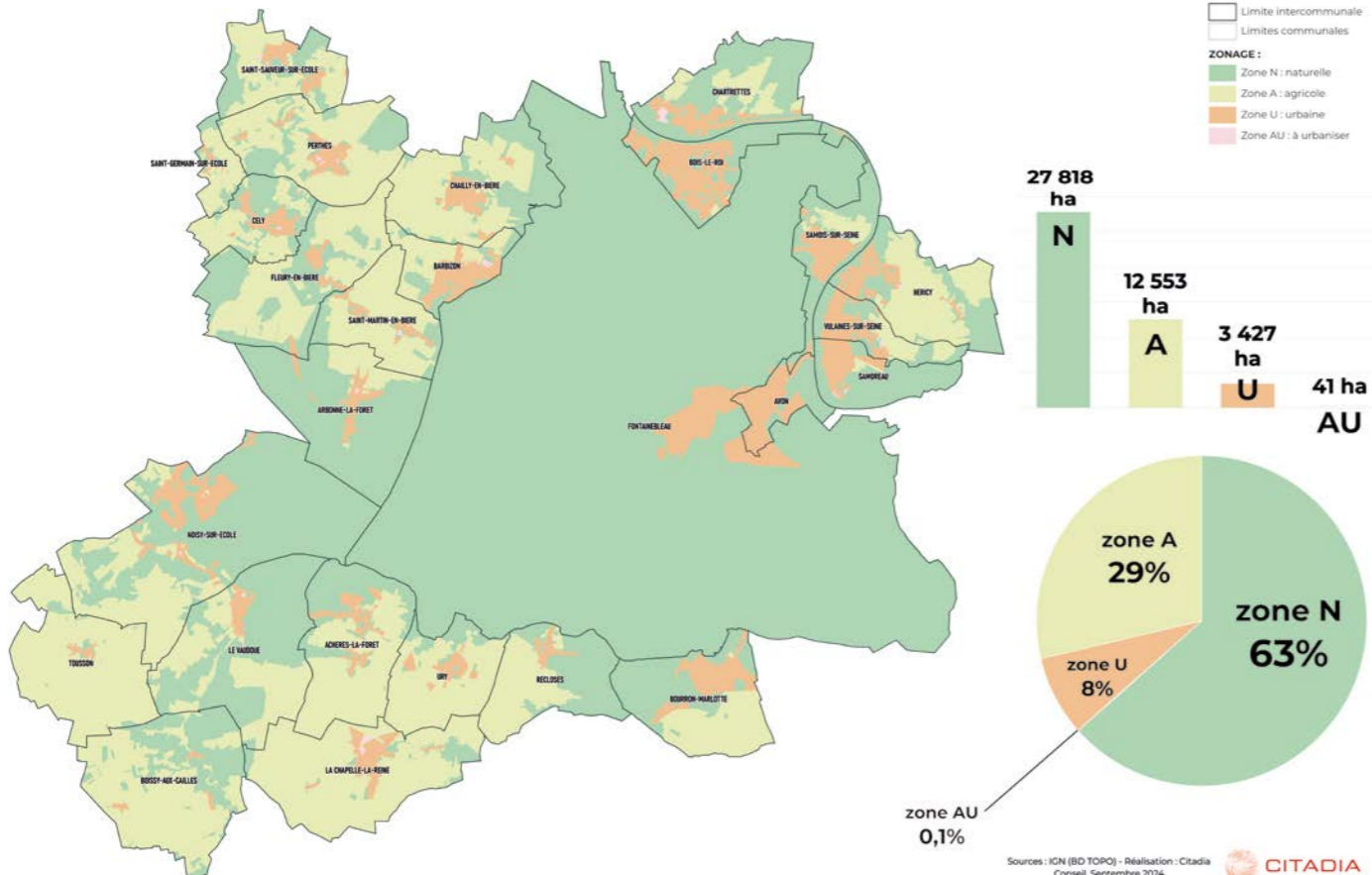
Les zones naturelles

ZONES U

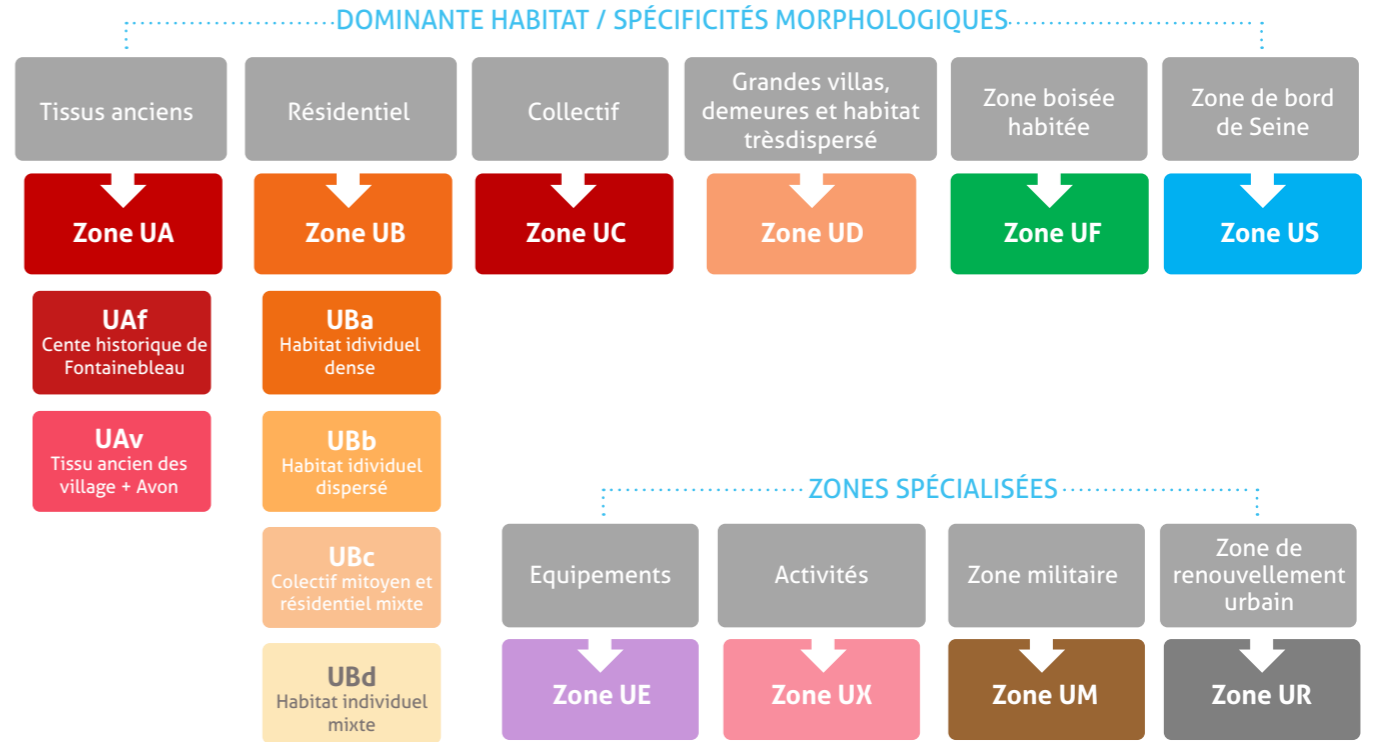
Les zones urbaines

ZONES AU

Les zones à urbaniser



→ Les zones en détail



Le PLUi pourra également édicter des prescriptions graphiques qui traduisent des règles spécifiques en application du Code de l'Urbanisme: les espaces naturels et paysagers à préserver, les emplacements réservés, les linéaires commerciaux, le patrimoine bâti protégé, etc. Elles sont elles aussi inscrites sur le plan de zonage.

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Il édicte des règles générales et des règles de construction par zone. La structure du règlement vise à mettre en valeur les dispositions communes afin de traduire les grandes orientations du PADD, tout en permettant une souplesse et une finesse réglementaire à même de conserver les spécificités de chaque commune.

Les dispositions générales présentent les réglementations, servitudes, dispositions, qui s'appliquent malgré les dispositions du PLUi.

Les dispositions communes

s'appliquent soit sur l'ensemble des zones soit sur plusieurs zones selon les indications. Elles sont à la fois graphiques (font l'objet d'une inscription spécifique sur le plan de zonage) et écrites.

Les dispositions particulières

applicables aux zones urbaines, agricoles et naturelles et aux zones à urbaniser.

→ Le règlement écrit est organisé en 3 parties :

1 L'affectation des sols et la destination des constructions

Quoi et où construire ?

La première partie du règlement permet de **délimiter ce qui peut être construit dans la zone concernée**. Elle définit ainsi :

- Les usages et affectations des sols, les types d'activités et les destinations et sous-destinations interdites (par exemple : habitation, artisanat et commerces de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie, bureau, etc.) ;
- Les destinations, sous-destinations et les natures d'activités soumises à conditions particulières.



La première partie du règlement permet de déterminer quelles constructions peuvent être implantées sur une même zone.

2 Les caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Comment construire ?

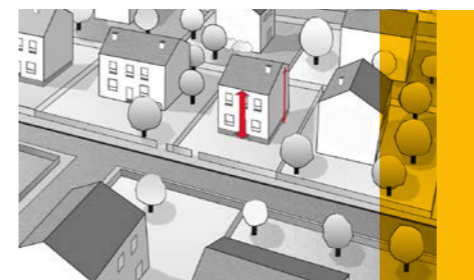
La deuxième partie du règlement permet de **définir la forme des constructions de la zone concernée** et participe à améliorer la qualité architecturale des constructions. Elle définit ainsi :

LA VOLUMÉTRIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Elle permet de déterminer l'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives ou aux autres constructions et réglemente aussi les hauteurs des constructions et l'emprise au sol.



À quelle distance de mon voisin dois-je construire ma nouvelle maison? Ai-je le droit de m'installer tout au fond de mon terrain ?



Ai-je le droit de créer une surélévation à ma maison ?
Si oui, de combien de mètres ?
Ai-je le droit de construire un garage, un abri de jardin, un logement ?

L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

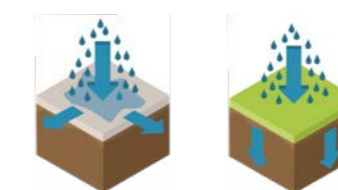
Cette partie permet également de préciser l'adaptation de la forme de la construction au contexte environnant (relief, espaces boisés, etc.), les caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures (tons, formes des ouvertures, etc.) et les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales (dispositifs de production d'énergies renouvelables, normes d'isolation, etc.)



Ma maison est-elle protégée ?
Quel type de clôture je peux installer ?
De quelle couleur ai-je le droit de repeindre ma façade ?
Ai-je le droit de créer une fenêtre de toit ?
Puis-je refaire un toit en ardoises ?

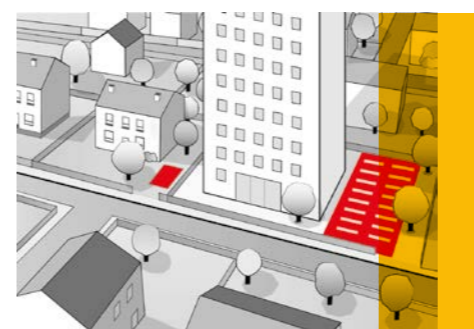
LE TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le règlement cherche un équilibre entre espaces bâtis et non-bâtis, et porte également sur l'aménagement des espaces verts en réglementant notamment la part d'espaces verts sur la parcelle et le traitement de ces espaces dans un souci de développement durable au regard notamment de l'infiltration des eaux pluviales, de la préservation de la biodiversité et de la réduction de la chaleur en ville.



Ai-je le droit d'imperméabiliser tout mon terrain ? Est-ce que je peux couper les arbres et la haie de mon jardin ?

LE STATIONNEMENT

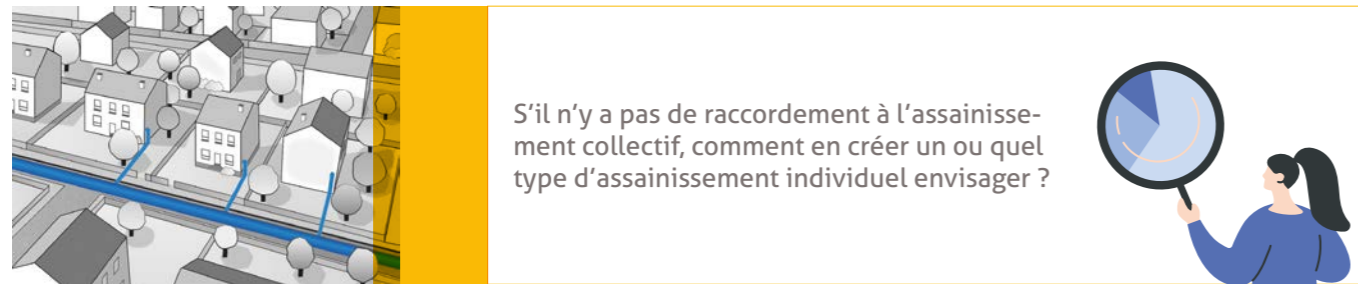


Le règlement peut déterminer des normes de stationnement à la fois: en nombre, en fonction de ce qui est créé (X places par logement, X places pour les constructions à destination de bureau, etc.), en fonction de la surface (X places pour X m² de surface de plancher ou X m² de surface de vente, etc.), par type de véhicule (véhicules motorisés, vélos, etc.).
À noter, certains projets de changement de destination des constructions peuvent nécessiter l'adaptation des stationnements.

3 Les équipements et réseaux (assainissement, eau potable, électricité...) La construction dispose-t-elle de manière satisfaisante d'un accès routier sécurisé, à l'eau potable, à l'assainissement ?

La troisième partie du règlement assure la viabilisation des terrains sur lesquels sont édifiées les constructions. Elle définit la desserte des terrains par :

- les voies publiques ou privées et les accès,
- les services (déchets, lutte contre l'incendie, etc.),
- les réseaux d'eau et d'énergie (électricité, géothermie, etc.),
- les réseaux d'assainissement (rejet dans les égouts, etc.),
- les infrastructures et les réseaux de communication électronique (téléphone, fibre, etc.).



S'il n'y a pas de raccordement à l'assainissement collectif, comment en créer un ou quel type d'assainissement individuel envisager ?

Retrouvez les orientations et outils réglementaires en faveur de la protection de l'environnement, du patrimoine et des paysages pages 21 à 23.

→ Le règlement écrit est accompagné de plusieurs pièces : le lexique, le nuancier, la liste des essences végétales, la liste des emplacements réservés... :

Le lexique :

- › Définit les termes qui entrent dans la réglementation et en précisant le cas échéant les modes de calcul : il facilite l'application des règles du PLUi.
- › Propose un référentiel commun : il permet de clarifier la compréhension des règles et de leur application.

Je le consulte pour identifier les autres règles qui peuvent impacter mon terrain.



LES ANNEXES

Les annexes intègrent les documents complémentaires : servitudes d'utilité publique, sites patrimoniaux remarquables, plan des réseaux d'assainissement, carte des nuisances sonores, informations complémentaires affectant l'occupation des sols et les constructions...

FOCUS SUR LES GRANDES ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES ET LES PRINCIPAUX OUTILS DU PLUi

Caractéristique des zones	Zone UA	
	UAf Centre historique de Fontainebleau	UAv Tissu ancien des village + Avon
	<p>Centre-ville de Fontainebleau – Rue Grande</p> <p>Caractéristiques des tissus :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alignements bâtis le long des voies • Mitoyenneté sur les deux limites séparatives • Hauteur = RDC+1+Combles à RDC+3+Combles 	<p>Centre-bourg de Bois-le-Roi – Rue de la République</p> <p>Caractéristiques des tissus :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alignements bâtis ou murs de clôture • Principalement sur une ou deux limites séparatives • Hauteur = RDC+Combles à RDC+1+Combles
	<p>Objectifs et préconisations réglementaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir et poursuivre les alignements bâtis et la compacité du bâti • Conserver les linéaires commerciaux • Encourager à la perméabilité des espaces libres 	<p>Objectifs et préconisations réglementaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir et poursuivre les alignements bâtis et la compacité du bâti • Faciliter la réhabilitation du bâti
Emprise au sol maximum	Non réglementé	<p>Avon : Non réglementé</p> <p>Communes du secteur Vallées : 70%</p> <p>Communes du secteur Gâtinais et Pays de Bière : 60%</p> <p>Barbizon + Recloses + Chartrettes : 50%</p>
Surface de pleine terre végétalisée minimale	10%	<p>Avon : 10%</p> <p>Communes du secteur Vallées : 10%</p> <p>Communes du secteur Gâtinais et Pays de Bière : 20%</p> <p>Barbizon et Recloses + Chartrettes : 30%</p>
Hauteur maximum	15m au faîtage / 12,50 m à l'acrotère / 12 m à l'égout (RDC+C à RDC+3+C ou attique)	<p>Majorité des communes : 10m au faîtage des toitures, 6m à l'égout de toit et 7m à l'acrotère (RDC+C à RDC+1+C).</p> <p>Avon : 11m au faîtage / 7,50m à l'acrotère / 7m à l'égout (RDC+C à RDC+2+C)</p> <p>Arbonne-la-Forêt, Cély-en-Bière et des hameaux de Bessonville et de Butteaux (commune de La Chapelle-la-Reine) : 8m au faîtage des toitures à pentes / 7m à l'acrotère / 4m à l'égout de toiture (RDC+Combles)</p>



FOCUS SUR LES GRANDES ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES ET LES PRINCIPAUX OUTILS DU PLU

Zone UB

UBa Habitat individuel dense

Caractéristique des zones



Lotissement dense à Chailly-en-Bière



Samoreau

Caractéristiques des tissus :

- Recul des constructions par rapport à la voie
- Implantation principalement sur une limite séparative
- Hauteur = RDC+Combles à RDC+1+Combles

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 les deux limites, limiter les implantations trop en recul de la voie.

UBb Habitat individuel dispersé



Zone d'habitat dispersé à Achères-la-Forêt

Caractéristiques des tissus :

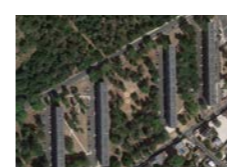
- Recul des constructions par rapport à la voie et des limites séparatives (implantation en milieu de parcelle)
- Hauteur = RDC+Combles à RDC+1+Combles
- Présence forte du végétal sur les abords des constructions

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.

Zone UC

UC 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
- Hauteur = de RDC+2 à RDC+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

Zone UX

UX Zones d'activités économiques



Chartrettes



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

Caractéristiques des tissus :

- Retrait par rapport à la voie
- Retrait par rapport aux limites séparatives
- Hauteur : généralement jusqu'à 12 mètres

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.

Emprise au sol maximum

40%
Surface de pleine terre végétalisée minimum

30%
Commune de Barbizon : 15%

50%

70%

Surface de pleine terre végétalisée minimale

30%

50%
Commune de Barbizon : 60%

30%

20%

Hauteur maximum

De manière générale, les constructions devront respecter l'épannelage des constructions avoisinantes.

Dans les secteurs UBa1 des communes de Avon et Fontainebleau, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 13 mètres au faîtage des toitures à pentes(RDC+combles à RDC+2+combles) ;
- 9,50 mètres à l'acrotère des toitures terrasses ;
- 9 mètres à l'égout de toiture (RDC+combles à RDC+2+combles).

Dans les secteurs UBa2 des communes de Avon, Bois-le-Roi, Chartrettes et Fontainebleau, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 10 mètres au faîtage des toitures à pentes(RDC+combles à RDC+1+combles) ;
- 7 mètres à l'acrotère des toitures terrasses ;
- 6 mètres à l'égout de toiture (RDC+combles à RDC+1+combles).

Dans les zones UBa des autres communes, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 8 mètres au faîtage des toitures à pentes(RDC+combles) ;
- 7m à l'acrotère à condition que le niveau de l'étage ait une surface correspondant au maximum à 50 % de la surface du niveau du RDC de la construction.
- 4 mètres à l'égout de toiture (RDC+combles).

Dans la zone UBb de Barbizon pour les constructions de la sous-destination « hôtel », la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 13 mètres au faîtage des toitures à pentes(RDC+1+combles à RDC+2+combles) ;
- 9,50 mètres à l'acrotère des toitures terrasses ;
- 9 mètres à l'égout de toiture (RDC+1+combles à RDC+2+combles).

Dans les zones UBb de Fontainebleau, Avon, Bois-le-Roi, Samois-sur-Seine, Le Vaudoué, Saint-Sauveur-sur-Ecole et de Chartrettes, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 10 mètres au faîtage des toitures à pentes(RDC+combles à RDC+1+combles) ;
- 7 mètres à l'acrotère des toitures terrasses ;
- 6 mètres à l'égout de toiture (RDC+combles à RDC+1+combles).

Dans les zones UBb des autres communes, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 8 mètres au faîtage des toitures à pentes(RDC+combles) ;
- 5 mètres à l'acrotère des toitures terrasses ;
- 4 mètres à l'égout de toiture (RDC+combles).

Pour les annexes isolées, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres.

Dans les zones UC, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 15 mètres au faîtage des toitures à pentes(RDC+combles à RDC+3+combles ou attique) ;
- 13 mètres à l'acrotère des toitures terrasses ;
- 12 mètres à l'égout de toiture (RDC+combles à RDC+3+combles ou attique).

Dans les zones UX de Cély-en-Bière (Les Sablons Nord - RD 372 de Melun) et de Perthes-en-Gâtinais, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres de hauteur totale.

Dans la zone UX de La Chapelle-la-Reine située aux bords de la RD16 et de la RD64, la hauteur des silos est limitée à la hauteur des installations actuelles soit 30 mètres de hauteur totale.

Dans la zone UX de «Valvins» à Avon, les constructions doivent respecter les hauteurs maximales portées sur le plan de zonage.

Dans les zones UX des autres communes, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 12 mètres au faîtage des toitures à pentes ;
- 10 mètres à l'acrotère des toitures terrasses ;
- 9 mètres à l'égout de toiture.



Pour en savoir +, sur les zones et les justifications relatives à ces dernières, consultez les justifications présentes au sein du rapport de présentation.



Forêt de Fontainebleau

2

UN PLU PATRIMONIAL, ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

Le Pays de Fontainebleau est relié par des composantes paysagères et naturelles marqueurs de son identité (les vallées de la Seine et de l'École, les forêts domaniales de Fontainebleau et des Trois Pignons, les plaines agricoles de la plaine de Bière et du Gâtinais), un centre urbain attractif (Fontainebleau-Avon) et une vision partagée des élus pour préserver le cadre de vie remarquable du territoire. Le PLU, et ses nombreux outils permettent de conforter, valoriser et renforcer la préservation de ces espaces, afin de répondre aux défis climatiques et conserver les richesses patrimoniales, environnementales et paysagères du territoire.

DE FORTES AMBITIONS PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES, ENVIRONNEMENTALES

A travers ses 3 axes, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'attache à préserver, de manière transversale, les enjeux patrimoniaux, environnementaux et paysagers. Ces grandes ambitions pour le territoire ont ainsi été traduites au sein d'outils réglementaires.

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS



CE QUE DIT LE PADD

Le PADD se fixe pour ambition de :

- 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)

LES OUTILS POUR Y RÉPONDRE EN CHIFFRES

En dehors des protections existantes des forêts de Fontainebleau et des Trois Pignons qui ne relèvent pas du PLU, différents types de protection de la nature pour renforcer la trame verte et bleue sur le territoire ont été prévus.

Les zones naturelles (25 231 ha)	Les espaces verts protégés stricts (66,8 ha)	Les espaces verts protégés aménageables (372 ha)	Les parcs ou jardins remarquables (38,4 ha)	Les sentes et venelles (24 km)	Les jardins familiaux et vergers (4,8 ha)	Les cours d'eau et milieux associés-ripisylves (7,9 km)
Les alignements d'arbres et de haies (76 km)	Les arbres isolés remarquables (117)	Les bandes de protection des lisières boisées	Les espaces boisés classés (3545 ha)	Les mares et mouillères (162)	Les secteurs/zones humides (67 ha)	

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

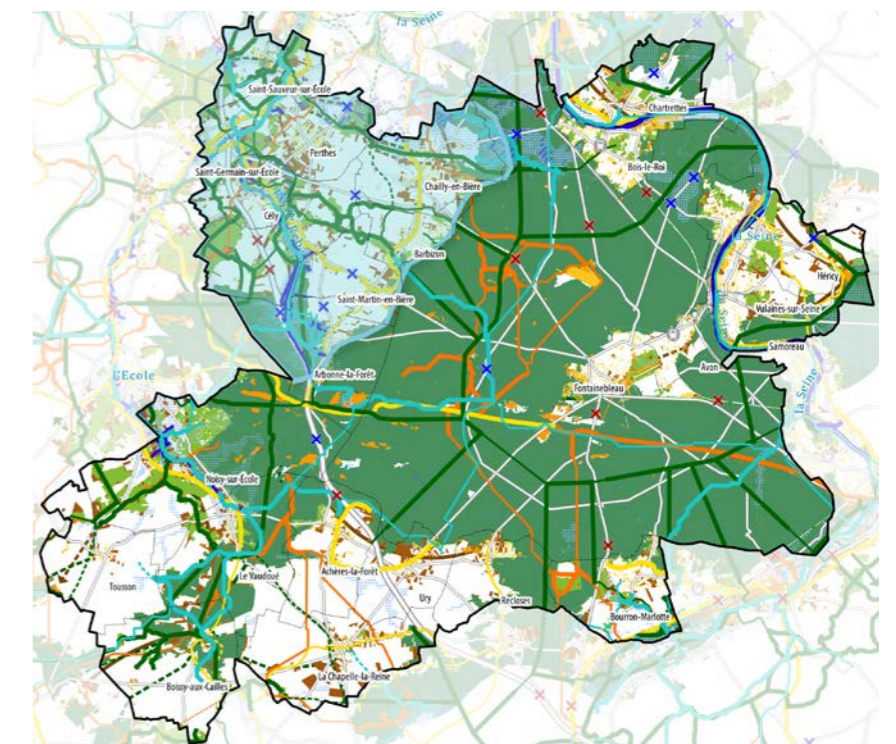
- Ouvert - fonctionnel
- Ouvert - à restaurer
- Pelouse - fonctionnel
- Pelouse - à restaurer
- - - - Pelouse - à créer
- - - - Pelouse - non fonctionnel

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 multitrème 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

LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

CE QUE DIT LE PADD

Le PADD prévoit de :

- 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
- Préserver le patrimoine bâti local emblématique et vernaculaire riche par sa diversité

LES OUTILS POUR Y RÉPONDRE EN CHIFFRES

La préservation du patrimoine architectural et paysager emblématique étant apparue comme un enjeu majeur, plusieurs dispositifs ont été imaginés avec :



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



La préservation de nombreux espaces boisés, de haies et d'alignements d'arbres



Des protections spécifiques sur le patrimoine bâti ont également été prévues avec :

→ L'IDENTIFICATION D'ÉLÉMENTS EMBLÉMATIQUES :

- Ensemble urbain de qualité architecturale et patrimoniale (24 km)
- Bâtiment de qualité architecturale (452)
- Petit patrimoine (Croix / Lavoir/Porte, porches, grilles, trous à baqueter) (177)
- Cheminements doux (ruelles, sentes ou chemins piétons) (24km)
- Murs de clôtures (32 km)

→ 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 tissus urbains
- La surface de pleine terre végétalisée à conserver
- La transition entre les zones pavillonnaires et les zones plus denses
- OAP thématique *Patrimoine et Formes urbaines*

UN PLUI SOUCIEUX DE LA PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE ET DE SES RICHESSES PATRIMONIALES ET PAYSAGÈRES

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE, QU'EST-CE QUE C'EST ?



L'évaluation environnementale vise à intégrer les enjeux environnementaux dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Elle rend compte des effets potentiels ou avérés du PLUi sur l'environnement (population et santé humaine, biodiversité, sol, eau, air, climat, biens matériels, patrimoine culturel et paysage ainsi que les interactions entre ces éléments) et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire.

Cette évaluation a été intégrée et approfondie à chaque phase du projet de PLUi. Elle a permis de :

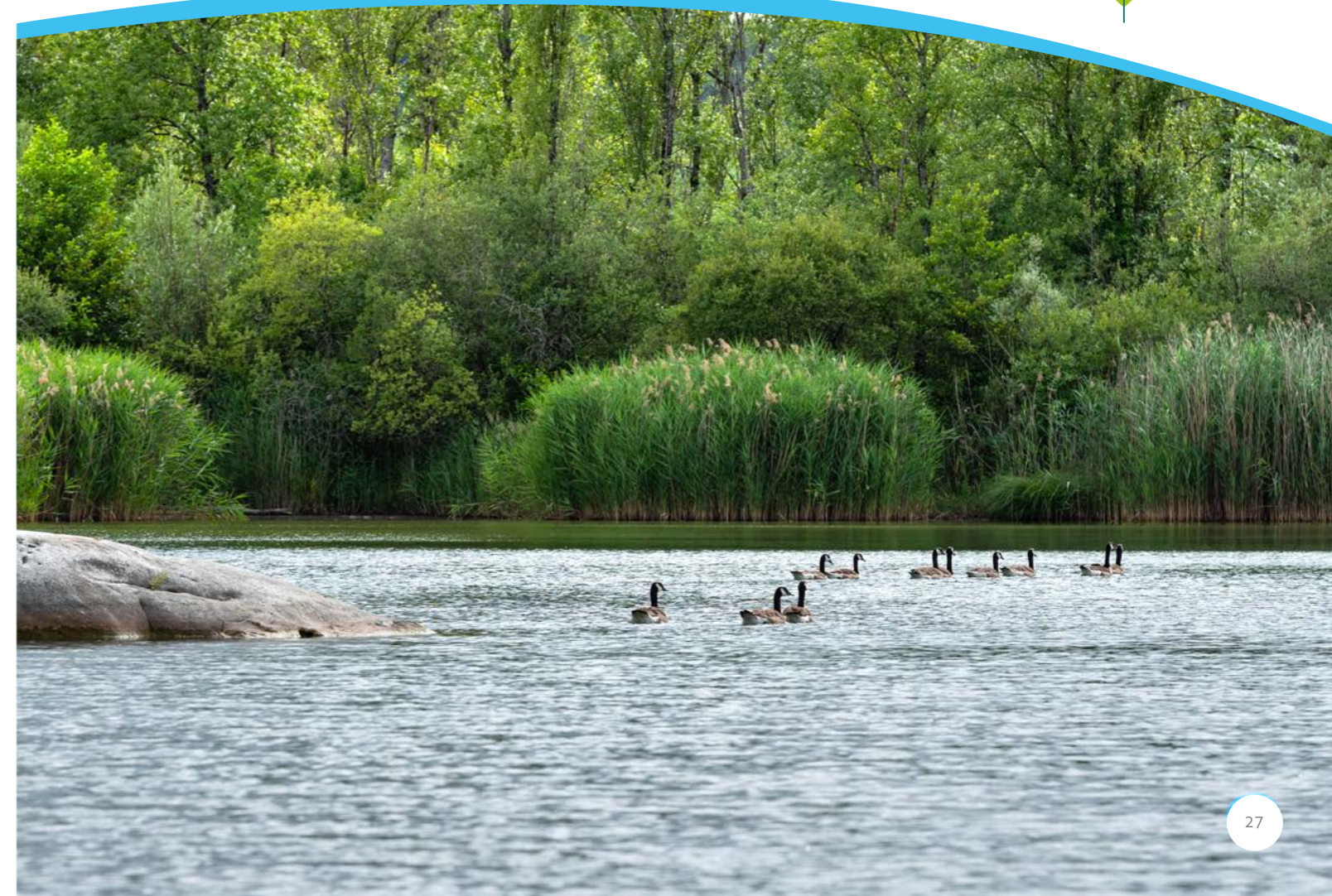
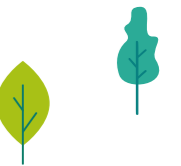
- Nourrir le diagnostic,
- Préparer et évaluer le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables),
- Évaluer les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), le règlement écrit et le plan de zonage.

Ainsi, l'évaluation environnementale du PLUi a constitué un réel outil d'aide à la décision, qui a accompagné la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau dans ses choix tout au long de l'élaboration de son document d'urbanisme.

Les dispositions du PLUi auront des impacts sur l'environnement, du fait des besoins en matière d'habitat, de mobilités et d'activités économiques. Le PLUi permet toutefois d'encadrer l'aménagement du territoire. Il s'attache ainsi à atténuer les incidences des futurs aménagements nécessaires à son développement.

Pour cela, le PLUi visera donc notamment à préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, à limiter l'étalement urbain, favoriser la mixité sociale, à prévoir des aménagements pour les mobilités actives et prendre en compte les risques naturels et technologiques.

↓ Samoreau



COMMENT LE PLUi AGIT POUR LIMITER SES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ?



PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES, PLUS ORDINAIRES ET LA FONCTIONNALITÉ ÉCOLOGIQUE DU TERRITOIRE

Le PLUi préserve les espaces naturels en adoptant une urbanisation sobre, privilégiant le renouvellement urbain et ciblant en priorité les espaces déjà urbanisés. Les mesures du PLUi soutiennent aussi la préservation des réservoirs de biodiversité et la fonctionnalité écologique du territoire au sein notamment des espaces agricoles et forestiers.



PRÉSERVER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE BÂTI DU TERRITOIRE

Le PLUi prend en compte les spécificités paysagères locales et patrimoniales du territoire et projette un développement urbain tenant compte des enjeux paysagers du Pays de Fontainebleau. Deux orientations du PADD prévoient en effet une bonne insertion paysagère des projets en harmonie avec leur environnement.



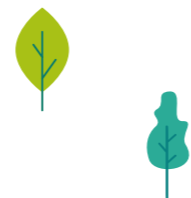
LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF) ET L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

La consommation des espaces naturels agricoles et forestiers restera contenue et maîtrisée par un développement qui sera réalisé en priorité dans les espaces déjà urbanisés. Des protections fortes sur les espaces naturels et agricoles sont également prévues ainsi que des mesures sur la valorisation et la préservation de la végétalisation dans les zones urbaines.



LIMITER L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le PLUi prévoit plusieurs dispositions pour limiter les risques d'inondations et de ruissellement : préservation des espaces naturels, infiltration, des eaux pluviales, adaptation de la capacité des ouvrages de gestion des eaux pluviales...



AGIR CONTRE LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

Des dispositions sont prises dans le règlement écrit, graphique et au sein des OAP sectorielles pour réduire les risques d'exposition des populations aux différentes nuisances. Le PLUi encourage aussi la réduction de la production de déchets à la source et anticipe les besoins en équipements liés à la gestion des déchets.



PRENDRE EN COMPTE LA RESSOURCE EN EAU ET LES RÉSEAUX

Le PLUi affirme la volonté de garantir une répartition équitable et durable de la ressource ainsi que d'en protéger la qualité. Il reste aussi attentif à la limitation de l'imperméabilisation des sols dans les espaces urbains au travers d'orientations visant par exemple à développer la nature en ville. En matière de gestion des eaux pluviales, le PLUi prend des dispositions pour l'infiltration des eaux pluviales sur chaque terrain.



RÉDUIRE LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE LIÉES AUX CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DU TERRITOIRE

Le PLUi affiche l'ambition de mettre en œuvre et d'accompagner le territoire vers des solutions énergétiques durables par l'encouragement des énergies renouvelables. Le territoire, et ses projets devraient, à terme, favoriser l'utilisation des ressources locales et renouvelables pour ses consommations énergétiques.



↓ Recloses



3

ET MOI DANS TOUT ÇA ?

Vous souhaitez connaître les règles applicables sur un terrain. Consultez le projet de PLUi avant toute démarche !

Vous pourrez ainsi vérifier quelles sont les règles d'urbanisme applicables sur votre terrain, si celui-ci est adapté à la réalisation de votre projet ou s'il existe des projets d'équipements publics à proximité.



COMMENT CONSULTER LES RÈGLES QUI S'APPLIQUENT À MON TERRAIN ?



CALENDRIER



FOCUS SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE

QU'EST-CE QU'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE ?

L'enquête publique est une phase réglementaire qui suit la phase de concertation préalable de la population. Elle a lieu lors des principales procédures d'élaboration ou d'évolution du Plan Local d'Urbanisme. L'enquête publique permet à la population de prendre connaissance du PLUi et de recueillir avis et suggestions du public pour enrichir et ajuster le PLUi.

L'enquête publique permet à tout un chacun de réagir sur un projet arrêté, mais non définitif. Elle est conduite par une commission d'enquête indépendante et impartiale composée de commissaires enquêteurs.

Ces derniers se tiennent à disposition du public pour répondre aux questions relatives au dossier d'enquête (notamment lors des permanences) et recueillir les observations formulées. A l'issue de l'enquête, elle rédige son rapport, relatant les faits et émettant un avis sur le projet basé sur des conclusions motivées.

Si vous avez notamment des remarques sur la classification de certaines parcelles, des règles précises sur telle ou telle zone, c'est le moment de réagir et d'expliquer votre position !

QUELS DOCUMENTS SONT CONSULTABLES ? ET OÙ TROUVER LES INFORMATIONS ?

L'intégralité du projet du PLUi a été arrêté lors du Conseil communautaire du 27 juin 2024. L'écriture du projet est terminée et le PLUi est soumis au regard des Personnes Publiques Associées (État, Région, Département, PNRGF, chambres consulaires, communes limitrophes...), l'autorité environnementale et de la population à travers l'enquête publique.

L'ensemble des pièces administratives de la procédure (délibérations, avis d'enquête), des avis des communes, des avis des Personnes Publiques Associées du Territoire et de l'avis de l'autorité environnementale sont également consultables.



Rendez-vous sur le site de la communauté d'agglomération pour en savoir + !

QUAND ET COMMENT PARTICIPER À L'ENQUÊTE PUBLIQUE ?

L'enquête publique unique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et les projets de Périmètres Délimités des Abords (PDA) aura lieu du **lundi 3 mars 2025 à 9h au vendredi 4 avril 2025 à 17h30** au siège de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ainsi que dans les 26 mairies des communes du Territoire.

16 permanences de la commission d'enquête auront lieu dans 14 mairies des communes du Territoire et 1 au siège de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Pour toute information sur l'enquête publique, rendez-vous sur : www.registre-numerique.fr/enquete-publique-plui-capf



CONTACTS ET INFOS

Consultez le PLUi arrêté sur le site de la Communauté d'agglomération :
www.pays-fontainebleau.fr/le-plan-local-durbanisme-intercommunal

La prochaine phase ouverte aux observations du public aura lieu durant
l'enquête publique prévue au premier semestre 2025.



01 64 70 10 80
80 Route de Valvins CS08393,
77309 Samois-sur-Seine CEDEX
urbanisme@pays-fontainebleau.fr

