



RAPPORT DE PRESENTATION Justifications

CONSTRUISONS ENSEMBLE
L'AVENIR DU PAYS DE FONTAINEBLEAU



PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

ÉCONOMIE HABITAT ENVIRONNEMENT MOBILITÉ PATRIMOINE AGRICULTURE PAYSAGE

Sommaire

Préambule : Qu'est-ce qu'un PLUi ?	3
I. Le contenu du PLUi	4
II. Les grandes étapes du PLUi.....	4
III. La justification des choix, un volet important du rapport de présentation	5
IV. Les objectifs du PLUi de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.....	6
V. La démarche d'évaluation environnementale	7
VI. Contexte territorial	10
1. Justification du PADD	13
I. La définition d'une armature de projet.....	15
II. L'ambition et les objectifs du territoire pour la population et le logement	19
III. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain	36
IV. L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	82
2. Justification du règlement et des OAP	107
I. Le règlement écrit et Graphique	108
II. Les OAP	204
III. Complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation	262
3. Articulation du PLUi avec les documents d'urbanisme, plans et programmes supérieurs	269
I. Les documents avec lesquels le PLUi doit être compatible	270
II. Les documents que le PLUi doit prendre en compte	305
4. Indicateurs de suivi.....	306
Annexes.....	318
Compatibilité du PLUi arrêté avec le SDRIF 2013-2030.....	319



Préambule : **Qu'est-ce qu'un PLUi ?**

I. Le contenu du PLUi

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle de l'intercommunalité, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il s'élabore dans une volonté de développement durable, afin de faire coïncider le projet avec les ressources et capacités réelles du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Les PLU intercommunaux ont été instaurés par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010. Il permet de mettre en cohérence les politiques sectorielles en exprimant la solidarité entre les communes.

Le PLUi comprend plusieurs pièces :

- **Le Rapport de présentation**

Ce document comprend, entre autres un diagnostic, l'état initial de l'environnement, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et des capacités de densification des communes (potentiel foncier), l'explication des choix retenus et des orientations du projet (présent document).

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de leur préservation. Il s'agit de la retranscription du projet politique des élus du territoire. Le PADD est débattu en Conseil Communautaire.

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

Elles traduisent réglementairement le PADD par des orientations thématiques et/ou sectorielles, d'aménagement, d'habitat, de mobilités... Celles-ci sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

- **Le Règlement**

Le règlement est constitué des règles écrites et documents cartographiques (plans des zones et secteurs), qui fixent les règles générales d'utilisation des sols. Les dispositions réglementaires sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

- **Les Annexes**

Elles ont une fonction d'information, et comportent notamment les servitudes d'utilité publique.

II. Les grandes étapes du PLUi

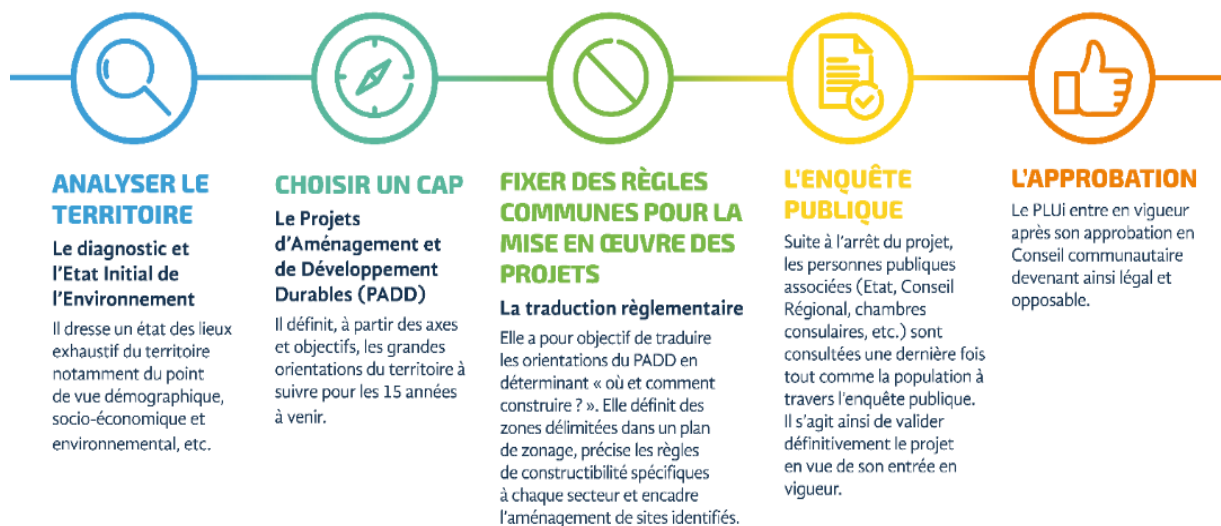
La communauté d'agglomération a prescrit son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en Conseil Communautaire du 24 mars 2021. Les conseillers communautaires ont également défini les objectifs poursuivis par le PLUi, les modalités de collaboration avec les communes et les modalités de concertation avec la population.

L'élaboration de ce document est devenue incontournable pour aborder et agir sur les politiques publiques territoriales au-delà des limites administratives communales : mobilité et déplacements, habitat et logement, protection de l'environnement et du cadre de vie, valorisation du patrimoine et du paysage, attractivité touristique, emploi, accueil et maintien des activités économiques, consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, gestion des ressources et équipements publics, énergie et climat, prévention des risques et santé. Le PLUi de la CA du Pays de Fontainebleau accorde une importance particulière aux enjeux patrimoniaux, paysagers et environnementaux.

Le PLU intercommunal est l'outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants. Ce document sera également l'outil réglementaire permettant d'encadrer l'utilisation des sols, les aménagements, la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sur l'ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau.

Le Pays de Fontainebleau, composé de 26 communes, s'étend sur 438,4 km² et regroupe plus de 69 000 habitants selon le dernier recensement (INSEE 2022). Le territoire est relié par des composantes paysagères et naturelles marqueurs de son identité (les vallées de la Seine et de l'Ecole, les forêts domaniales de Fontainebleau et des Trois Pignons, les plaines agricoles 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.

Les grandes étapes de l'élaboration du plan :



Dans un contexte d'évolutions réglementaires et législatives, notamment avec la loi Climat et Résilience d'août 2021 et ses différents décrets d'application, le projet de PLUi s'est adapté au fil du temps pour **répondre au nouveau contexte réglementaire et aux nouveaux défis contemporains**. Cela a notamment été permis par des échanges réguliers avec les partenaires, afin de croiser les méthodologies et territorialiser les principes des nouvelles lois.

III. La justification des choix, un volet important du rapport de présentation

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme,

*Le rapport de présentation explique les **choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.***

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. (...)

*Il analyse la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan** ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la **capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au*

regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Ce tome s'attachera donc à expliquer et justifier les choix réalisés par les élus, aboutissant aux différentes pièces du PLUi, notamment :

- Les éléments de contexte ayant conduit à l'élaboration du projet retranscrit dans le PADD, dont les enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement ;
- La mise en œuvre de ce projet politique via différents outils règlementaires complémentaires : Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement écrit et graphique. Il s'agit de démontrer la cohérence interne du document ;

Les justifications soulignent également la compatibilité du projet avec le cadre réglementaire global, soit la manière dont il poursuit les objectifs et dispositions des documents cadre et lois en vigueur.

IV. Les objectifs du PLUi de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau

Le 24 mars 2021, le Conseil Communautaire de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a délibéré pour prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal portant sur les 26 communes membres.

Pour leur projet de territoire, les élus ont exprimé trois ambitions déclinées en actions pour la période 2019-2030 : « *Faire territoire à 26* » ; « *Protéger et valoriser les patrimoines bâtis naturels et paysagers* » et « *Soutenir les économies locales et celles à fortes valeurs ajoutées* ».

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.*

V. La démarche d'évaluation environnementale

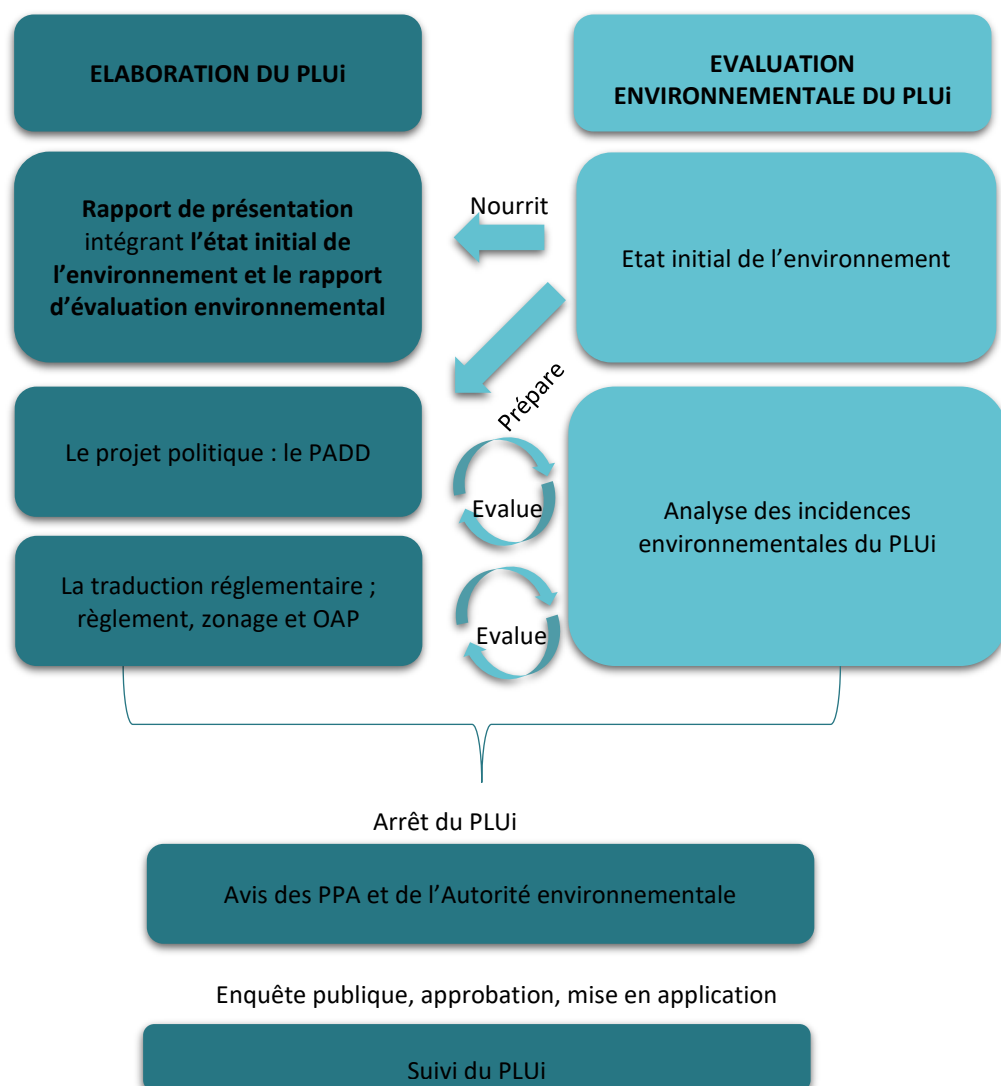
L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est une démarche intégrée à l'élaboration du document, dite « ex-ante ». C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration. Il s'agit de questionner le projet de territoire au regard des enjeux environnementaux, de manière itérative, au fur et à mesure qu'il se construit et se précise. L'objectif est que le document d'urbanisme se nourrisse des réponses apportées notamment lors des analyses des incidences dans une logique d'amélioration continue du projet, dans un objectif de développement territorial durable. Les principaux objectifs de l'évaluation environnementale sont donc les suivants :

- Fournir les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du document d'urbanisme sur la base d'un état initial de l'environnement et la détermination des enjeux ;
- Aider aux choix d'aménagement et à l'élaboration du contenu du document d'urbanisme grâce aux analyses d'incidences ;
- Contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques dans le rapport de présentation ;
- Préparer le suivi de la mise en œuvre du document d'urbanisme à l'appui d'un outil d'évaluation et d'indicateurs pertinents.

L'évaluation environnementale rend ainsi compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du Plan Local d'Urbanisme intercommunale (PLUi) et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire.

Enfin, la démarche d'évaluation environnementale est proportionnée aux enjeux du territoire et aux effets de la mise en œuvre du PLUi.

Le schéma ci-après présente comment la démarche d'évaluation environnementale s'est articulée avec l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau.



Le détail de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale est décrit dans la partie dédiée à la présentation de l'évaluation environnementale

Conformément à l'article R. 122-20 du Code de l'environnement, la démarche de l'évaluation environnementale est restituée dans un rapport environnemental qui doit comporter l'ensemble des éléments inscrits dans ce même article du Code de l'environnement.

Le présent rapport répond aux exigences réglementaires et reprend l'ensemble des parties du Code de l'environnement mais avec parfois un ordre différent. Le tableau ci-contre montre comment s'articule le contenu du rapport avec les Codes de l'environnement et de l'urbanisme (cf. articles R122-20 du CE et R104-18 du CU).

Article R122-20 du Code de l'environnement	Rapport environnemental
II. Le rapport environnemental rend compte de la démarche d'évaluation environnementale, comprend un résumé non technique	Résumé non technique : cahier détachable
1° Une présentation générale indiquant, de manière résumée, les objectifs du plan, schéma, programme ou document de planification et son contenu, son articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents	Chapitre 1 : Présentation du projet de PLUi et articulation avec les plans et programmes

de planification et, le cas échéant, si ces derniers ont fait, feront ou pourront eux-mêmes faire l'objet d'une évaluation environnementale	
2° Une description de l'état initial de l'environnement [...], les perspectives de son évolution probable si le document de planification [...], n'est pas mis en œuvre, les principaux enjeux environnementaux de la zone dans laquelle s'appliquera le document de planification [...] et les caractéristiques environnementales des zones qui sont susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan	Chapitre 2 : Synthèse de l'état initial de l'environnement Chapitre 3 : Evaluation du scénario au fil de l'eau et du scénario retenu (PADD) Chapitre 4 : Evaluation des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLUi
3° Les solutions de substitution raisonnables permettant de répondre à l'objet du document d'application [...] dans son champ d'application territorial	Chapitre 4 : Evaluation des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLUi
4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet de plan, schéma, programme ou document de planification a été retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement	Chapitre 5 : Exposé des motifs
5° L'exposé : a) Des effets notables probables de la mise en œuvre du plan [...] sur l'environnement Les effets notables probables [...] prennent en compte les effets cumulés du plan, schéma, programme avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification ou projets de plans, schémas, programmes ou documents de planification connus ; b) De l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4	Chapitre 4 : Evaluation des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLUi et proposition de mesures
6° La présentation successive des mesures prises pour : a) Eviter les incidences négatives sur l'environnement [...] et la santé humaine b) Réduire l'impact des incidences mentionnées au a ci-dessus n'ayant pu être évitées c) Compenser, lorsque cela est possible, les incidences négatives notables du plan [...] qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, la personne publique responsable justifie cette impossibilité	Chapitre 4 : Evaluation des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLUi et proposition de mesures ERC
7° La présentation des critères, indicateurs et modalités-y compris les échéances-retenus : a) Pour vérifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, la correcte appréciation des effets défavorables identifiés au 5° et le caractère adéquat des mesures prises au titre du 6° b) Pour identifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et permettre, si nécessaire, l'intervention de mesures appropriées	Chapitre 6 : Dispositifs de suivi du PLUi
8° Une présentation des méthodes utilisées pour établir le rapport sur les incidences environnementales et, lorsque plusieurs méthodes sont disponibles, une explication des raisons ayant conduit au choix opéré	Chapitre 7 : Méthode et moyens mobilisés pour l'évaluation environnementale du PLUi
9° Le cas échéant, l'avis émis par l'Etat membre de l'Union européenne consulté conformément aux dispositions de l'article L. 122-9 du présent code	

VI. Contexte territorial

Le territoire de la communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau est localisé dans la partie sud du département de la Seine-et-Marne, à environ 20 kilomètres de Melun et 70 kilomètres de Paris. Il s'étend des limites départementales entre la Seine-et-Marne et l'Essonne, jusqu'à la vallée de la Seine à l'Est, englobant la totalité de la forêt de Fontainebleau. Il est structuré par 3 entités paysagères majeures, le pays de Bière au nord-ouest, le Gatinais au sud, la vallée de la Seine à l'est et la Forêt de Fontainebleau dans sa partie centrale. Il compte 69 215 habitants en 2022 et 23 186 emplois.

L'aménagement du territoire du Pays de Fontainebleau est encadré par plusieurs documents de rang supérieur visant à orienter les politiques d'aménagement à un échelon plus large que celui de la communauté de communes (SDRIF-E, PCAET...), où ayant trait à des politiques sectorielles ciblées sur certaines thématiques.

1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) est le document de planification qui vise à maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace en Ile-de-France, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il est organisé autour d'un projet spatial régional répondant à trois grands défis déclinés en objectif de niveaux local et régional. Il vise notamment à :

- Relier et structurer pour une région plus connectée et durable
- Polariser et équilibrer des grandes entités géographiques pour une région plus diverse et plus attractive.
- Préserver et valoriser pour une région plus vivante et plus verte

Le SDRIF encadre également le droit des sols à travers des orientations réglementaires et une carte de destination générale des différentes parties du territoire francilien. Il s'impose aux schémas de cohérence territoriale (SCoT) et, en l'absence de SCoT, aux plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi), aux documents en tenant lieu et aux cartes communales.

La Région a voté, le 17 novembre 2021, la mise en révision de son Schéma directeur à horizon 2030, en vue d'élaborer un SDRIF-Environnemental à horizon 2040. La révision du SDRIF a également visé à mettre le document en conformité avec le cadre réglementaire posé par la loi climat et résilience du 22 août 2021, issue des travaux de la Convention Citoyenne sur le Climat. Selon cette loi, les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols doivent désormais être intégrés aux grands schémas régionaux. La révision du SDRIF 2013 a donc eu pour ambition de renforcer la dimension environnementale dans la planification territoriale francilienne tout en visant à conforter le potentiel économique de la région Ile de France et de ses 8 départements.

Le nouveau Schéma directeur de la Région Île-de-France a été **adopté par les élus le 11 septembre 2024 puis approuvé par le Conseil d'Etat le 10 juin 2025. Il est donc désormais entré en vigueur.**

Au vu de l'imminence de l'entrée en vigueur de ce document, de la mise en œuvre qu'il opère de la réglementation en vigueur (et notamment la Loi Climat et résilience du 22 août 2021), à laquelle l'élaboration de son PLUi est également soumise, la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau avait fait le choix d'intégrer par anticipation, au fur et à mesure de l'avancée des travaux du PLUi et du SDRIF-E, les principes et orientations du schéma régional, **plus ambitieux sur le plan environnemental et de la sobriété foncière** que le document approuvé en 2013.

Le PLUi ayant été arrêté le 27 mai 2024, avant l'approbation du SDRIF-E révisé, l'Etat a demandé dans son avis sur le PLUi arrêté de renforcer la démonstration de la compatibilité du PLUi avec le SDRIF 2013 à horizon 2030, en vigueur au moment de l'arrêt du PLUi. Néanmoins, l'approbation du SDRIF-E est intervenue avant l'approbation du PLUi, et c'est donc bien le SDRIF-E à horizon 2040 qui est en vigueur désormais.

Le présent rapport de présentation démontre donc la compatibilité du PLUi de la CAPF avec le SDRIF-E. Toutefois, en réponse à l'avis de l'Etat, la démonstration de la compatibilité du PLUi arrêté vis-à-vis du SDRIF 2013 figure en annexe du rapport de présentation.

2. Le Programme Local de l'Habitat

La communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est dotée d'un PLH (adopté en conseil communautaire le 28 mars 2024) afin de programmer et de mettre en œuvre l'ensemble de la politique locale d'habitat. Ce document définit pour une durée de six ans (2024-2030), les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en termes de logements et en hébergement tout en favorisant le renouvellement urbain et la mixité sociale.

Le PLH vise aussi une amélioration énergétique du parc de logement et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes, entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements et d'habitats sur le territoire.

Le PLH définit enfin les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire, permettant de suivre les effets des politiques mises en œuvre.

Ainsi le PLH de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a permis l'émergence de 3 thématiques : l'offre d'un cadre de vie accueillant, l'amélioration du parc de logement existant, et faciliter les parcours résidentiels. Ces trois thématiques ont comme réponse 5 orientations :

- Orientation 1 : Encadrer le développement urbain tout en préservant le cadre de vie remarquable du territoire
- Orientation 2 : Accompagner le parcours résidentiel des ménages
- Orientation 3 : Améliorer et requalifier le parc de logements
- Orientation 4 : Apporter une offre adaptée aux différents publics spécifiques
- Orientation 5 : Piloter et animer la stratégie habitat du Pays de Fontainebleau

3. Le projet de territoire

Le Projet de Territoire, élaboré en 2019, a été la première étape d'une perspective communautaire. Véritable « feuille de route » stratégique du territoire, il inscrit le développement envisagé sur les prochaines années et planifie les objectifs et actions que la communauté d'agglomération souhaite porter et mettre en œuvre en priorité à l'horizon 2030. Il porte 3 ambitions :

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

4. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Lancé en 2018 et adopté fin 2020 par le Conseil Communautaire, le PCAET de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau fait ressortir 4 axes d'orientations majeures pour inscrire le territoire dans la transition écologique :

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

Ces 4 axes se déclinent en une trentaine d'actions visant directement ou indirectement à réduire les gaz à effet de serre.

5. La Charte du PNR du Gâtinais Français

Cette charte concrétise le projet de protection et de développement du territoire pour 15 ans. Élaborée par les représentants des Communes, des Communautés de Communes, des Conseils départementaux, du Conseil régional et de l'État, elle met en avant les enjeux propres au territoire du Parc, fixe les objectifs à atteindre, notamment en termes d'urbanisation, et permet d'assurer la cohérence et la coordination des actions menées sur le territoire du Parc. Conformément à la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, les signataires de la Charte sont tenus d'en respecter les orientations et d'en appliquer les mesures dans l'exercice de leurs compétences. En particulier, les documents d'urbanisme des collectivités locales doivent être compatibles avec la Charte. La charte se décline en trois axes stratégiques :

- Agir pour la préservation durable des richesses du territoire
- Mettre la solidarité et l'environnement au cœur de notre développement
- Mobiliser pour un projet de territoire partagé et innovant

La Charte est en cours de révision depuis une délibération de mise en révision du 19 juillet 2021 et l'approbation est prévue en 2026.

6. Le PDUIF

Elaboré par Île-de-France Mobilités et approuvé en juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France, le PDUIF en vigueur porte sur la période 2010-2020 et a été complété par une feuille de route 2017-2020. Il a fait l'objet d'une évaluation en 2021 qui a conduit le conseil d'administration d'Île-de-France Mobilités à décider, en mai 2022, la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030.



1. Justification du PADD

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

*1° 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 ;*

*2° Les **orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, 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 ou de la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables 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. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

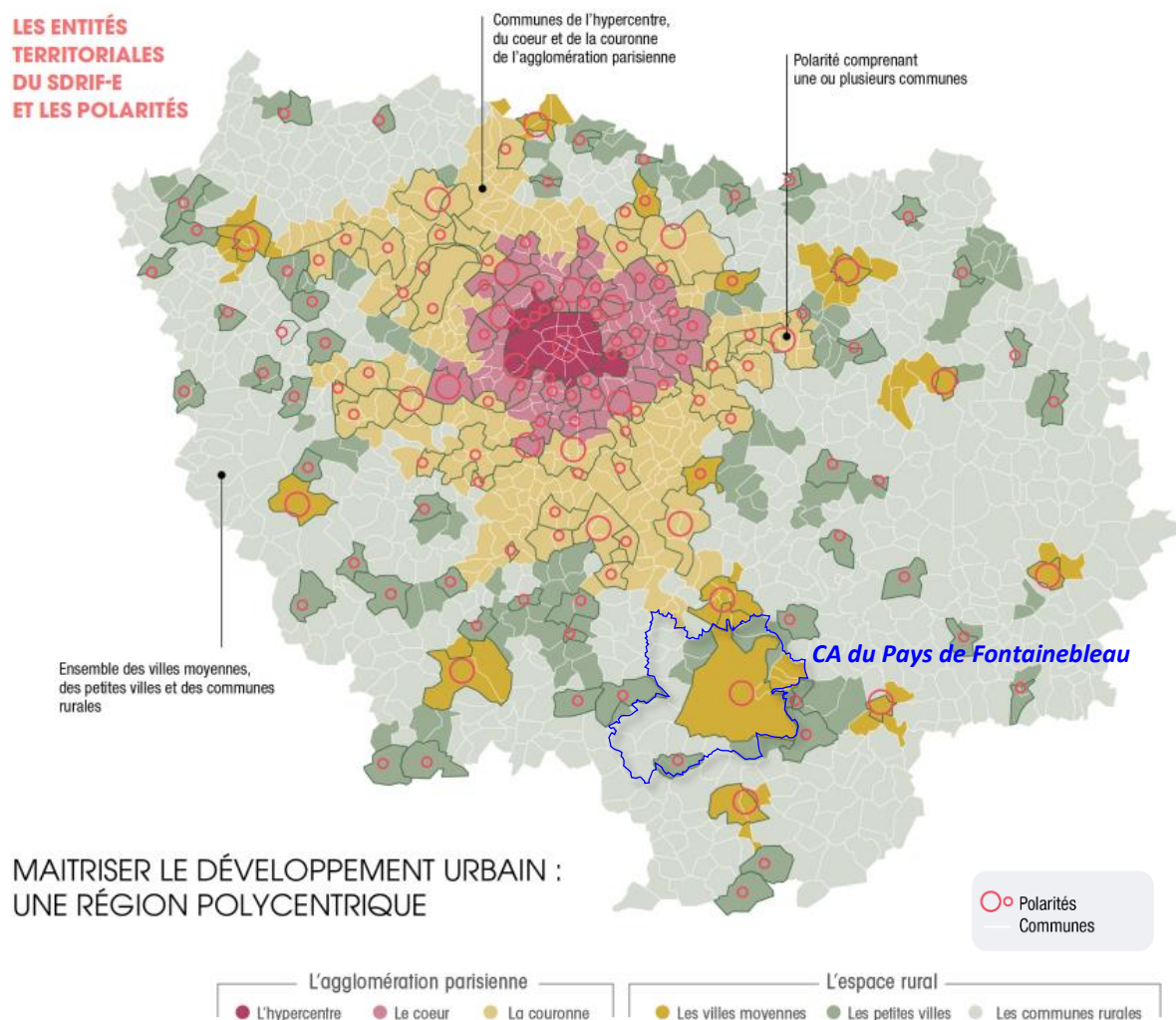
Article L151-4 du code de l'urbanisme :

[Le rapport de présentation] analyse **la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan** ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et **la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

I. La définition d'une armature de projet

Les polarités définies par le SDRIF :

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) identifie les communes de Fontainebleau/Avon et de La Chapelle-la-Reine comme des pôles de centralité de l'agglomération du Pays de Fontainebleau. L'objectif est d'éviter l'accroissement des déplacements en polarisant l'espace rural. Ces pôles de centralité sont à conforter selon une hiérarchie en deux niveaux, exprimée par la taille des cercles rouges figurant sur la carte ci-dessous :



Ces pôles doivent être renforcés en :

- Développant l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité ;
- Valorisant le potentiel de mutation et de densification ;
- Favorisant le développement de l'emploi ;
- Implantant en priorité les équipements, les services et les services publics de rayonnement intercommunal ;
- Confortant les transports collectifs.

Les agglomérations de ces pôles de centralité doivent être structurées en :

- Hiérarchisant les fonctions urbaines par le renforcement des pôles structurants et le développement modéré des autres communes ;

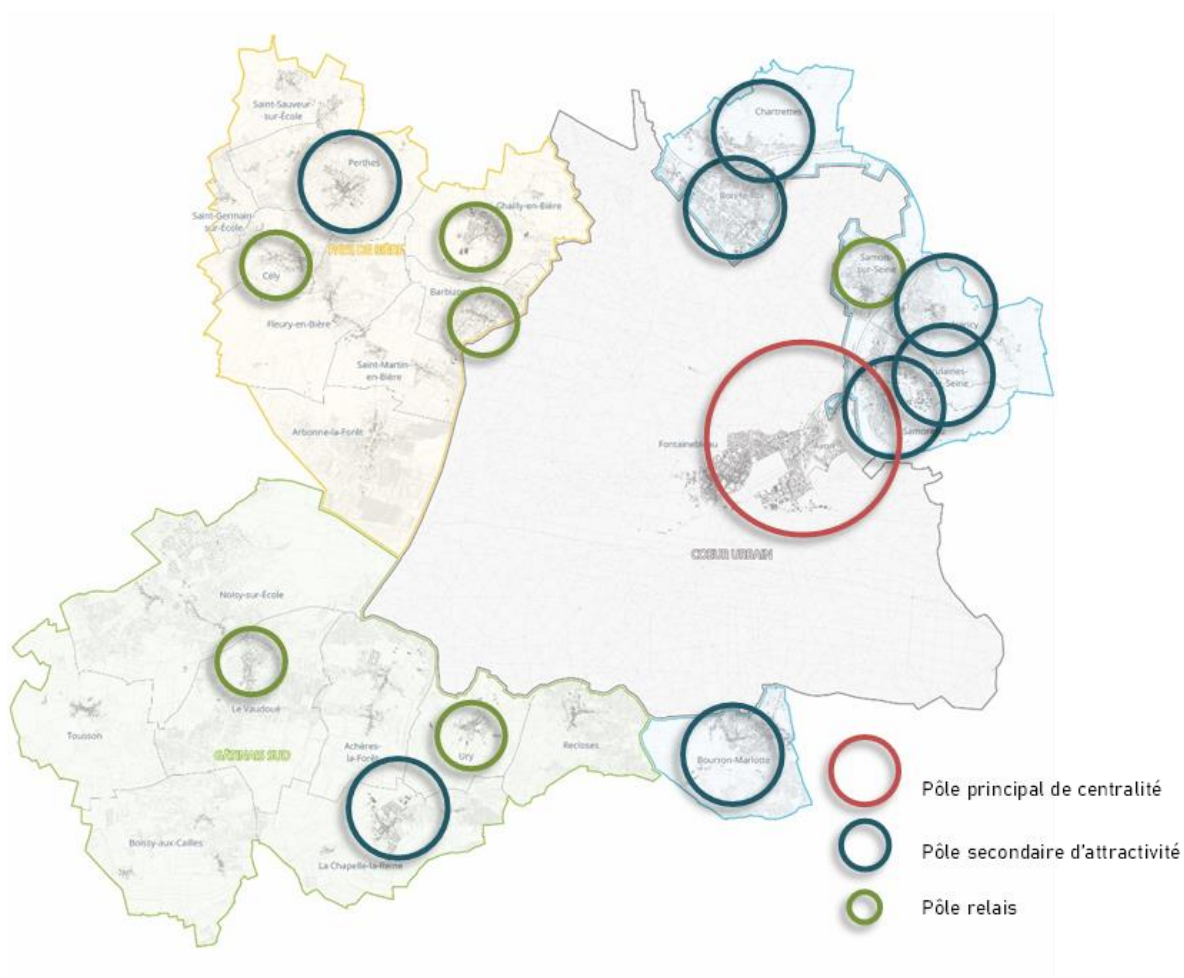
- Implantant, autant que possible, les fonctions de centralité au sein des espaces déjà bâtis de ces pôles et en greffe des centralités existantes ;
- Organisant le bassin de transports collectifs et le rabattement vers les pôles ;
- Organisant un système des espaces ouverts, qui participent à la structuration du bassin de vie.

Les objectifs pour les bourgs, villages et hameaux sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

Une organisation territoriale en quatre secteurs :

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a eu pour objectif d'intégrer, tout au long de la démarche, les 26 communes membres de la CAPF. 4 secteurs de travail ont donc été délimités sur le territoire de la CAPF pour les besoins de l'étude comme pour ceux de l'animation de la démarche (ateliers avec les élus, rencontres communales, etc.). Ces secteurs de 2 à 9 communes chacun se répartissent comme suit :

- **Le secteur du « Cœur Urbain »** composé des communes de Fontainebleau et Avon qui constitue une entité urbaine globale, véritable pôle de centralité du Pays de Fontainebleau grâce à son attractivité économique, ses équipements culturels, sportifs, médicaux, scolaires, etc... Cœur urbain « compact, il n'a pas subi l'étalement périphérique que beaucoup d'autres villes ont connu. Il est donc marqué par une exigence de renouvellement urbain, ne pouvant se développer en périphérie en raison des fortes protections de la forêt qui l'entourent ;
- **Le secteur des « Vallées de la Seine et du Loing »** qui regroupe plusieurs polarités secondaires du territoire comme Bois-le-Roi, Bourron-Marlotte, Chartrettes, Héricy, Samois-sur-Seine, Samoreau ou encore Vulaines-sur-Seine. Du fait notamment de sa bonne desserte ferroviaire, il concentre également des équipements sportifs, d'enseignements et de loisirs de premier ordre ainsi que les principales zones d'activités du territoire ;
- **Le secteur du « Pays de Bière »** composé de communes à dominante rurale et résidentielle. La commune de Perthes joue le rôle de polarité secondaire même si les communes de Barbizon ou de Chailly-en-Bière pourraient aussi être classées comme pôles secondaires ;
- **Le secteur du « Gâtinais Sud »** qui regroupe aussi des communes à dominante rurale et résidentielle. Grâce à son collègue et au développement de sa zone d'activités, le rôle de la commune de La Chapelle-la-Reine s'est considérablement renforcé. Elle constitue le pôle d'attractivité secondaire du territoire, reconnu comme tel par le SDRIF (voir plus haut).



La structuration paysagère du territoire :

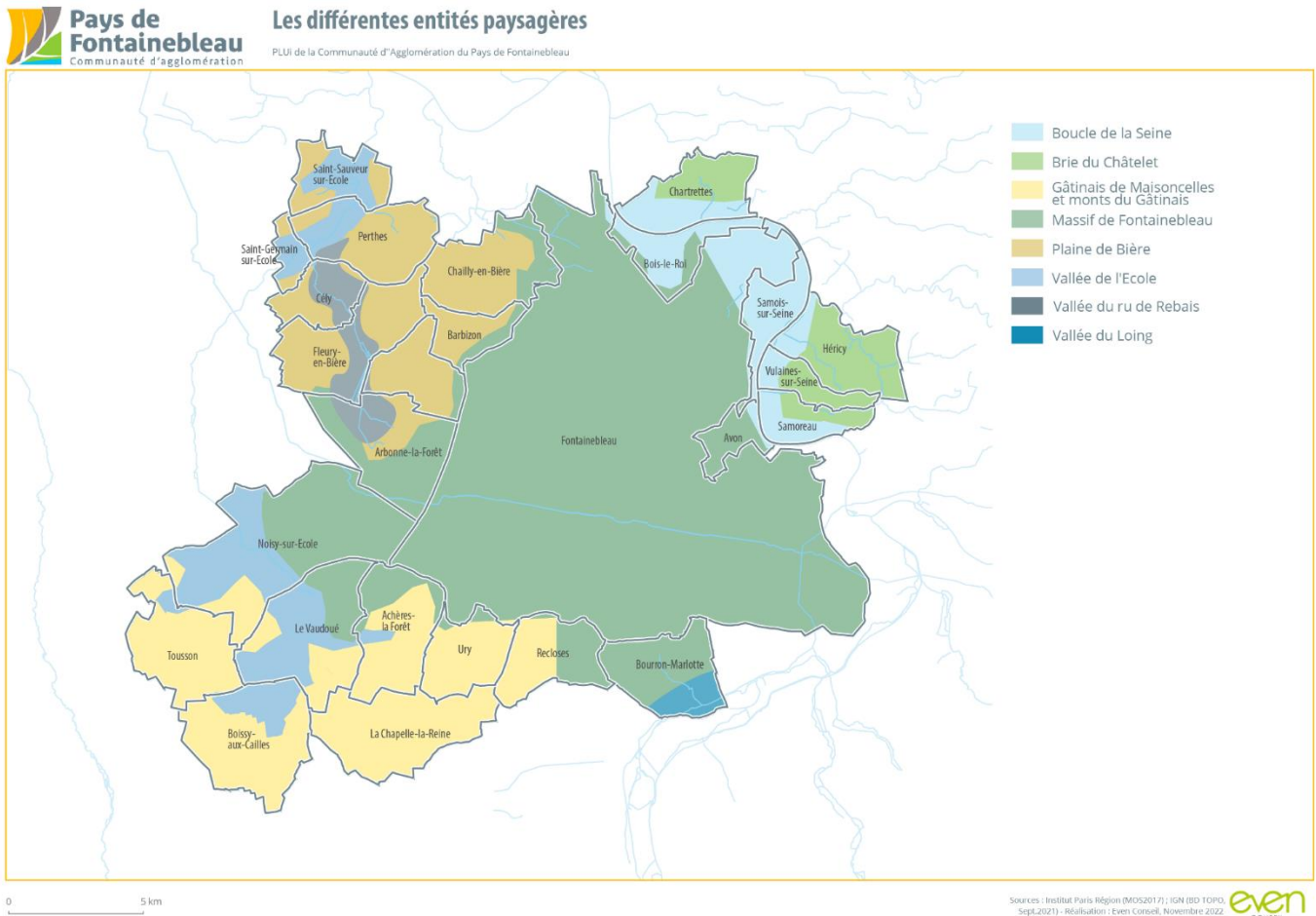
L'atlas des paysages de Seine-et-Marne définit six ensembles paysagers sur le Pays de Fontainebleau qui ont été regroupés afin de constituer les différents secteurs et organiser l'armature territoriale de la CAPF :

- Vallée de l'École / Plaine de Bière ;
- Massif de Fontainebleau ;
- Boucles de la Seine / Vallée du Loing ;
- Vallée de l'École / Gâtinais de Maisoncelles et monts du Gâtinais.

Pour analyser au mieux les dynamiques internes du territoire, les travaux du PLUi se sont appuyés sur des secteurs qui correspondent à des entités paysagères précises et définies dans le diagnostic territorial. Ces quatre secteurs paysagers se définissent ainsi :

- Le **Cœur urbain** : Ce secteur regroupe la ville de Fontainebleau et d'Avon qui se caractérise par un espace majoritairement urbain concentrant près de 30 000 habitants soit 42% de la population intercommunale.
- Le **Gâtinais Sud** : Le territoire est marqué par une succession de paysages variés : grands massifs forestiers au nord largement représentés par la forêt de Fontainebleau, naissance de vallées sèches ou humides, resserrement de l'interfluve entre Essonne et École, coteaux dentelés et boisés. Cette situation géographique singulière donne à cette entité paysagère, une identité forte et originale.

- Les **Vallées de la Seine** et du Loing : Elles se composent de méandres sinueux, profondément creusés par l'eau entre les plateaux et présente des coteaux aux ambiances paysagères contrastées. La largeur du fleuve est soulignée par des berges particulièrement arborées, les routes et chemins suivent les courbes de la topographie. A cet ensemble topographique s'ajoute la vallée du Loing qui rassemble un long canal et des plans d'eau, vestiges des anciennes carrières d'extraction de granulats alluvionnaires.
- Le **Pays de Bière** : La plaine de Bière se définit par des éléments de relief discrets, buttes de 10 à 15 mètres de haut jouant le rôle de repères visuels parmi les vastes plaines agricoles, où sont cultivées céréales mais également quelques produits maraichers. Quelques boisements, les mares et mouillères et même des vergers, rythment cet espace.



II. L'ambition et les objectifs du territoire pour la population et le logement

Le Pays de Fontainebleau se caractérise par son attractivité sur le plan du cadre de vie, et s'inscrit dans un contexte régional dynamique, qui nécessite de répondre aux besoins de la vie quotidienne d'un nombre croissant de Franciliens. Le SDRIF-E et les documents de planification qui s'imposent au PLUi (Programme Local de l'Habitat, Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement notamment) fournissent le cadre dans lequel l'ambition du territoire doit s'inscrire en matière d'habitat et de logement.

Les scénarios qui ont été établis lors de l'élaboration du PLUi ne constituent pas à proprement parler l'ambition que la CAPF se fixe en matière d'évolution démographique (population à atteindre) mais ont plutôt eu pour finalité de mesurer les conséquences démographiques, pour le territoire de la CAPF, de la mise en œuvre des objectifs de production de logements qui s'imposent à elle.

1. Le fil de l'eau : une poursuite des tendances passées jusqu'au PLUi

Le scénario fil de l'eau consiste à projeter les tendances d'évolution démographiques et de logements sur la période passée, afin de disposer d'éléments de comparaison avec le ou les autres scénarios envisagés pour le territoire.

Dans le cas du PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, le scénario fil de l'eau projette à l'horizon du PLUi (2040, en cohérence avec le SDRIF), la tendance observée sur la période 2013-2026 (c'est-à-dire du démarrage du SDRIF horizon 2030 à l'entrée en vigueur prévue du PLUi début 2026).

Sur la période 2013-2026 (comprendre : 2025 inclus), l'évolution de la population correspond à une croissance de **+0,2% par an**, constituée à part équivalente par le solde naturel et par le solde migratoire du territoire. La projection de cette tendance sur la période 2026-2040 aboutit à la présence sur le territoire de **71 898 habitants à terme** (contre 68 212 en 2013).

La taille moyenne des ménages diminue sur la période passée, de **2,26 à 2,08 personnes par ménage en 2026 et à 1,99 personnes par ménage en 2040**. L'évolution annuelle passe de -0,65% par an sur la période 2012-2026 à -0,30% par an sur la période 2026-2040. Cet infléchissement de la tendance s'explique par un ralentissement du phénomène de desserrement des ménages après une phase où il a été marqué.

Le nombre de logements évolue en cohérence avec celle de la population. La part de logements vacants dans le parc total continue de baisser progressivement pour atteindre **7,5% du parc en 2026 contre 8,8% en 2013, et 6,7% du parc en 2040**, ce qui correspond à une tension modérée sur un parc qui continue par ailleurs à augmenter par le biais de la construction neuve.

	Estimation Population 2026		
	2013	évolution annuelle	2026
Population	68 212	0,20%	69 964
% de la population hors ménage	3%		2,6%
Population des ménages	66 525	0,20%	68 110
Solde naturel		0,1%	
Solde migratoire		0,1%	
Taille moyenne des ménages	2,26	-0,65%	2,08
Logements	36 388		38 062
Résidences principales	30 838		32 754
Résidences secondaires	2 350	0,3%	2 434
% rés. Secondaires	6,5%		6,4%
Logements vacants	3 199	0,1%	2 873
% lgts vacants	8,8%		7,5%

Fil de l'eau		
2026	évolution annuelle	2040
69 964	0,2%	71 898
2,6%		2,6%
68 110	0,20%	70 042
	0,10%	
	0,10%	
2,08	-0,30%	1,99
38 062		40 570
32 754		35 183
2 434	0,7%	2 684
6,4%		6,6%
2 873	-0,4%	2 703
7,5%		6,7%

2. Un scénario de croissance modérée

Les objectifs à prendre en compte

Le PLH de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a fixé pour la période 2024-2030 un objectif de production de logements tenant compte des besoins estimés pour le maintien du nombre d'habitants actuels (« point mort ») et d'une ambition politique de « croissance douce » permettant au minimum à toutes les communes un maintien de leur population.

Ces objectifs de production de logements s'établissent de la façon suivante :

- Maintien du nombre d'habitants actuels et compensation du desserrement des ménages et du renouvellement nécessaire et « naturel » du parc (point mort) : environ **240 logements par an**.
- Production complémentaire de logements accueillant une population supplémentaire (dans une logique de croissance modérée de la population de l'ordre de +0,6% par an) : environ **78 logements par an**

Les objectifs du PLH pour la période 2024-2030 s'élèvent au total à la production de 318 logements / an, soit un total de **1 906 logements, dont 1 254 (soit 65,8%) par construction neuve et 652 (soit 34,2%) par remise sur le marché de logements vacants**.

Ces objectifs répondent aux besoins en logement fixés par l'État de 1 800 logements à produire (300/an) sur la période du PLH, attendu par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).

Pour la période suivante (2031-2040), la CAPF a fait le choix de s'inscrire dans la poursuite de la logique du SRHH sur la période du PLH et de ses objectifs, avec la projection de la réalisation de 300 logements par an, ce qui correspond à une croissance de 0,4 %/an pour la période 2031-2040.

A partir de ces objectifs, le PLUi a établi un scénario de croissance modérée de la population se déclinant sur 3 périodes :

1. Mise à jour au 1^{er} janvier 2026

Sur la période 2020-2026

Invariants :

- une production de logements de 1 488 logements sur 6 ans dont 416 sur 2024-2025 (208 par an),
- la remise sur le marché d'environ 220 logements sur la période 2024-2025 conformément aux objectifs du PLH (110 par an)

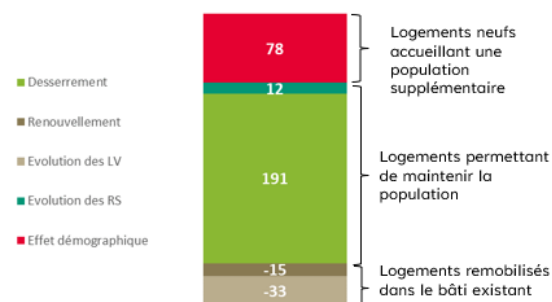
Hypothèses retenues

- une diminution de la taille des ménages de **2,16 à 2,08 personnes par ménage**, correspondant au rythme de desserrement observé sur la période précédente (-0,6 % sur 2014-2020)
- une stabilité du taux de résidences secondaires (autour de 6,5 %)
- un taux de renouvellement proche de celui observé sur la période précédente (une quinzaine de logements par an créés par changement d'usage ou division).

Impacts envisagés sur la période 2020-2026

Près de **70 000 habitants** à horizon 2026
Une croissance d'environ **0,2 % par an** sur la période.

	2020	évolution annuelle	2026
Population	69 015	0,2%	69 964
% de la population hors ménage	2,7%		2,7%
Population des ménages	67 136	0,2%	68 110
Solde naturel		0,1%	
Solde migratoire		0,1%	
Taille moyenne des ménages	2,16	-0,60%	2,08
Logements	36 574	0,67%	38 062
Résidences principales	31 141		32 754
Résidences secondaires	2 363	0,5%	2 434
% rés. Secondaires	6,5%		6,4%
Logements vacants	3 070	-1,1%	2 873
% lgs vacants	8,4%		7,5%
Taux de renouvellement		-0,04%	



Cette première période permet de se projeter à la date prévue d'entrée en vigueur du PLUi afin de déterminer précisément l'effort à fournir sur la période d'activité du PLUi en lien avec ce qui se sera produit entre 2020 (données INSEE les plus récentes) et 2023 puis en lien avec les objectifs du PLH sur ses 2 premières années (2024-2025).

Début 2026, il est donc projeté un nombre de 69 964 habitants, une taille moyenne des ménages de 2,08 personnes par ménages, 38 062 logements et une baisse de la vacance qui ramène à 2 873 le nombre de logements vacants sur le territoire (soit 7,5% du parc).

2. Prospective à horizon du PLH (2026-2030)

Sur la période 2026-2030

Invariants :

- une production de logements de 836 logements sur 4 ans (209 par an conformément aux objectifs du PLH)
- la remise sur le marché de 434 logements vacants (108 par an correspondant aux objectifs du PLH)

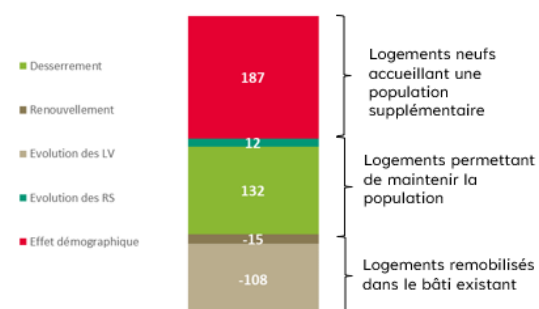
Hypothèses retenues

- une diminution de la taille des ménages **2,08 à 2,05 personnes par ménage**, correspondant à un tassement du rythme de desserrement (-0,4 % sur 2026-2030)
- une stabilité du taux de résidences secondaires (autour de 6,5 %)
- un taux de renouvellement proche de celui observé sur la période précédente (une quinzaine de logements par an créés par changement d'usage ou division).

Impacts envisagés sur la période 2026-2030

Près de **71 500 habitants** à horizon 2030
 Une croissance d'environ **0,6 % par an** sur la période
 Un fort recul du taux de vacance, qui passerait de 7,5 % à **6,3 %**

	2026	évolution annuelle	2030
Population	69 964	0,6%	71 535
% de la population hors ménage	2,7%		2,7%
Population des ménages	68 110	0,6%	69 639
Solde naturel		0,1%	
Solde migratoire		0,5%	
Taille moyenne des ménages	2,08	-0,40%	2,05
Logements	38 062		38 955
Résidences principales	32 754		34 031
Résidences secondaires	2 434	0,5%	2 484
% rés. Secondaires	6,4%		6,4%
Logements vacants	2 873	-4,0%	2 440
% lgts vacants	7,5%		6,3%
Taux de renouvellement		-0,04%	



Cette deuxième période permet de mesurer les effets de l'application du PLH sur ses 4 dernières années (2026-2030).

Début 2030, il est donc projeté un nombre de 71 535 habitants, une taille moyenne des ménages de 2,05 personnes par ménages, 38 955 logements et une baisse de la vacance qui ramène à 2 440 le nombre de logements vacants sur le territoire (soit 6,3% du parc).

3. Prospective à horizon du PLUi (2030-2040)

Sur la période 2030-2040

Hypothèses retenues

- une production de 300 logements par an (conformément au SRHH), déclinés en :
 - 270 logements neufs par an
 - 10 logements en reconquête de vacance
 - 20 logements créés par changement d'usage ou division
- une diminution de la taille des ménages **2,05 à 1,97 personnes par ménage**, correspondant à un tassement du rythme de desserrement (-0,4 % sur 2030-2040)
- une stabilité du taux de résidences secondaires (autour de 6,5 %)
- un taux de renouvellement légèrement plus élevé que celui observé sur la période précédente (une vingtaine de logements par an créés par changement d'usage ou division).

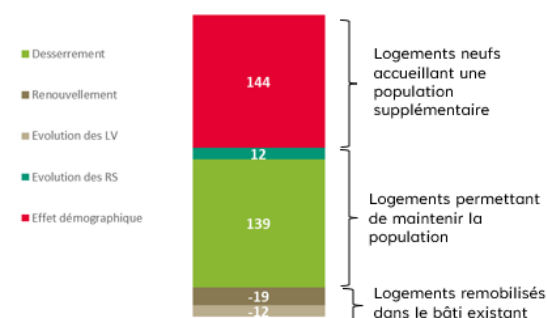
Impacts envisagés sur la période 2030-2040

74 500 habitants à horizon 2040

Une croissance d'environ **0,4 % par an** sur la période

Une poursuite du recul du taux de vacance, qui passerait de **6,3 % à 5,5 %** (un taux plancher sous lequel ne pas descendre).

	2030	évolution annuelle	2040
Population	71 535	0,4%	74 449
% de la population hors ménage	2,7%		2,7%
Population des ménages	69 639	0,4%	72 476
Solde naturel		0,05%	
Solde migratoire		0,35%	
Taille moyenne des ménages	2,05	-0,40%	1,97
Logements	38 955		41 850
Résidences principales	34 031		36 866
Résidences secondaires	2 484	0,7%	2 663
% rés. Secondaires	6,4%		6,4%
Logements vacants	2 440	-0,5%	2 321
% lgt vacants	6,3%		5,5%
Taux de renouvellement		-0,05%	



Cette troisième période correspond à la projection sur la période 2030-2040 des objectifs fixés par le SRHH sur la période 2024-2030, et que la CAPF a choisi de prolonger.

Début 2040, il est donc projeté un nombre de 74 449 habitants, une taille moyenne des ménages de 1,97 personnes par ménage, 41 850 logements et une baisse de la vacance qui ramène à 2 321 le nombre de logements vacants sur le territoire (soit 5,5% du parc).

Le scénario retenu prévoit donc :

- Sur la période PLH 2024-2030
 - une production de **416 logements sur 2024-2025** (208 par an) et la remise sur le marché d'environ **220 logements vacants sur 2024-2025** (110 par an), soit un total de **636 logements sur 2024-2025** (hors PLUi)
 - une production de logements de **836 logements sur 4 ans sur 2026-2030** (209 par an) et la remise sur le marché de **434 logements sur la période** (108 par an), soit un total de **1 274 logements sur la période 2026-2030** (incluse dans le PLUi)
- sur la période 2031-2040 selon les objectifs SRHH (300 logements par an)
 - une production de **2 900 logements** (dont 2700 logements neufs et 200 logements par changements d'usage ou division),
 - et de **100 logements en reconquête de vacance**,
 soit un total de **3 000 logements sur la période 2031-2040**

Le PLUi doit donc a minima permettre, sur la totalité de la période 2026-2040, la production de $836 + 2\,900 = 3\,736$ **logements**, et la reconquête de $434 + 100 = 534$ **logements vacants** (ce qui représente un total de 4 270 logements).

Il convient de rappeler que la production de logement n'induit pas forcément une augmentation de la population automatique et proportionnelle. En effet, les études sur le récent Programme Local de l'Habitat adopté le 28 mars 2024 (pour 6 ans) ont montré que pour maintenir la population actuelle sur le Pays de Fontainebleau, il était nécessaire de produire tout de même 240 logements/an. Ceci s'explique notamment par la notion de "point mort". Un logement permet de manière indirecte de couvrir les besoins dits « non démographiques » qui sont :

- compenser la diminution de la taille des ménages (dessalement), il faut donc plus de logements pour accueillir davantage de ménages alors même que la population est identique ;
- remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage (renouvellement du parc de logements) ;
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants (dont une partie est indispensable à la fluidité du marché immobilier).

A noter par exemple qu'entre 1999 et 2021 (21 ans) sur le Pays de Fontainebleau, il y a eu 4 608 nouveaux logements créés pour 1 291 nouveaux habitants (données INSEE). Ainsi, une part importante des logements à produire sera absorbée par le « point mort ». Celui-ci consomme en effet 82% des logements produits sur la période 2020-2026, 63,5% pour 2026-2030, et 52,6% sur 2030-2040.

Les élus du Pays de Fontainebleau ont fait le choix, au vu des caractéristiques et du contexte de leur territoire, d'une croissance démographique mesurée et soutenable retranscrite dans l'Axe III. du PADD).

A noter que le Préfet a sollicité la CAPF courant 2023, lors de la révision du SRHH pour la période 2024-2030, afin d'actualiser la territorialisation des objectifs de construction de logements (TOL) et donc de revoir à la hausse l'objectif de 300 logements/an à 347 logements/an et de l'intégrer au PLH en cours d'élaboration. Les élus se sont opposés à cette augmentation en argumentant notamment que malgré le dynamisme du cœur urbain de ces dernières années (estimation de 498 logements produits en 2023), cette tendance n'est pas reproductible à l'infini, que le foncier disponible ou mutable est rare et que le territoire urbain présente une densité déjà remarquable par sa compacité grâce entre autres à la limite de la forêt de protection et au velum urbain à respecter. Le territoire du Pays de Fontainebleau est un secteur d'exception et constitue l'un des poumons verts les plus importants d'Ile-de-France. Ainsi, un équilibre vertueux doit être recherché constamment entre développement et protection. Les élus de la CAPF ont pu obtenir des services de l'Etat le maintien de l'objectif initial de 300 logements/an et la stabilisation du PLH afin de l'approuver sans revoir à la hausse les objectifs proposés.

3. La prise en compte des objectifs de mixité sociale

Le PLH de la CAPF a intégré les objectifs du nouveau Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), adopté le 7 mai 2024, qui décline par EPCI les objectifs de production de logements et d'hébergement portant sur la période 2024-2030. Pour la CAPF, il fixe les objectifs suivants :

- produire un minimum de 300 nouveaux logements par an, dont 141 logements locatifs sociaux (LLS) a minima ;
- rééquilibrer l'offre en capacité d'hébergement et de logement adapté avec un objectif de 58 places en hébergement et 84 en logement adapté.

Par ailleurs, la CAPF, comptant plus de 50 000 habitants dont une commune de plus de 15 000 habitants, est comprise dans le champ d'application de la loi SRU. Toutes les communes de 3 500 habitants ont donc l'obligation de disposer à terme de 25 % de logements sociaux dans le parc de logements. Cela concerne **3 communes : Avon, Fontainebleau et Bois-le-Roi.**

Situation au 1er janvier 2023									Objectif triennal 2023 – 2025 (calculé sur déficit 01/01/2022)	
Communes	Taux à atteindre	1ère année de soumission aux obligations SRU	Population municipale 2020 (parue en 2023)	Population municipale 2021 (source INSEE – recensement 2021 parue en 2024)	Résidences principales (RP)2022	Nbre de LLS retenus au 01/01/2023	Taux LLS au 1 ^{er} janvier 2023	Nbre de LLS manquants au 1 ^{er} janvier 2023	taux de rattrapage	objectif quantitatif
Avon	25 %	2021	13 545	13 660	6 755	1034	15,3%	655	15	114
Bois-le-Roi	25 %	2021	5 933	5 979	2 500	53	2,1%	572	15	86
Fontainebleau	25 %	2021	15 903	15 945	7 458	1707	22,9%	158	15	23

Le PADD confirme la production de logements sociaux représentant environ 140 Logements Locatifs Sociaux (LLS)/an, répartis entre :

- 125 logements accessibles financièrement (comprenant logements locatifs et en accession sociale) pour les trois communes déficitaires vis-à-vis de l'article 55 de la loi SRU (Avon, Bois-le-Roi et Fontainebleau)
- de 10 à 15 logements accessibles par an sur les autres communes.

Le PLUI comporte plusieurs OAP (Fontainebleau, Bois-le-Roi, Chartrettes, Vulaines-sur-Seine, Chailly-en-Bière...) intégrant une part de logements sociaux (accession ou location).

Communes	Nom OAP	Nb logements sociaux estimé	Rédaction OAP
ARBONNE-LA-FORET	SECTEUR RUE GRANDE - RUE SAINT ELOI	/	Mixité sociale à déterminer au moment de l'ouverture à l'urbanisation
BOIS-LE-ROI	RUE DE L'ILE SAINT-PIERRE - AVENUE CASTELLANI	48	50 à 60 logements dont 80 % en SRU
BOIS-LE-ROI	QUARTIER GARE - AVENUE GALLIENI / GARE BOIS LE ROI		Nombre de logements non indiqué (75% de logements sociaux)
BOIS-LE-ROI	PLACE DE LA REPUBLIQUE	8	10 logements dont 80 % de logements sociaux
CHAILLY-EN-BIERE	ROUTE DE PARIS - ENTREE NORD-OUEST	10	8 à 10 logements sociaux sur les 50 à 70 prévus
CHARTRETTES	OAP RUE DES ORMES	16	10 à 20 % de logements sociaux sur les 70 à 80
FONTAINEBLEAU	OAP entrée de ville nord		25 % de logements sociaux sur l'ensemble de la programmation qui sera déterminée
FONTAINEBLEAU	OAP Bréau	75	15 % de logements sociaux sur le nombre de logements (PC accordé)
SAMOREAU	SAINT-AUBIN		Le secteur accueillera des logements en accession privé et des logements à loyer cadré (BRS/LLI)
VULAINES / SEINE	SECTEUR DE RENOUVELLEMENT DE LA VARENNE	13	8 à 10 lgts ind / 30 à 32 collectifs dont 20 à 30 % de lgts aidés

Les OAP prévoient au total 170 logements locatifs sociaux dont 131 sur les 3 communes soumises à la loi SRU. A cela s'ajoute d'autres outils.

Pour la commune de Bois-le-Roi confrontée à un fort déficit, le PLUi intègre en plus des dispositions réglementaires prévues par le code de l'urbanisme : secteurs de mixité sociale sur la zone U imposant une part importante de logements locatifs sociaux.

Type de SMS	Commune	Surf (ha)
Secteur de mixité sociale de type 1	Bois-le-Roi	310,7
Secteur de mixité sociale de type 2	Bois-le-Roi	3,9

Le principe de ces secteurs de mixité sociale (*article L.151-15 du Code de l'urbanisme*) est le suivant : en cas de réalisation d'un programme de logements, une part des logements de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux, dans les proportions indiquées. Les règles s'appliquent pour les constructions nouvelles, ainsi que pour les constructions existantes (extension des constructions, création de logements par division de bâtiment, changement de destination au profit de l'habitat).

Est considéré comme **logement social** pour l'application de ces prescriptions le logement en accession sociale décomptée au titre de l'article 55 de la loi SRU tel que Bail réel solidaire ou Prêt social location-accession et/ou le logement locatif social tel que défini au code de la construction et de l'habitation.

Secteurs de mixité sociale de type 1

Dans ces secteurs, les règles suivantes s'imposent :

- Pour toute opération de logements collectifs comprenant de 3 à 15 logements, est imposée la réalisation de 80% de logements sociaux ;
- Pour toute opération de logements collectifs comprenant au moins 16 logements, est imposée la réalisation de 75% de logements sociaux.

Si le calcul donne un nombre décimal, le nombre sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : si le résultat est 2,4 logements, il faudra réaliser 3 logements sociaux).

Secteurs de mixité sociale de type 2

Dans ces secteurs, les logements réalisés devront constituer à 80 % du logement social.

Si le calcul donne un nombre décimal, le nombre sera arrondi au nombre entier supérieur.

Bois-le-Roi faisant partie des 3 communes avec Avon et Fontainebleau à être soumises aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), elle doit atteindre au moins 25 % de logements sociaux alors qu'elle n'en comporte au 1er janvier 2024 que 2,2 %.

Le retard de la commune sur ses objectifs de production de logements sociaux est bien plus important que sur les communes de Fontainebleau (23,6 %) et Avon (15,1 %) et oblige la commune à mettre en place les outils légaux permettant de tendre vers cet objectif sous peine d'illégalité du document d'urbanisme.

Les règles sur le logement social s'appliquant sur la commune et sur les secteurs de mixité sociale doivent permettre de participer au rattrapage du nombre de logements sociaux mais aussi de ne pas l'aggraver en limitant la production de logements du parc privé.

La délimitation des secteurs de mixité sociale résulte d'une analyse des potentiels fonciers en zones urbaines (à partir des critères suivants : taille minimum de 200m² par terrain, desserte du terrain par une voie, absence de risque naturel majeur ou industriel...). Ont été retenus comme secteurs de mixité sociale les emprises situées dans la bande constructible et hors protections patrimoniales, paysagères et environnementales instaurées par le PLUi (espace vert protégé aménageable, parc et jardin remarquable...). 2 catégories ont été distinguées :

- terrain pouvant faire l'objet d'une division ou d'un regroupement de plusieurs terrains,
- terrain unique constituant une dent creuse (terrain libre entre plusieurs constructions).

Les secteurs de mixité sociale ne permettent pas d'exproprier les propriétaires. Le propriétaire du terrain grevé n'est pas dans l'obligation de vendre ou d'engager un projet, l'instauration des SMS (secteurs de mixité sociale) dans le PLU n'imposant aucunement la réalisation d'un projet de logement.

Si le propriétaire ne dépose pas de demande de permis de construire, il n'y a aucune incidence, il peut conserver son bien ou le vendre en l'état.

Si une demande de permis de construire est déposée, le porteur de projet dont le terrain d'assiette est situé dans un SMS doit respecter l'obligation de production de logements sociaux dans la mesure où l'opérateur décide d'engager un programme de logements. A contrario, un programme de bureaux par exemple n'entraîne aucune obligation d'affecter une partie de la surface à un programme de logement social.

Les modalités de mise en œuvre des obligations tirées des SMS varient en fonction de la propriété foncière de la parcelle incluse dans un de ces périmètres, de l'initiative ou de la maîtrise d'ouvrage de l'opération. En toute hypothèse, la délimitation de tels secteurs dans les PLU conduit à l'émergence de programmes mixtes privés et sociaux. Les modalités de réalisation de telles opérations sont diverses et peuvent se concrétiser :

- soit par la réalisation du programme de logements locatifs aidés cédés en VEFA, la maîtrise d'ouvrage globale de l'opération y compris pour la partie sociale étant assurée par le promoteur ;
- soit par la cession à un organisme HLM par le propriétaire ou promoteur du terrain d'assiette sur lequel sera construit le programme social ;
- soit par des montages partenariaux HLM/privé (combiné par exemple avec un permis de construire conjoint valant division permettant à chaque opérateur d'être maître d'ouvrage de la partie du programme qui le concerne).

La mise en place des secteurs de mixité sociale permettra à la commune de Bois-le-Roi d'appliquer la loi SRU, en favorisant l'émergence progressive d'un logement social diffus.

La commune travaille déjà sur toutes les autres pistes permettant de produire du logement social de manière raisonnée et respectueuse du cadre de vie de Bois-le-Roi. Elle a ainsi récemment travaillé avec des bailleurs sociaux pour la création de 2 logements allée de la Boissières et 8 logements rue Gustave Baudoin.

De plus, d'autres outils hors PLUi sont mis en œuvre par la CAPF pour tendre vers cet objectif sur l'ensemble ou une partie des communes du territoire :

- Délégation du Droit de Prémption Urbain aux bailleurs sociaux et à l'EPFIF sur la commune d'Avon
- OPAH et OPAH-RU via des objectifs de conventionnement en social (19 logements) et très social (44 logements)
- Communication sur le conventionnement libre des particuliers

A noter que des opérations de renouvellement urbain sont en cours sur les terrains du bailleur social FSM à Fontainebleau. Les Foyers de Seine-et-Marne, l'Etat et la ville de Fontainebleau ont signé une convention en 2022 pour la « Mise en œuvre de la réutilisation foncière sur la ville de Fontainebleau ». Celle-ci prévoit de 2022 à 2030 la production de 675 nouveaux logements sociaux sur la ville de Fontainebleau par des opérations de démolition/reconstruction ou de construction nouvelle.

Des opérations de démolition-reconstruction ont permis d'augmenter le parc de logements sociaux. La promotion immobilière a également créé des LLS hors secteurs d'outils règlementaires du PLUi.

Au total, la CAPF a produit **489 logements sociaux de 2017 à 2022 (sur 6 ans) soit un total de 82 LLS/an.**

4. Les objectifs de réalisation de logements du SDRIF-E

Objectifs d'accroissement de la densité résidentielle

L'orientation réglementaire n°57 (OR 57) du SDRIF-E « vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain, et porte de grands principes d'organisation du développement : renforcement des polarités et des zones les mieux desservies d'ici 2040 par les transports en commun, équilibre habitat/ emploi, maîtrise de l'accroissement de la densité dans l'hypercentre. Ces principes s'imposent au SRHH pour définir la territorialisation des objectifs de construction de logements.

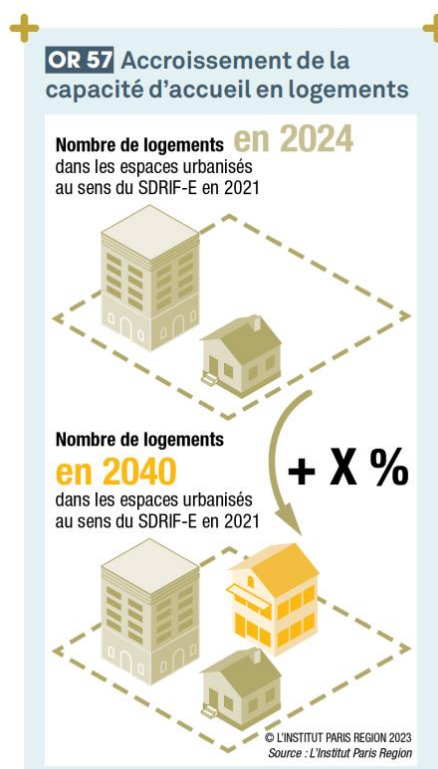
Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants.

Ainsi, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E **doit progresser en moyenne de 13%**, à l'horizon 2040.

Cet objectif est porté à **15% dans les communes** situées dans un rayon de l'ordre de 2km autour **d'une gare** (sur le territoire de la CAPF, cela concerne les communes de Bois-le-Roi, Chartrettes, Héricy, Vulaines-sur-Seine/Samoreau, Samois-sur-Seine, Avon-Fontainebleau, Bourron-Marlotte), **ainsi que dans les polarités des villes moyennes** (Fontainebleau) et **des petites villes** (La Chapelle-la-Reine).;

Cet accroissement de la capacité d'accueil du nombre de logements au sein des espaces urbanisés devra :

- être prioritaire à la production de logements en extension urbaine ;
- s'inscrire dans une réflexion globale de la transformation des tissus urbains existants, favorisant l'économie de foncier par une implantation du bâti limitant les espaces perdus ;
- intégrer une certaine mixité de fonctions ;
- contribuer au renforcement de l'offre en équipements et services et, le cas échéant, prendre en compte la nécessaire revitalisation des centres-villes fragilisés ;
- être renforcé dans les zones les mieux desservies par les transports en commun, ainsi qu'au sein des zones où la desserte va croître à l'horizon 2040 ;
- contribuer à l'équilibre entre habitat et emploi.



L'accroissement du parc de logements au sein des espaces urbanisés doit être significatif. Il peut s'appuyer, par exemple, sur la construction de nouveaux logements en renouvellement urbain (recyclage de friches ou de bâtiments obsolètes, mutation des quartiers de gare, mobilisation des dents creuses, surélévation des bâtiments, densification douce, etc.) ou par la transformation de bureaux en logements ».

Nom de la commune	Logements selon l'INSEE en 2020	Surface des espaces urbanisés au sens strict en 2021 (MOS)	Objectif d'accroissement de la densité résidentielle (OR57)	Logements supplémentaires attendus en 2040 au sein des espaces urbanisés existants (OR57) 2021-2040 =20 années	Logements supplémentaires attendus en 2040 au sein des espaces urbanisés existants (OR57) 2026-2040 =15 années	Rythme annuel de progression du parc de logements au sein des espaces urbanisés existants de 2026 à 2040 (OR57) =15 années
Achères-la-Forêt	597	117,7	0,13	78	58	4
Arbonne-la-Forêt	455	81,5	0,13	59	44	3
Barbizon	813	159,5	0,13	106	79	5
Bois-le-Roi	2 752	331,1	0,15	413	310	21
Boissy-aux-Cailles	166	33,4	0,13	22	16	1
Bourron-Marlotte	1 427	188,9	0,15	214	161	11
Cély	560	88,9	0,13	73	55	4
Chailly-en-Bière	986	166,7	0,13	128	96	6
Chartrettes	1 184	155,0	0,15	178	133	9
Fleury-en-Bière	334	52,2	0,13	43	33	2
Héricy	1 205	147,0	0,15	181	136	9
Avon	7 785	205,8	0,15	1 168	876	58
Fontainebleau	9 426	409,5	0,15	1 414	1 060	71
Noisy-sur-École	1 065	224,1	0,13	138	104	7
Perthes	921	130,9	0,13	120	90	6
Recloses	392	52,1	0,13	51	38	3
Saint-Germain-sur-École	166	26,7	0,13	22	16	1
Saint-Martin-en-Bière	382	80,0	0,13	50	37	2
Saint-Sauveur-sur-École	500	82,7	0,13	65	49	3
Samois-sur-Seine	1 085	124,6	0,15	163	122	8
Samoreau	1 133	120,9	0,15	170	127	8
Tousson	187	34,2	0,13	24	18	1
Ury	427	63,3	0,13	56	42	3
Le Vaudoué	456	68,5	0,13	59	44	3
Vulaines-sur-Seine	1 121	155,3	0,15	168	126	8
La Chapelle-la-Reine	1 049	126,2	0,15	157	118	8
TOTAL CAPF	36 574	3 426,7		5 318	3 989	266

Source : Institut Paris Région 2025 et calculs Citadia pour la période 2026-2040

L'application de l'OR 57 du SDRIF-E sur le territoire de la CAPF se traduit par la nécessité de pouvoir accueillir près de 4 000 logements au sein des espaces urbanisés sur la période d'application du PLUi (2026-2040).

Mesure des espaces urbanisés au titre du SDRIF-E

La superficie des espaces urbanisés de référence pour le calcul des capacités d'urbanisation est celle observée en 2021. Pour le calcul de celle-ci doivent être exclus :

- les espaces à dominante imperméabilisée que sont les grands services urbains (ex : centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques) et les infrastructures de transport suivantes : installations aéroporтуaires, emprises ferroviaires et autoroutières ;
- les espaces à dominante non imperméabilisée ou « espaces ouverts urbains » (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.).

Espace urbain constitué pour l'application des règles du Sdrif-E relatives aux capacités d'urbanisation



La superficie correspondante s'établit pour le territoire de la CAPF à **3 426,7ha**.

Densités moyennes des nouveaux espaces d'habitat

L'OR 87 du SDRIF-E prévoit que la mobilisation des capacités d'urbanisation non cartographiées doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat à l'échelle de la commune :

- au moins égale à 20 logements par hectare ;
- ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF-E, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 20 logements par hectare.

Nom de la commune	Logements selon l'INSEE en 2020	Surface des espaces dédiés à l'habitat en 2021 (MOS)	Densité résidentielle (logements/espaces dédiés à l'habitat) en 2021	Densité résidentielle minimum des nouveaux espaces d'habitat (OR87)
Achères-la-Forêt	597	104,1	6	20
Arbonne-la-Forêt	455	74,5	6	20
Barbizon	813	150,2	5	20
Bois-le-Roi	2 752	288,1	10	20
Boissy-aux-Cailles	166	31,4	5	20
Bourron-Marlotte	1 427	156,8	9	20
Cély	560	82,0	7	20
Chailly-en-Bière	986	132,2	7	20
Chartrettes	1 184	137,8	9	20
Fleury-en-Bière	334	45,5	7	20
Héricy	1 205	133,6	9	20
Avon	7 785	152,2	51	51
Fontainebleau	9 426	176,6	53	53
Noisy-sur-École	1 065	211,7	5	20
Perthes	921	115,9	8	20
Recloses	392	48,0	8	20
Saint-Germain-sur-École	166	25,0	7	20
Saint-Martin-en-Bière	382	61,9	6	20
Saint-Sauveur-sur-École	500	75,9	7	20
Samois-sur-Seine	1 085	109,3	10	20
Samoreau	1 133	102,4	11	20
Tousson	187	30,7	6	20
Ury	427	48,9	9	20
Le Vaudoué	456	62,4	7	20
Vulaines-sur-Seine	1 121	123,2	9	20
La Chapelle-la-Reine	1 049	97,7	11	20
TOTAL CAPF	36 574	2 778,0	13	/

Source : Institut Paris Région 2025

La densité minimale d'habitat des nouveaux espaces d'habitat pour la CAPF s'élève à **20 logements par hectare** pour toutes les communes, à l'exception de **Fontainebleau et Avon**, qui doivent respectivement prendre en compte des densités minimales de **53 et 51 logements par hectare**. Le tableau ci-dessous mesure la densité moyenne d'habitat des OAP du PLUi accueillant de l'habitat :

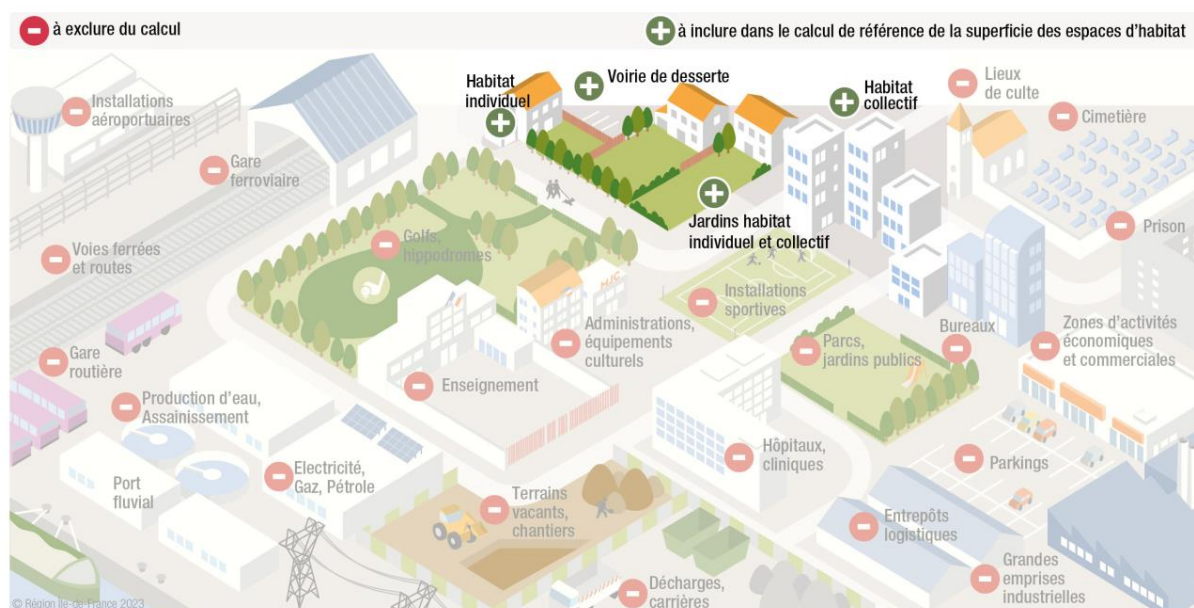
Communes	Nom OAP	Nb total logements OAP commune	Surface (ha) de l'OAP dédiée à l'habitat approbation	Densité nouveaux espaces habitat commune
ARBONNE-LA-FORET	SECTEUR RUE GRANDE - RUE SAINT ELOI	20	0,92	22
ARBONNE-LA-FORET	SECTEUR L'OUCHÉ	12	0,54	22
ARBONNE-LA-FORET	SECTEUR LA MARE COIFFARDE	16	0,74	22
ARBONNE-LA-FORET	SECTEUR SAINT-ELOI	13	0,44	30
ARBONNE-LA-FORET		61	2,64	23
BARBIZON	LA FERME DU COUVENT	25	1,15	22
BARBIZON	FERME LE ROSIER – 3, RUE DE FLEURY	23	0,58	40
BARBIZON		48	1,73	28
BOIS-LE-ROI	RUE DE L'ILE SAINT-PIERRE - AVENUE CASTELLANI	60	1,66	36
BOIS-LE-ROI	QUARTIER GARE - AVENUE GALLIENI / GARE BOIS LE ROI	25	1,28	20
BOIS-LE-ROI	PLACE DE LA REPUBLIQUE	10	0,15	67
BOIS-LE-ROI		95	3,09	31
BOISSY-AUX-CAILLES	RUE CHARLES DE GAULLES	4	0,2	20
BOISSY-AUX-CAILLES	SECTEUR RESIDENTIEL - RUE DE LA LIBERATION	5	0,25	20
BOISSY-AUX-CAILLES		9	0,49	20
CELY-EN-BIERE	SECTEUR DU SENTIER MONTCEAUX - RUE DE LA MESSE	18	0,90	20
CELY-EN-BIERE		18	0,90	20
CHAILLY-EN-BIERE	ROUTE DE PARIS - ENTREE NORD-OUEST	18	0,84	21
CHAILLY-EN-BIERE	ENTREE DE VILLAGE - SECTEUR DES TOURNELLES	70	2,00	35
CHAILLY-EN-BIERE		88	2,84	31
CHARTRETTES	OAP RUE DES ORMES	80	1,75	46
CHARTRETTES	RUE GEORGES CLEMENCEAU (secteur d'habitat existant)	0	0,16	0
CHARTRETTES		80	1,91	42
FLEURY-EN-BIERE	SECTEUR AVENUE DES SORBIERS	11	0,55	20
FLEURY-EN-BIERE		11	0,55	20
FONTAINEBLEAU	QUARTIER DU BREAU	500	4,00	125
FONTAINEBLEAU	OAP Saint-Louis / Faisanderie	25	0,51	49
FONTAINEBLEAU	OAP Saint Merry / Paroisse	14	0,26	54
FONTAINEBLEAU	OAP entrée de ville nord	50	0,26	192
FONTAINEBLEAU	CASERNE DAMESME	132	1,00	132
FONTAINEBLEAU		721	6,03	120
HERICY	ZONE 2AU	31	1,54	20
HERICY		31	1,54	20
LA CHAPELLE-LA-REINE	L'AVENUE DE FONTAINEBLEAU	1	0,10	10
LA-CHAPELLE-LA-REINE	PLACE DE LA REPUBLIQUE	3	0,07	43
LA-CHAPELLE-LA-REINE	RUE NEUVE	10	0,30	33
LA-CHAPELLE-LA-REINE	LA ZONE AU	66	3,42	19
LA-CHAPELLE-LA-REINE	CHEMIN DES VALLEES / RUE DU GENERAL DE GAULLE	10	0,15	67
LA-CHAPELLE-LA-REINE	LA RUE DES CHAMPS	17	1,48	11
LA-CHAPELLE-LA-REINE	L'ANCIENNE LAITERIE ET SES EQUIPEMENTS SPORTIFS	82	1,42	58
LA-CHAPELLE-LA-REINE	BESSONVILLE	7	0,19	37
LA-CHAPELLE-LA-REINE	CHEMIN DES VALLEES	8	0,76	11

LA-CHAPELLE-LA-REINE	CARNOT-JOZON	4	0,22	18
LA-CHAPELLE-LA-REINE		208	8,11	26
LE VAUDOUE	OAP DE LA CHAUSSEE (permis d'aménager accordé)	22	1,34	16
LE VAUDOUE		22	1,34	16
NOISY-SUR-ECOLE	GRANDE RUE – CHEMIN DU GROISON	21	1,05	20
NOISY-SUR-ECOLE		21	1,05	20
PERTHES-EN-GATINAIS	LES CŒURS D'ÎLOTS 1	18	0,87	21
PERTHES-EN-GATINAIS	LES CŒURS D'ÎLOTS 2	8	0,38	21
PERTHES-EN-GATINAIS	LE CŒUR DE VILLAGE	4	0,22	18
PERTHES-EN-GATINAIS		30	1,41	20
RECLOSES	RUE DU CLOS DU ROI	4	0,19	21
RECLOSES		4	0,19	21
SAINT-GERMAIN-SUR-ECOLE	RUE DE DANNEMOIS	2	0,11	18
SAINT-GERMAIN-SUR-ECOLE	CROISEMENT DES RUES ST-SAUVEUR, DE L'EGLISE ET RD11	5	0,21	24
SAINT-GERMAIN-SUR-ECOLE	RUE SAINT-SAUVEUR	4	0,20	20
SAINT-GERMAIN-SUR-ECOLE	AUTOUR DE L'ECOLE	4	0,20	20
SAINT-GERMAIN-SUR-ECOLE		15	0,72	21
SAINT-MARTIN-EN-BIERE	SECTEUR MACHERIN - RD 64 (permis d'aménager accordé)	20	1,91	10
SAINT-MARTIN-EN-BIERE		20	1,91	10
SAINT-SAUVEUR-SUR-ECOLE	LE SAULE	9	0,48	19
SAINT-SAUVEUR-SUR-ECOLE	SECTEUR DU CHEMIN DE LA PECQUEUSE	5	0,17	29
SAINT-SAUVEUR-SUR-ECOLE	RUE DE MONTGERMONT	48	1,75	27
SAINT-SAUVEUR-SUR-ECOLE	SECTEUR DU CHEMIN DE LA MARE CHAUVET	20	1,03	19
SAINT-SAUVEUR-SUR-ECOLE		82	3,43	24
SAMOIS-SUR-SEINE	RUE DES FEUILLARDES	4	0,20	20
SAMOIS-SUR-SEINE		4	0,20	20
SAMOREAU	SAINT-AUBIN (DP division accordée)	17	0,84	20
SAMOREAU	MONTMELIAN	24	0,88	27
SAMOREAU		41	1,72	24
VULAINES-SUR-SEINE	SECTEUR RUE DE LA REPUBLIQUE	10	0,53	19
VULAINES-SUR-SEINE	SECTEUR RUE FOSSE DEROUY	11	0,62	18
VULAINES-SUR-SEINE	SECTEUR DE RENOUVELLEMENT DE LA VARENNE	42	1,12	38
VULAINES-SUR-SEINE		63	2,27	28
TOTAL CAPF		1672	44,09	38

Seules 2 communes n'atteignent pas la densité minimale exigée par le SDRIF-E dans les nouveaux espaces d'habitat :

- Le Vaudoué : l'OAP concernée correspond à un permis d'aménager déjà autorisé à la date d'approbation du PLUi
- St Martin en Bière : l'OAP concernée correspond à un permis d'aménager déjà autorisé à la date d'approbation du PLUi

Mesure des espaces d'habitat au titre du SDRIF-E



La densité des espaces d'habitat résulte du nombre de logements divisé par la superficie des espaces d'habitat. On entend par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs, comme les jardins individuels, et les espaces communs, comme les espaces verts ou de loisirs résidentiels, la voirie de desserte et les places de stationnement).

La superficie correspondante s'établit pour le territoire de la CAPF à **2 778ha**.

5. Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Une analyse fine des capacités de densification a été menée sur le territoire de la CAPF. Cet état des lieux, vérifié avec les agents et élus municipaux, permet d'estimer de façon réaliste le volume de logements pouvant être accueillis au sein des zones déjà urbanisées : il s'agit en effet de **mobiliser prioritairement** ce potentiel foncier pour le développement résidentiel du territoire.

L'estimation des capacités de densification dans le diffus (qui ne prend pas en compte les OAP situées dans les espaces déjà urbanisés, logements vacants, opérations de démolition-reconstruction et divisions de logements, comptabilisés séparément), a été établie selon la méthode suivante :

1. Identification des gisements

- À partir des enveloppes urbaines
- En écartant les secteurs identifiés de sensibilité ou de risques et les cœurs d'îlots de plus de 2ha
- En distinguant les dents creuses (parcelles entièrement non bâties) et les parcelles potentiellement divisibles (terrains déjà bâtis mais suffisamment grands pour pouvoir être divisés et accueillir d'autres constructions)
- Affinage par la connaissance des élus et techniciens du territoire (parcelles bâties n'apparaissant pas au cadastre, travaux commencés...)

2. Application des filtres thématiques résultant du PLUi

- Suppression du potentiel foncier impacté à 100% par une protection mise en place par le PLUi (EBC, espace vert protégé, jardin remarquable, verger...) ou situé à 100% en-dehors des bandes constructibles
- Estimation de l'emprise constructible maximum théorique par application des règles du PLUi (emprise au sol) et prise en compte des surfaces concernées par une protection (EBC, EVP...)
- Application des règles de hauteur (nombre de niveaux maximum autorisé par les règles du PLUi) pour obtenir le volume constructible potentiel maximum
- Application d'un ratio volume constructible vers SDP (surface de plancher) de **70%**
- Prise en compte d'une SDP moyenne par logement de :
 - En zones UA (et leurs secteurs) et UC : **70m²**
 - En zones UB (et leurs secteurs) : **120m²**
 - En zones UD : **150m²**
- Application d'un taux de mise en œuvre foncière de **75%** pour les dents creuses (plus facilement mobilisables) et de **25%** pour les parcelles potentiellement divisibles (plus difficiles à mobiliser)

Sur la période d'application du PLUi (**2026-2040** inclus), les capacités de densification dans le tissu diffus des espaces urbanisés correspondent à **955 logements dans les dents creuses** et à **416 logements pour les parcelles déjà bâties potentiellement divisibles**, soit un total de **1 371 logements**¹.

En complément, les logements programmés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) inscrites dans les espaces déjà urbanisés (zones U du PLUi) doivent également être comptabilisés. Ce nombre a été estimé a minima à **1 258 logements** sur la période d'application du PLUi, en comptabilisant le nombre de logements programmés dans les OAP lorsqu'il est fixé, ou à défaut le nombre de logements résultant de la densité minimale imposée par le SDRIF-E pour les nouveaux espaces d'habitat ou par les projets connus.

Enfin, une estimation des possibilités de réalisation de logements en renouvellement urbain (opérations de démolition / reconstruction) a été réalisée à partir de ce qui a été observé sur les 10 dernières années (réalisation de 792 logements) principalement sur le cœur urbain. Ce nombre peut être évalué sur la période d'application du PLUi (15 années) à **1 188 logements**. A ce nombre, viennent s'ajouter les divisions de logements, estimées à 10 à 15 logements supplémentaires par an sur le territoire, ce qui pourrait représenter au sein des espaces urbanisés environ **190 logements supplémentaires**.

Au total, les possibilités de densification des espaces urbanisés peuvent être estimées, sur la période 2026-2040, à un total de **4 007 logements**, permettant de répondre aux attentes du SDRIF-E en matière de densification des espaces déjà urbanisés

La reconquête de logements vacants, en application des objectifs du PLH recalés sur 2026-2030 et des objectifs du SRHH projetés sur la période 2030-2040 est estimée à **534 logements** dans le temps d'application du PLUi.

En intégrant ce potentiel, le territoire de la CAPF, grâce à la mise en œuvre de son PLUi sur la période 2026-2040, est en capacité de produire **4 541 logements au sein de ses espaces déjà urbanisés**.

Le potentiel de production de logements dans les zones à urbaniser s'élève quant à lui à **325 logements dans les zones 1AU** et **89 logements dans les zones 2AU**, soit **414 logements sur la période 2026-2040**.

Au total, le potentiel de production de logements du territoire de la CAPF s'élève donc à **4 955 logements sur la période 2026-2040**.

¹ Cette analyse a été entièrement revue par rapport à la version d'arrêt du PLUi, suite à la consultations des personnes publiques associées et consultées et suite à l'enquête publique, afin de tenir compte des variations intervenues dans le zonage, dans les règles de constructibilité associées, et pour corriger quelques erreurs matérielles dans le mode de calcul.

Cette capacité maximum estimée de production de logements du territoire permet de répondre aux objectifs minimaux imposés par le PLH et le SRHH et calculés dans le cadre du scénario retenu (3 736 logements). Il convient de souligner toutefois que cette capacité à produire sur le territoire est en partie incertaine, et que toutes les possibilités de produire du logement ne se réaliseront pas :

- faisabilité complexe de certaines zones AU (multipropriétaires et opération d'ensemble exigée),
- capacité incertaine des outils de lutte contre la vacance des logements,
- renchérissement du foncier,
- incertitude sur la rétention foncière qui pourrait être plus importante (dents creuses/divisions foncières)...

Le suivi de la mise en œuvre du PLUi et son évaluation à l'horizon 2032 sur ces chiffres permettront de mesurer la concrétisation des différentes hypothèses retenues.

III. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

1. L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) des 10 dernières années

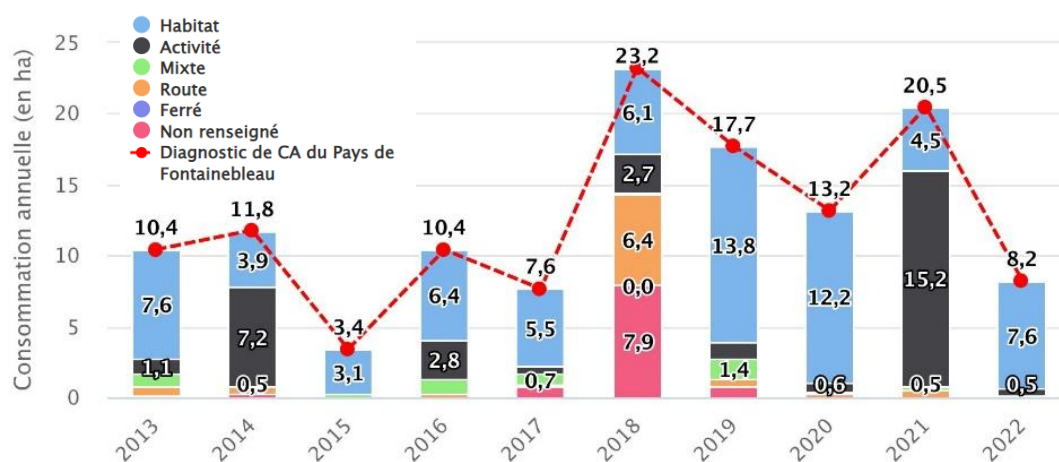
L'article L151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ».

Données du Portail de l'artificialisation (CEREMA)

L'article R101-2 du code de l'urbanisme (créé par le décret du 27 novembre 2023) prévoit que « L'observatoire de l'artificialisation est, pour l'ensemble du territoire, la plateforme nationale pour l'accès dématérialisé aux données sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et sur l'artificialisation des sols, qui sont mises à disposition par l'Etat, notamment afin de permettre la fixation et le suivi des objectifs prévus dans les documents de planification et d'urbanisme. »

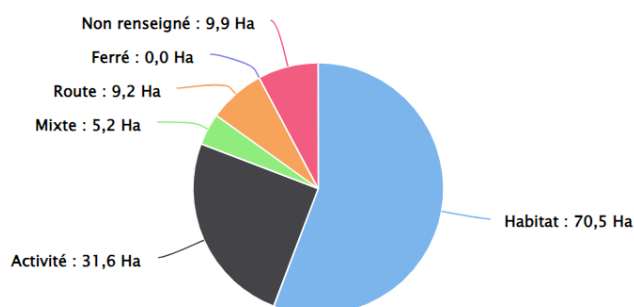
Cette plateforme, communément appelée Portail de l'artificialisation, s'appuie sur les données d'évolution des fichiers fonciers produits et diffusés par le Cerema depuis 2009 à partir des fichiers MAJIC (Mise A Jour de l'Information Cadastre) de la DGFiP. Le dernier millésime de 2023 est la photographie du territoire au 1^{er} janvier 2023, intégrant les évolutions réalisées au cours de l'année 2022.

Les données ci-dessous couvrent la période du 1^{er} janvier 2013 au 1^{er} janvier 2023, soit 10 années. La consommation totale mesurée par les fichiers fonciers s'élève donc à **126,4ha sur la période**.



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Consommation (en ha)	+10,4	+11,8	+3,4	+10,4	+7,6	+23,2	+17,7	+13,2	+20,5	+8,2	+126,4

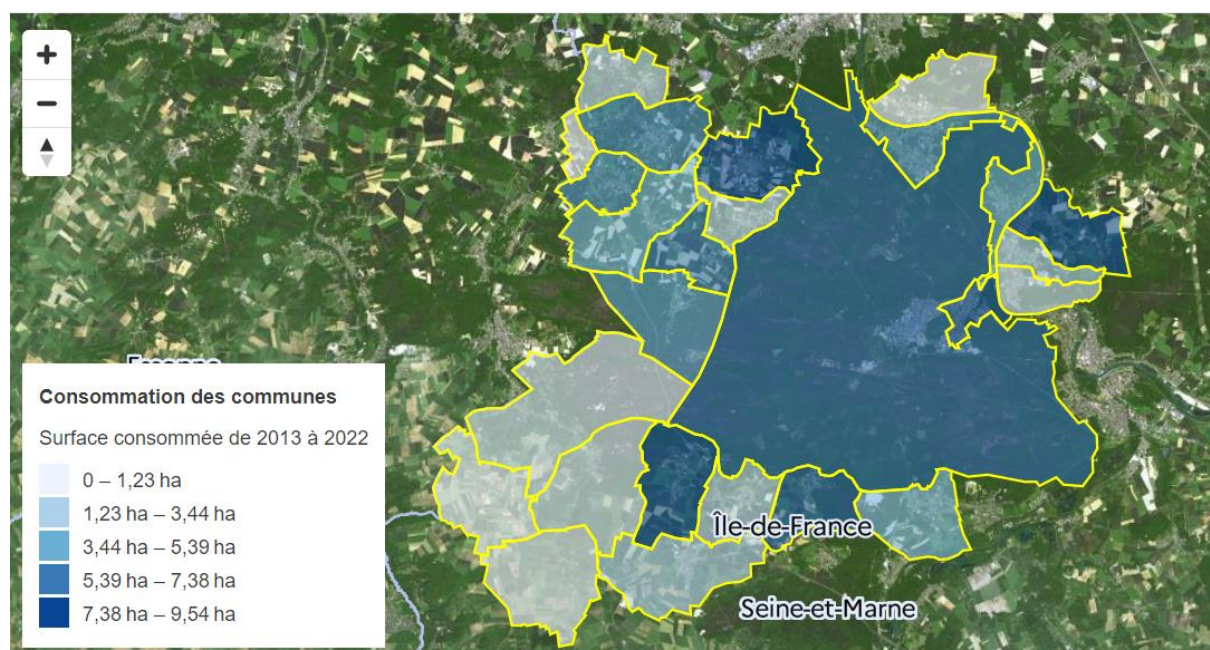
Consommation d'espace annuelle sur le territoire (en ha)



Sur la période, la consommation d'ENAF s'est répartie selon les postes suivants :

- habitat (56%),
- activités (25%),
- mixte (4%),
- route (7%),
- non renseigné (8%).

La carte ci-dessous montre la consommation totale sur la période 2013-2022 pour les communes de la CAPF, en hectares.



Source : Portail de l'artificialisation, CEREMA

Données du MOS2021 (Institut Paris Région)

Le Mos (Mode d'occupation du sol) est un inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France. Actualisé régulièrement depuis sa première édition en 1982, le millésime 2021 est sa dixième mise à jour. Au-delà d'un état des lieux à un instant T, c'est aussi un outil unique de suivi et d'analyse de l'évolution de l'occupation du sol francilien. Réalisé à partir de photos aériennes qui couvrent l'ensemble du territoire régional, le Mos distingue les espaces agricoles, naturels, forestiers et urbains (habitat, infrastructures, équipements, activités économiques, etc.) selon une classification allant de 11 à 81 postes de légende.

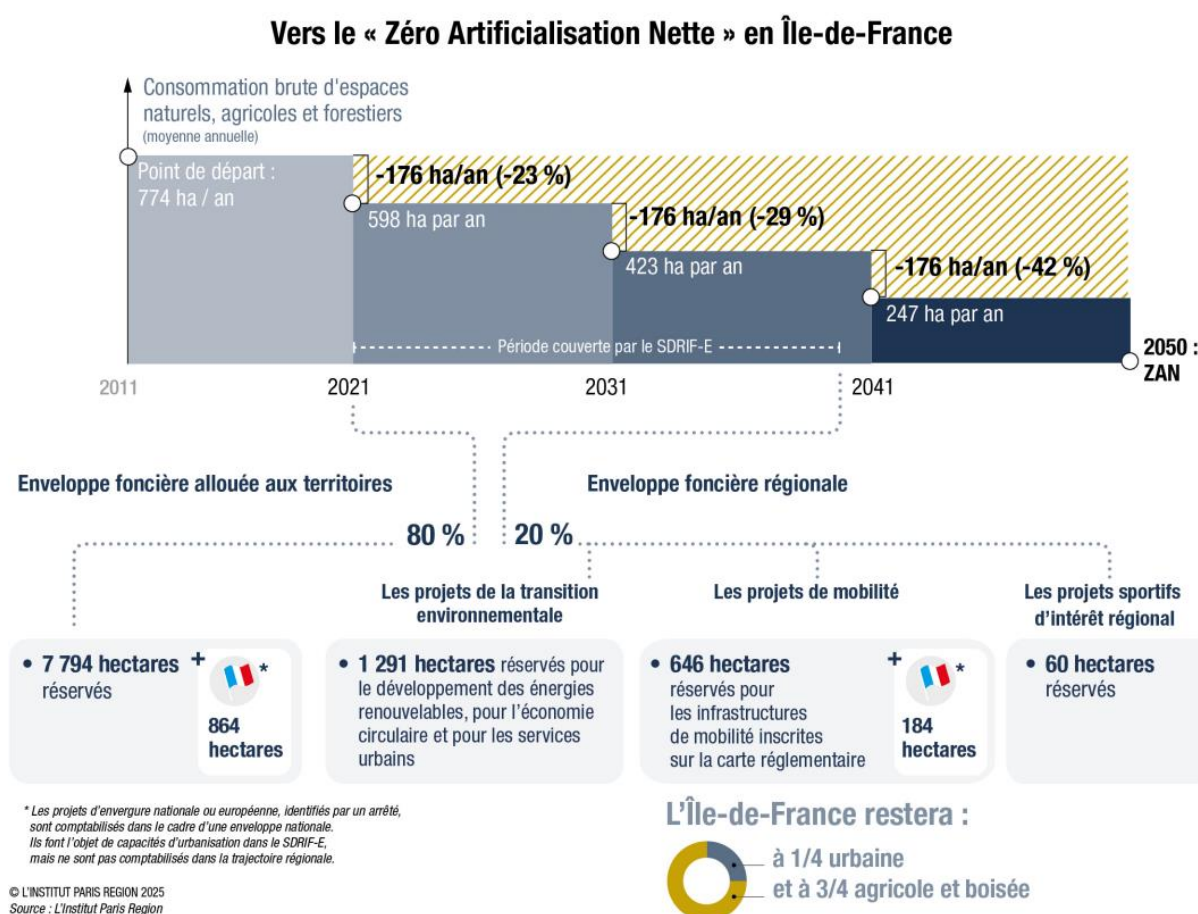
L'analyse de l'évolution des 4 postes (sur 11) qui constituent les ENAF montre sur la période de 10 ans une consommation de **52,66ha**.

Pays de Fontainebleau		Surfaces en hectares			2012-2021
Type d'occupation du sol	2012	2017	2021		
Bois et forêts	25796.83	25789.26	25784.39	- 12,44	
Milieux semi-naturels	411.31	408.38	406.97	- 4,34	
Espaces agricoles	12345.43	12331.67	12309.37	- 36,06	
Eau	288.98	288.98	289.15	+ 0,17	
Total espaces naturels agricoles et forestiers	38842.54	38818.28	38789.88	- 52,66	
Espace ouverts artificialisés	1755.13	1743.68	1731.37	- 23,76	
Habitat individuel	1901.13	1915.42	1936.75	+ 35,62	
Habitat collectif	194.12	198.94	200.12	+ 6	
Activités	245.57	250.72	256.74	+ 11,17	
Équipements	285.89	286.87	291.69	+ 5,8	
Transport	517.45	521.87	523.79	+ 6,34	
Carrières, décharges et chantiers	58.87	64.9	70.36	+ 11,49	
Total espaces artificialisés	4958.15	4982.41	5010.81	+ 52,66ha	
Total communal	43800.7	43800.7	43800.7	consommés	

Parmi les espaces urbanisés supplémentaires qui ont été créés sur la période, la répartition des postes est la suivante :

- habitat (50%),
- activités (14%),
- équipements (7%),
- transports (8%),
- carrières, décharges et chantiers (14%).

2. Les objectifs chiffrés de limitation de la consommation des ENAF



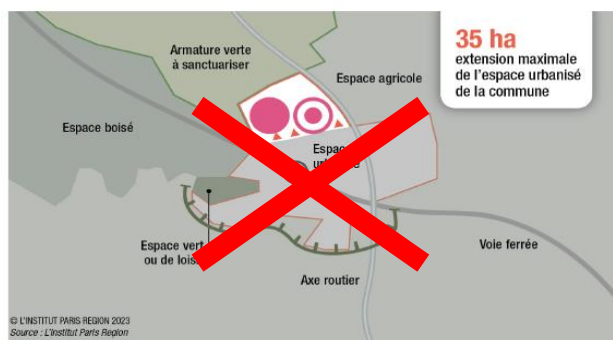
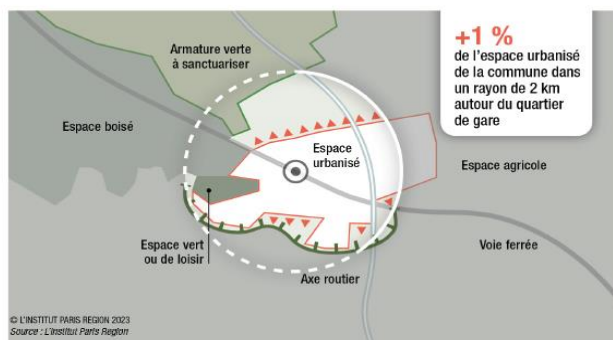
L'article L151-5 du code de l'urbanisme relatif au contenu du PADD précise que « Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols », en l'absence de SCoT, en Région Ile-de-France, c'est le SDRIF qui s'applique. Ce document établit pour l'ensemble du territoire régional la trajectoire Zéro artificialisation nette (ZAN) décrite par le schéma ci-dessous.

Le Projet d'aménagement régional du SDRIF-E précise en outre que « Compte-tenu de l'indisponibilité de données permettant de mesurer l'artificialisation, le plafond d'urbanisation fixé pour la décennie 2031-2041 est à ce jour élaboré sur la base des données de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. »

L'objectif 3.3 « Maîtriser les développements urbains » des Orientations réglementaires du SDRIF détermine les modalités de calcul des capacités d'urbanisation maximales à ne pas dépasser propres à chaque territoire.

Le territoire de la CAPF n'est concerné par aucun « secteur d'urbanisation préférentielle ». Il ne bénéficie donc que de « capacités d'urbanisation non cartographiées ». La détermination des superficies mobilisables à ce titre répond à des critères fixés par les orientations réglementaires OR 92bis à 95, illustrés ci-dessous.

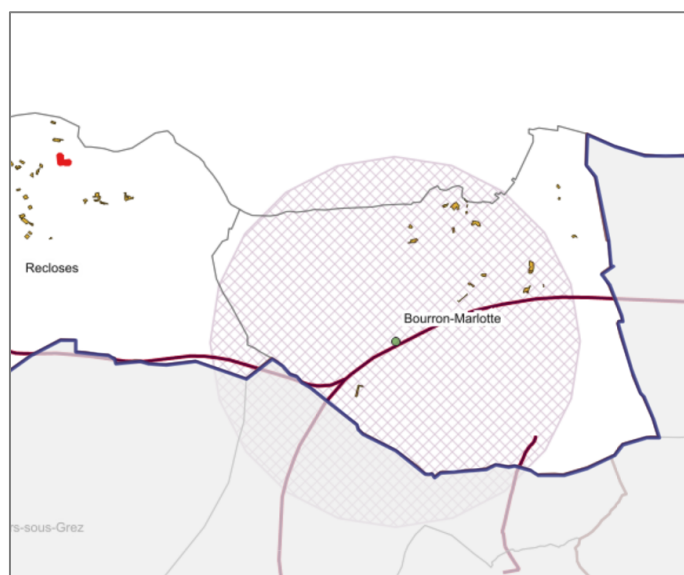
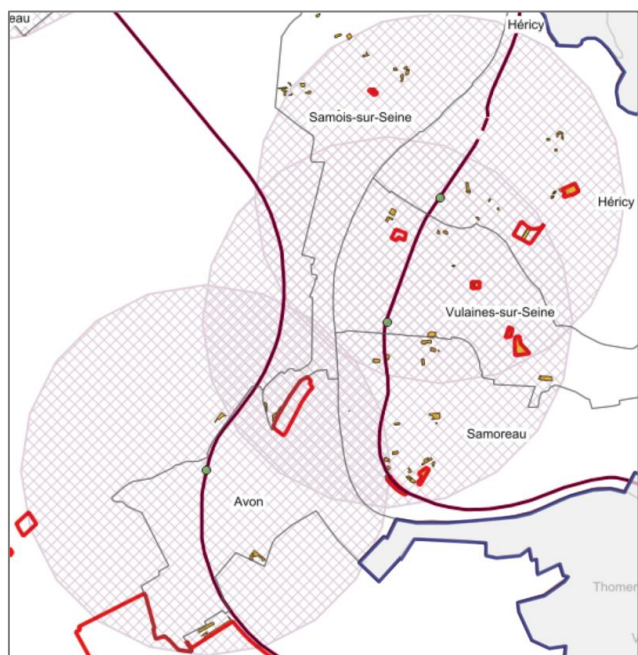
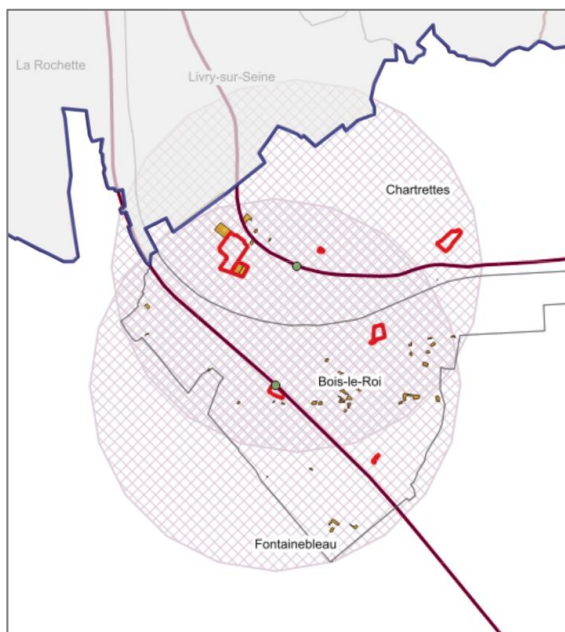
Construire sa trajectoire de sobriété foncière locale : comprendre la déclinaison des règles d'urbanisation du SDRIF-E



Les capacités d'extension qui résultent du SDRIF sont estimées ci-dessous :

<i>Nom de la commune</i>	<i>Surface des espaces urbanisés au sens strict en 2021 (MOS)</i>	<i>Estimation du cumul des capacités d'urbanisation au titre des polarités, des secteurs de développement à proximité des gares et des villes moyennes, petites villes et communes rurales (OR92, 93 et 95)</i>	<i>Capacités d'urbanisation supplémentaires potentielles du fait de l'hectare communal garanti jusqu'en 2031 (OR81)</i>	<i>Cumul des capacités d'urbanisation</i>
Achères-la-Forêt	117,7	2,4		2,4
Arbonne-la-Forêt	81,5	1,6		1,6
Barbizon	159,5	3,2		3,2
Bois-le-Roi	331,1	6,3		6,3
Boissy-aux-Cailles	33,4	0,7	0,3	1,0
Bourron-Marlotte	188,9	5,7		5,7
Cély	88,9	1,8		1,8
Chailly-en-Bière	166,7	3,3		3,3
Chartrettes	155,0	4,6		4,6
Fleury-en-Bière	52,2	1,0		1,0
Héricy	147,0	4,4		4,4
Avon	205,8	0,0		0,0
Fontainebleau	409,5	19,3		19,3
Noisy-sur-École	224,1	4,5		4,5
Perthes	130,9	2,6		2,6
Recloses	52,1	1,0		1,0
Saint-Germain-sur-École	26,7	0,5	0,5	1,0
Saint-Martin-en-Bière	80,0	1,6		1,6
Saint-Sauveur-sur-École	82,7	1,7		1,7
Samois-sur-Seine	124,6	3,7		3,7
Samoreau	120,9	3,6		3,6
Tousson	34,2	0,7	0,3	1,0
Ury	63,3	1,3		1,3
Le Vaudoué	68,5	1,4		1,4
Vulaines-sur-Seine	155,3	4,7		4,7
La Chapelle-la-Reine	126,2	5,0		5,0
TOTAL CAPF	3 426,7	86,6	1,1	87,7

Les schémas ci-dessous montrent la prise en compte de l'OR 92bis relative aux secteurs de développement à proximité des gares : application du rayon de 2km autour des gares, les périmètres d'OAP (en zones AU et en zones U) apparaissent en rouge, les autres petits secteurs colorés correspondent aux ENAF que le PLUi est susceptible de consommer.



L'OR 88 précise que « Dans le cadre de l'élaboration, de la révision ou de la modification d'un SCoT, d'une charte de parc naturel régional tenant lieu de SCoT au sens de l'article L144-1 du code de l'urbanisme ou **d'un PLU intercommunal**, et sans préjudice de l'OR 81, les capacités d'extension non cartographiées régies par les orientations réglementaires 93 à 97 **peuvent être mutualisées** pour permettre de répondre au mieux aux objectifs d'aménagement du territoire, notamment ceux de production de logements ».

Le tableau ci-dessous établit les capacités de mutualisation en application du SDRIF-E :

Nom de la commune	Cumul des capacités d'urbanisation	Part mutualisable des capacités d'urbanisation de la commune (OR88)	ENAF consommés au sein des périmètres de 2km autour des gares	ENAF consommés en-dehors des périmètres de 2km autour des gares	Total ENAF consommés par commune	Dépassement de la capacité d'urbanisation de la commune à compenser via la mutualisation	Surfaces mutualisables disponibles non consommées au sein des espaces mutualisables
Achères-la-Forêt	2,4	2,4		2,8	2,8	-0,4	
Arbonne-la-Forêt	1,6	1,6		4,9	4,9	-3,3	
Barbizon	3,2	3,2		4,7	4,7	-1,5	
Bois-le-Roi	6,3	6,3	3,7	0,0	3,7		2,6
Boissy-aux-Cailles	1,0	1,0		1,0	1,0	0,0	
Bourron-Marlotte	5,7	3,8	2,9	0,2	3,1		3,6
Cély	1,8	1,8		2,0	2,0	-0,2	
Chailly-en-Bière	3,3	3,3		1,5	1,5		1,8
Chartrettes	4,6	3,1	3,9	0,0	3,9		3,1
Fleury-en-Bière	1,0	1,0		1,3	1,3	-0,3	
Héricy	4,4	2,9	3,2	0,3	3,4		2,7
Avon	0,0	0,0	0,6	0,0	0,6	-0,6	
Fontainebleau	19,3	16,4	2,1	2,0	4,1		14,3
Noisy-sur-École	4,5	4,5		2,29	2,2		2,3
Perthes	2,6	2,6		4,3	4,3	-1,7	
Recloses	1,0	1,0		3,3	3,3	-2,2	
Saint-Germain-sur-École	1,0	1,0		0,8	0,8		0,2
Saint-Martin-en-Bière	1,6	1,6		3,7	3,7	-2,1	
Saint-Sauveur-sur-École	1,7	1,7		3,7	3,7	-2,0	
Samois-sur-Seine	3,7	2,5	1,6	1,2	2,8		1,3
Samoreau	3,6	2,4	4,7	0,0	4,7		2,4
Tousson	1,0	1,0		0,2	0,2		0,8
Ury	1,3	1,3		2,0	2,0	-0,7	
Le Vaudoué	1,4	1,4		5,2	5,2	-3,8	
Vulaines-sur-Seine	4,7	3,1	4,1	0,0	4,1		3,1
La Chapelle-la-Reine	5,0	5,0		12,2	12,2	-7,2	
TOTAL CAPF	87,7	75,9	26,8	59,5	86,3	-26,1	38,2

Les capacités d'urbanisation supplémentaires procurées par la présence d'une gare sur le territoire d'une commune ne sont pas mutualisables.

La répartition des capacités de mutualisation au profit des communes bénéficiaires est la suivante :

<i>Nom de la commune</i>	Surfaces mutualisables disponibles	<i>Nom de la commune</i>	Surfaces utilisées par la mutualisation sur une autre commune
Bois-le-Roi	2,6	Saint-Sauveur-sur-École	-2,0
Bourron-Marlotte	3,6	Arbonne-la-Forêt	-3,3
Chailly-en-Bière	1,8	Barbizon	-1,5
		Fleury-en-Bière	-0,3
Héricy	2,7	Perthes	-1,7
Fontainebleau	14,3	Avon	-0,6
		La Chapelle-la-Reine	-7,2
		Le Vaudoué	-3,8
		Ury	-0,7
Noisy-sur-École	2,3	Recloses	-2,2
Saint-Germain-sur-École	0,2	Cély	-0,2
Vulaines-sur-Seine	3,1	Saint-Martin-en-Bière	-2,1
Tousson	0,8	Boissy-aux-Cailles	0,0
		Achères-la-Forêt	-0,4
	31,4		-26,1

Les capacités d'urbanisation mobilisées et mutualisées dans le cadre du PLUi à l'échelle du territoire s'expliquent par la configuration particulière du territoire :

- un pôle urbain dynamique, bien équipé, dense mais limité dans ses capacités d'extension de l'urbanisation par la forêt de Fontainebleau (forêt de protection, site classé, zone Natura 2000...) ;
- des communes périurbaines le long de la Seine et du Loing comprenant des gares qui sont elles aussi contraintes dans leur extension par les réalités physiques et naturelles (forêt, Seine) ;
- des communes rurales comprenant des espaces naturels et agricoles libres au sein de l'enveloppe urbanisée (dents creuses) dans un secteur en perte de population (Gâtinais Sud) ;
- un pôle secondaire du territoire (La Chapelle-la-Reine) en décroissance démographique mais bénéficiant d'équipements publics (collège, gymnase, caserne de pompiers...) et d'une zone d'activités dynamique bien desservie (RD et A6).

L'OR 90 prévoit que « Une enveloppe de capacités d'urbanisation non cartographiées est prévue pour les projets permettant la mise en œuvre de la transition environnementale, d'intérêt régional. Les capacités d'urbanisation dans ce cadre sont estimées à 1291 ha à la date d'adoption du SDRIF-E, soit le 10 juin 2025. Les projets pour lesquels l'enveloppe de capacités d'urbanisation dédiée à la transition environnementale peut être mobilisée sont les suivants :

- ouvrages et installations de production d'énergies renouvelables (méthaniseurs, éoliennes, installations photovoltaïques, puits géothermiques, chaufferies biomasse et unités locales de production d'hydrogène renouvelable complémentaire aux ENR&R) ;
- équipements et installations associés à la production et à la distribution d'énergie (centrales électriques bas-carbone, postes électriques, réseaux) et à la distribution d'eau et à l'assainissement (réseaux, stations d'épuration, etc.) ;
- installations dédiées à l'économie circulaire suivantes :
 - les équipements de collecte ou de tri favorisant la réduction des déchets ou leur recyclage (déchèteries, centres de tri ou installations de démantèlement),
 - les installations de valorisation matière et énergétique (concassage, compostage, recyclage, combustion),
 - les installations de stockage des déchets (ISDI, ISDND, ISDD).
- ouvrages de rétablissement de continuités écologiques pour la faune (barrages hydrauliques incluant une passe à poissons, passages faune installés sur les infrastructures routières ou ferroviaires...).

Ces projets ne consomment pas les capacités d'urbanisation non cartographiées visées par les OR 92 bis à 98.

Plusieurs projets sur le territoire rentrent dans cette catégorie. Il s'agit :

- d'un projet de centrale solaire photovoltaïque sur le territoire de Chartrettes, qui fait l'objet d'un zonage 1AUe (zone à urbaniser à court terme à vocation d'équipement) et d'une OAP qui assure l'intégration visuelle du projet, d'une superficie de 7,41ha et qui entraîne la consommation de **6,79ha d'ENAF**.
- de l'extension de la déchetterie de Bourron-Marlotte, qui fait l'objet du STECAL n°9 (d'une superficie totale de 6 328m² dont 2 059m² d'ENAF) et qui entraîne la consommation de **300m² d'ENAF**
- de la station de traitement de l'eau potable de Chartrettes, qui fait l'objet du STECAL n°12 (d'une superficie de 2 471m² dont 1 611m² d'ENAF) et qui entraîne la consommation de **1 200m² d'ENAF**.

Ces projets entraînent la consommation d'un total de **6,94ha d'ENAF** qui doivent donc être décomptés de l'enveloppe régionale mentionnée ci-dessus.

3. Mesure de la consommation d'ENAF par le PLUi

La mesure de la consommation d'ENAF maximum rendue possible par le PLUi a été déterminée par la méthodologie suivante, à partir des données fournies par le MOS 2021 :

- Affichage des ENAF sur le zonage du PLUi, en prenant en compte les ENAF situés dans les zones U et AU.
- Déduction :
 - des ENAF faisant l'objet de protections (EBC, forêt de protection, espaces verts protégés, protections SPR de Barbizon et Bourron-Marlotte...)
 - et des ENAF situés en-dehors des bandes constructibles pour les communes concernées
- Vérification des ENAF résiduels :
 - Nature de l'ENAF par rapport à l'existant
 - Délimitation de l'ENAF

La phase de vérification des ENAF par rapport à l'existant a donné lieu à la correction d'erreurs de différents types :

- **Prise en compte des surfaces bâties avant 2021 : exemple commune de Samoreau**



Source : Géoportail, IGN



•

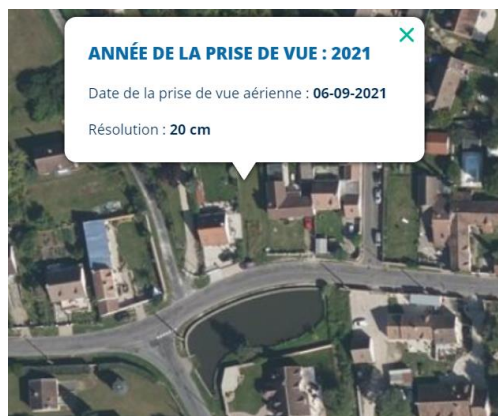


Camping existant de l'Île-de-Loisirs régionale de Bois-le-Roi considéré comme "Bois ou forêts" par le MOS 2021
– non retenu comme ENAF consommé

- **Identification au titre d'ENAF de bassins de rétention artificiels : exemple du Vaudoué**



Parcelle AB 681
Bassin de rétention (propriété communale)



ANNÉE DE LA PRISE DE VUE : 2021

Date de la prise de vue aérienne : 06-09-2021

Résolution : 20 cm

- **Identification au titre d'ENAF de jardins de l'habitat individuel : exemple de Recloses**



RECLOSES

1300 m² de jardin de l'habitat individuel



ANNÉE DE LA PRISE DE VUE : 2021

Date de la prise de vue aérienne : 07-09-2021

Résolution : 20 cm

Le tableau ci-dessous donne les résultats obtenus :

Communes	Eau	Espaces agricoles	Forêts	Milieux semi-naturels	Total général
Achères-la-Forêt*		1,95	0,47	0,32	2,75
Arbonne-la-Forêt*		2,08	2,51	0,30	4,89
Avon			0,61		0,61
Barbizon*		4,45	0,18	0,08	4,71
Bois-le-Roi		0,07	3,62		3,69
Boissy-aux-Cailles*		0,45	0,35	0,24	1,04
Bourron-Marlotte		0,95	2,16		3,11
Cély*	0,24	1,31	0,47		2,02
Chailly-en-Bière*		1,10	0,38		1,48
Chartrettes	0,00	1,57		2,38	3,95
Fleury-en-Bière*		0,64	0,40	0,28	1,32
Fontainebleau		0,22	3,89		4,12
Héricy		1,86	0,86	0,72	3,43
La Chapelle-la-Reine*		11,18	0,22	0,84	12,24
Le Vaudoué*		0,53	3,58	1,07	5,19
Noisy-sur-École		0,49	1,62	0,12	2,22
Perthes*		3,07	0,43	0,80	4,31
Recloses*		1,97	0,92	0,38	3,27
Saint-Germain-sur-École*		0,79			0,79
Saint-Martin-en-Bière*		3,17	0,40	0,15	3,72
Saint-Sauveur-sur-École*		2,83	0,57	0,25	3,66
Samois-sur-Seine		0,26	2,50		2,76
Samoreau		1,95	2,50	0,28	4,73
Tousson*		0,25			0,25
Ury*	0,06	1,51	0,41		1,98
Vulaines-sur-Seine		3,13	0,82	0,12	4,07
TOTAL CAPF	0,30	47,77	29,89	8,35	86,31

Sur la période 2024-2040, le PLUi rend possible la consommation de 86,31ha maximum d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les communes faisant partie du **PNR du Gâtinais Français** (repérées dans le tableau ci-dessus par une *) consommant un total de **53,62ha** (soit 67,7% de la consommation totale du territoire de la CAPF).

Sur la période 2022-2023 (2 années), la consommation a été estimée de la façon suivante :

La base de données qui a été utilisée est **SITADEL**. Les **PC** ainsi que les **PA** ont été extraits afin de faire le calcul (donnée prise en compte : chantiers démarrés). Au total, 116 PC et 2 PA ont été identifiés sur le territoire. Seuls les chantiers qui créent une construction ont été retenus (les chantiers de travaux sur construction existante n'ont pas été pris en compte). Sous SIG, ces PC et PA ont été repérés et croisés avec les ENAF du MOS 2021. Ces PC et PA ont été un par un analysés pour vérifier la réalité du terrain et la fiabilité du MOS.

	Espaces agricoles	Forêts	Milieux semi-naturels	Total général
Achères-la-Forêt	0,7			0,7
Arbonne-la-Forêt	0,4	0,3		0,7
Bois-le-Roi		0,0		0,0
Cély		0,1		0,1
Chailly-en-Bière	0,2	0,0		0,2
Chartrettes			0,1	0,1
Fontainebleau		0,0		0,0
Héricy	0,3	0,0	0,2	0,5
La Chapelle-la-Reine	0,0		0,4	0,4
Le Vaudoué	0,0	0,3	0,1	0,4
Perthes	0,4			0,4
Recloses			0,0	0,0
Saint-Germain-sur-École	0,0	0,0		0,0
Samoreau	0,1			0,1
Ury	0,0	0,0		0,1
Vulaines-sur-Seine	0,0	0,0		0,0
Total CAPF	2,1	0,8	0,9	3,7

Le calcul a mesuré le croisement entre les ENAF impactés et la **surface totale du terrain du projet** (même si le projet ne consomme pas la totalité du terrain en ENAF). Le résultat obtenu correspond à une consommation d'ENAF de 3,7ha pour 2022 et 2023. Sachant que la totalité des superficies mesurées ne sera pas effectivement consommée, on estime que moins de la moitié de cette superficie est effectivement consommée, soit de l'ordre de **1,5ha**.

Sur la période 2021-2040, la consommation totale atteindra au maximum 1,5+86,3ha, soit 87,8ha, ce qui rentre bien dans le principe de compatibilité avec les possibilités maximum offertes par le SDRIF-E de 87,7ha sur la période 2021-2040.

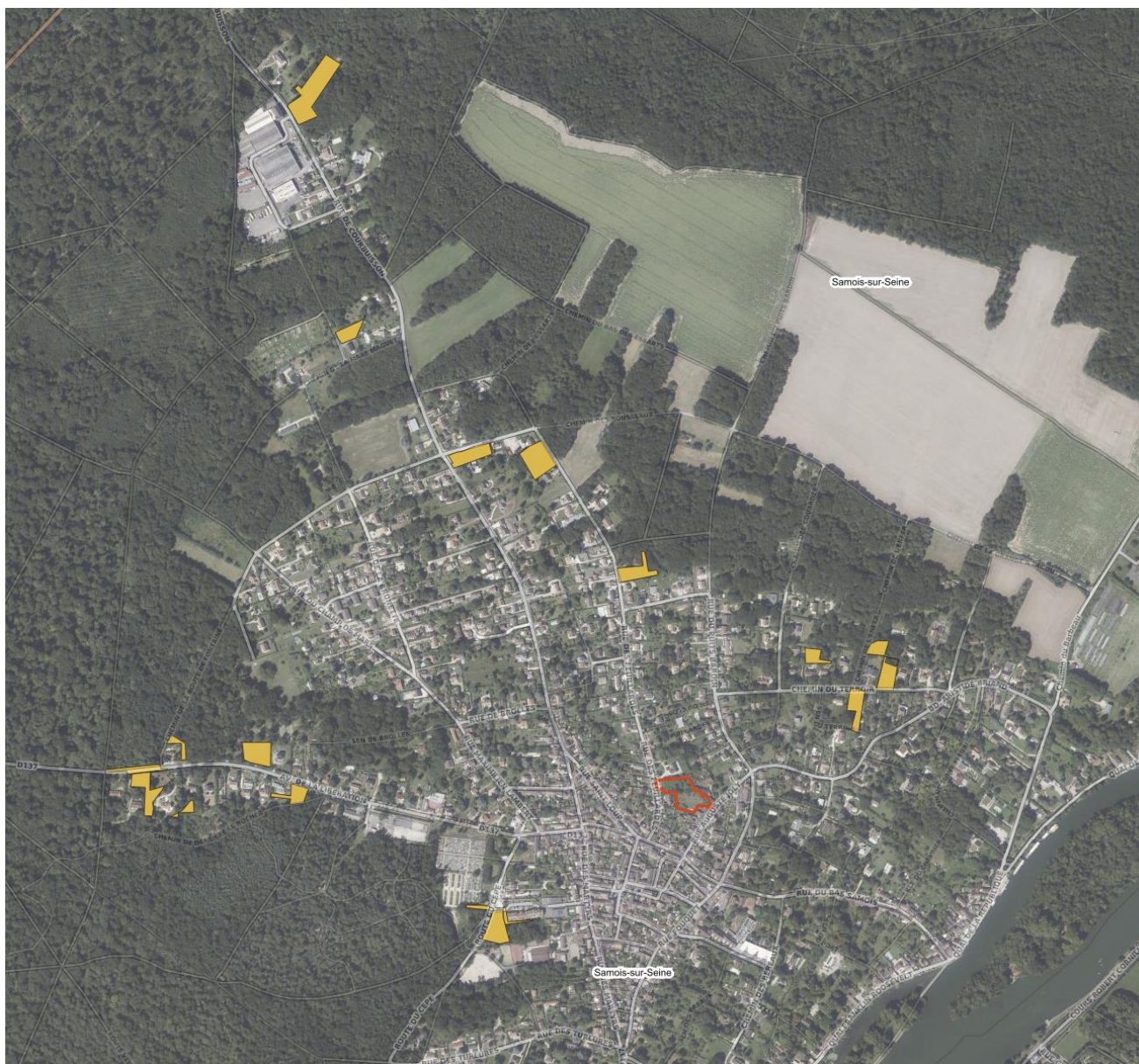
Tableau détaillé de la consommation d'ENAF induite par le PLUi, par commune et par type de zone

	UAv1	UAv2	UAv3	UBa	UBb	UBb1	UD	UD1	UE	UE1	UE2	UEc	UEr	UF	UI	UX	UXc1	UXc2	1AUa	1AUb	1AUh	1AUv	1AUx	2AU	N	Nj	STECAL	ER	Total (ha)
Achères-la-Forêt		0,05			2,59																							0,11	2,8
Arbonne-la-Forêt		0,18			0,41	2,27							0,83	0,11									1,09			0,00		4,9	
Avon									0,61																			0,6	
Barbizon					0,71			0,49														3,31					0,20	4,7	
Bois-le-Roi					0,27	0,26	0,30		1,86						0,19	0,79											0,02		3,7
Boissy-aux-Cailles		0,81																				0,23						1,0	
Bourron-Marlotte			0,45		2,18											0,18										0,05	0,25	3,1	
Cély				0,47					0,07			0,10			0,24		1,04							0,10			0,03	0,01	2,0
Chailly-en-Bière					1,32							0,12															0,03	0,01	1,5
Chartrettes					0,76							0,00				1,60				1,58							0,00	3,9	
Fleury-en-Bière		0,24		0,74								0,34																1,3	
Fontainebleau									3,35	0,19		0,53														0,07		4,1	
Héricy				0,00	1,37											0,56								1,50				3,4	
La Chapelle-la-Reine		0,22			1,88				0,72		2,17					0,14		0,17	2,35				4,60					12,2	
Le Vaudoué		0,53			4,45							0,03															0,18	5,2	
Noisy-sur-École		0,34			0,39			0,99	0,12																			0,38	2,2
Perthes		0,39				2,11			0,64							0,31				0,17								0,68	4,3
Recloses	0,14				2,66															0,19			0,28		0,00			3,3	
Saint-Germain-sur-École					0,38															0,29							0,12	0,8	
Saint-Martin-en-Bière		0,05			1,86															1,39					0,42			3,7	
Saint-Sauveur-sur-École					0,60									0,18		0,19				0,49			1,12	1,07				3,7	
Samois-sur-Seine					1,85				0,21							0,39											0,30	2,8	
Samoreau					3,19							0,09								1,46						0,00		4,7	
Tousson					0,25																							0,2	
Ury		0,02		1,04												0,32	0,15											0,45	2,0
Vulaines-sur-Seine				0,46	0,79							0,04							0,56	0,46			1,74		0,01		0,01	4,1	
Total général	0,1	2,8	0,4	2,7	27,9	4,6	0,3	1,5	7,6	0,2	2,2	1,2	0,8	0,3	0,4	4,5	1,2	0,2	2,9	6,0	3,3	0,2	7,7	3,8	0,0	0,4	0,2	2,7	86,3
Total par type	3,4			35,3			1,8			12,0					0,3	0,4	5,8			20,2					3,8	0,4	0,2	2,7	86,3

Localisation des ENAF susceptibles d'être consommés avec le PLUi (en orange ; en rouge les OAP)









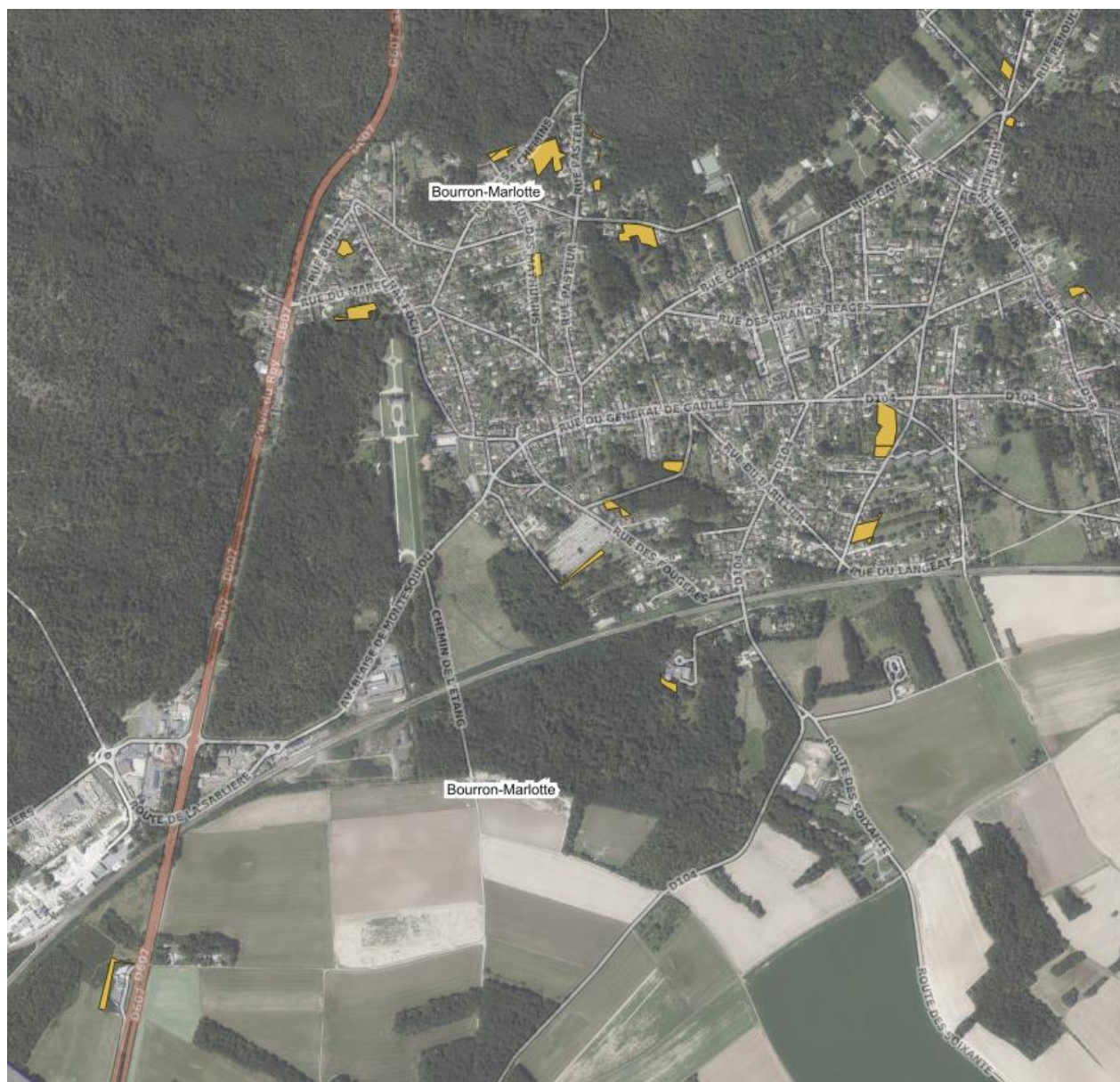


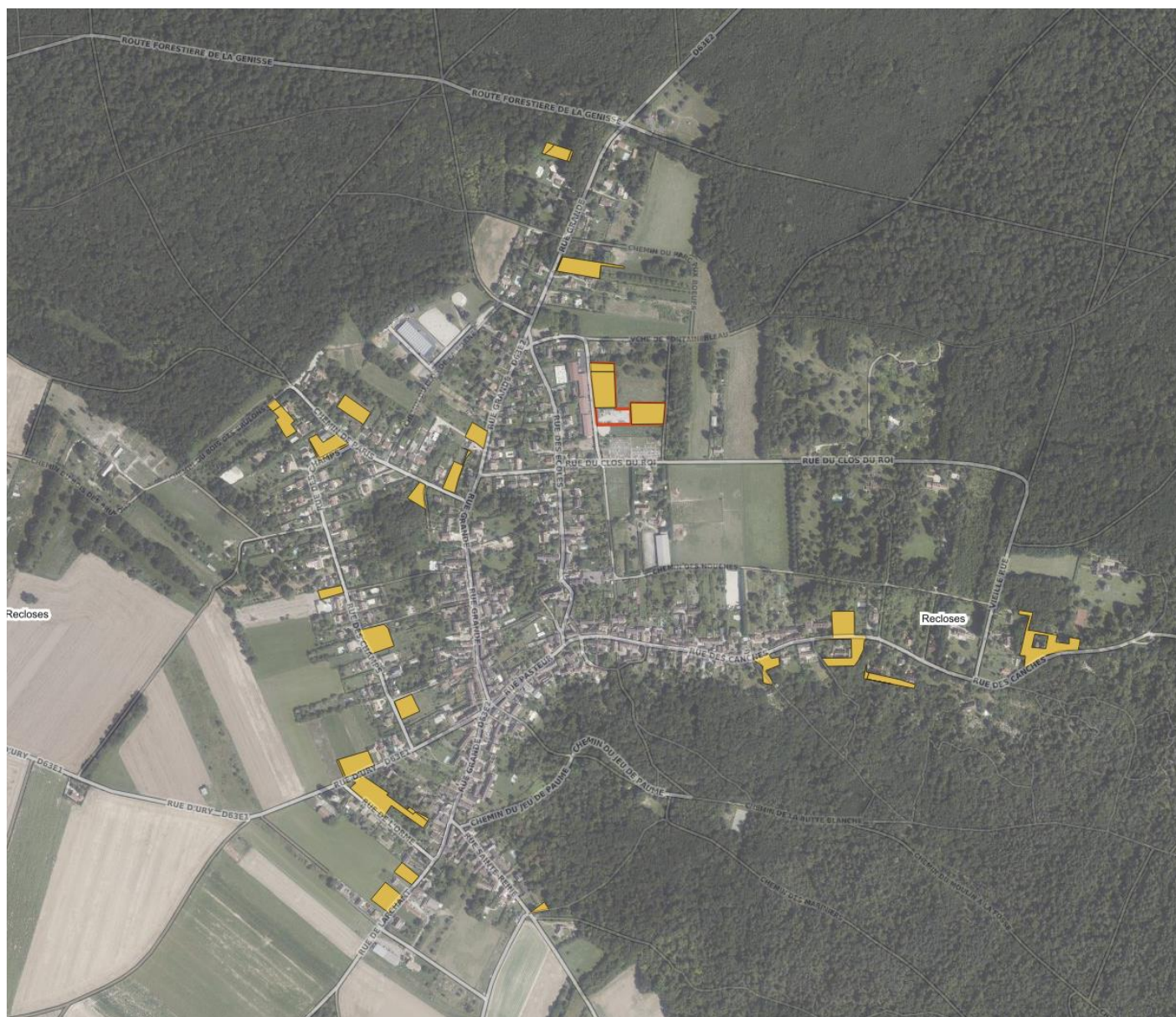




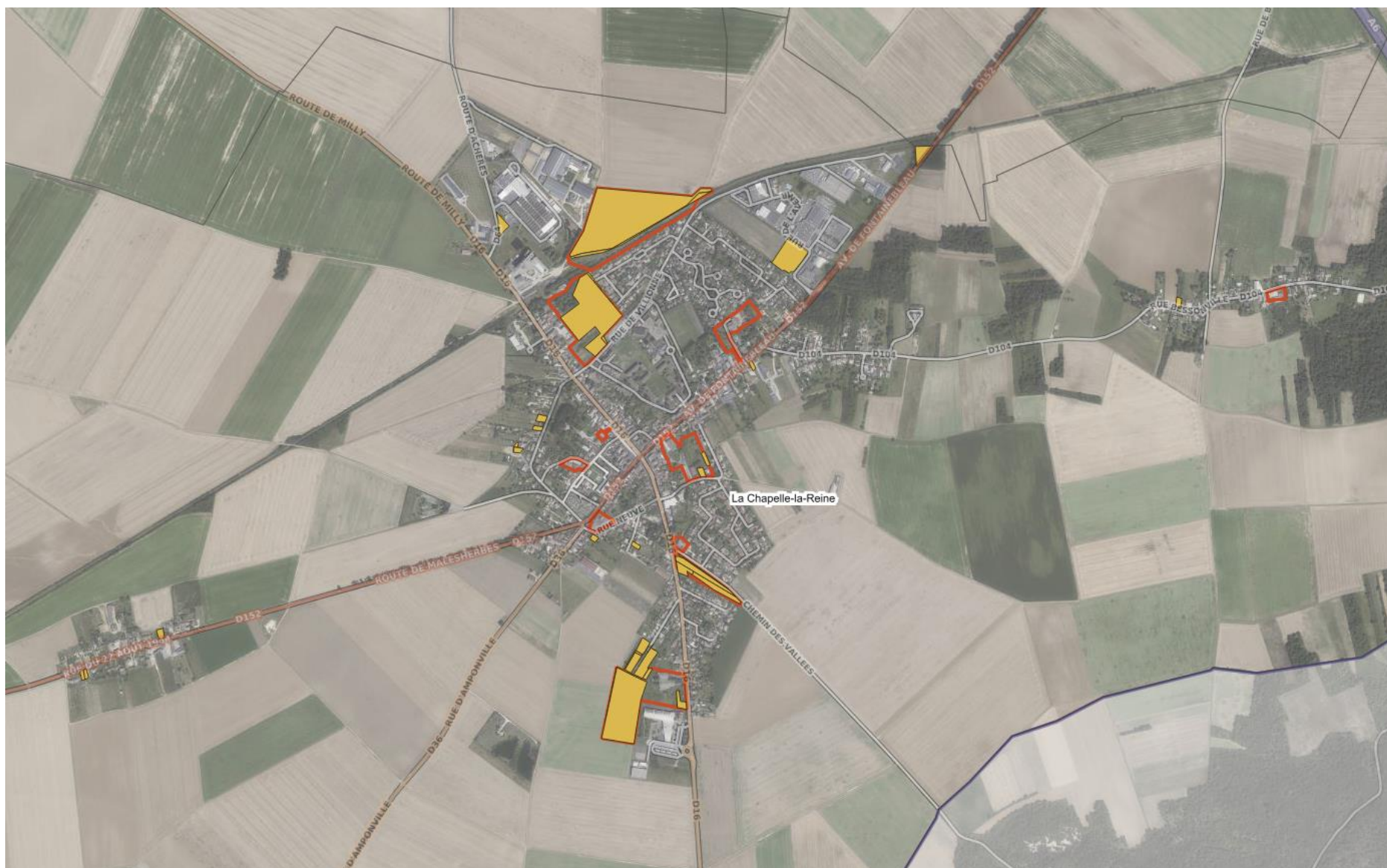


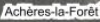


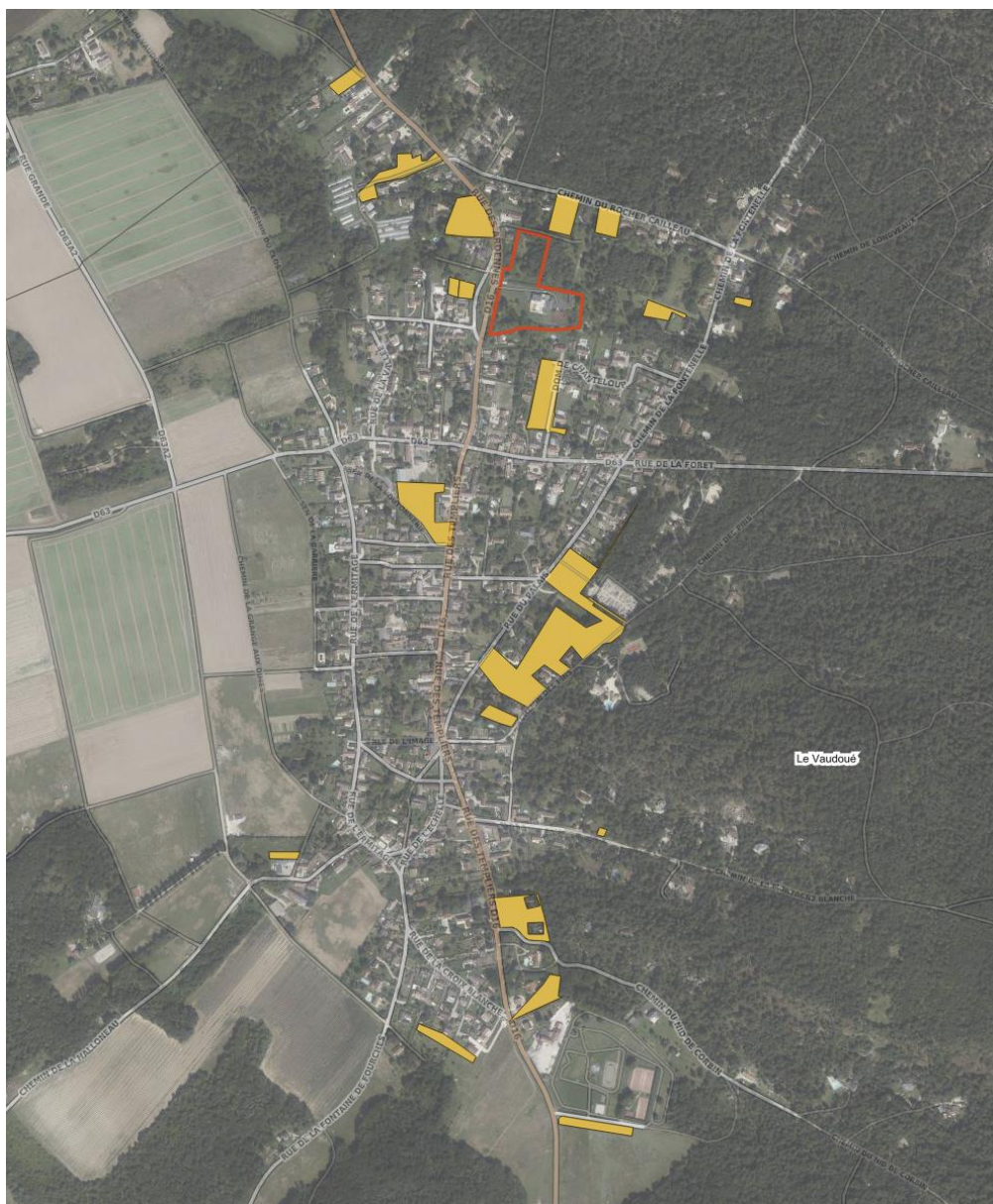






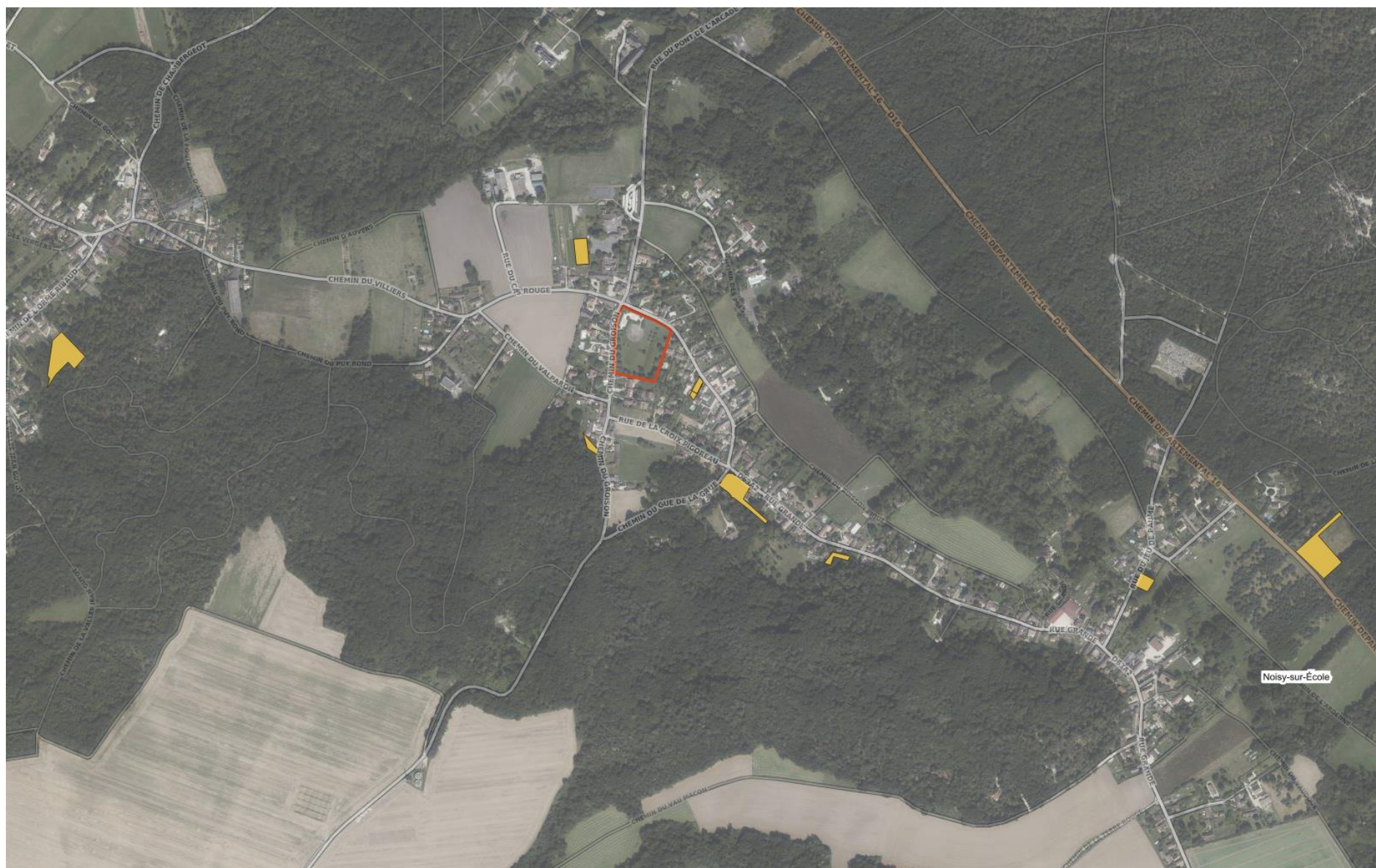


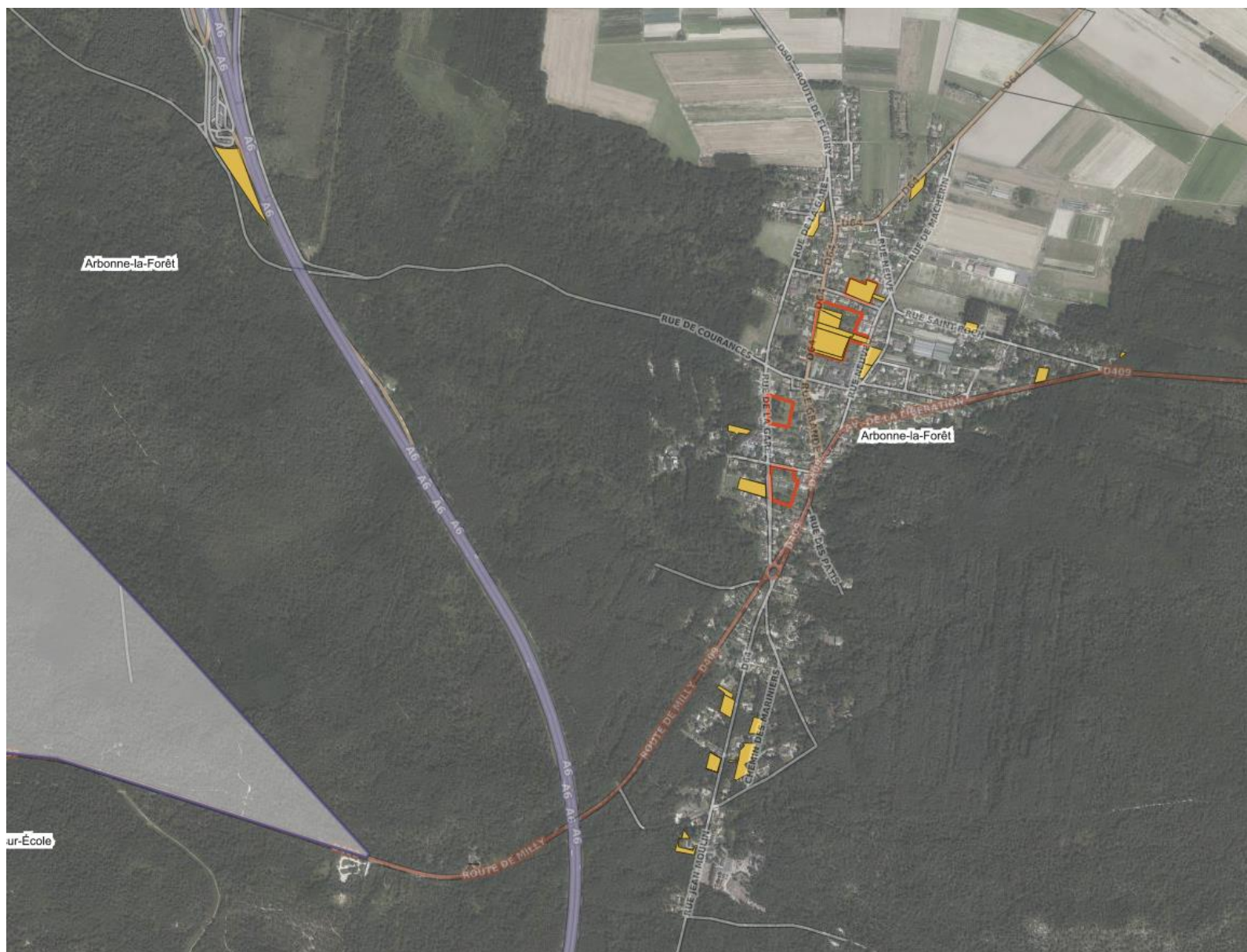




























Prise en compte du principe de sobriété foncière par le PLUi :

La mesure de la consommation d'espaces NAF s'évalue par le changement d'affectation d'un terrain, par exemple d'un terrain agricole vers un terrain occupé par une construction d'habitation et son jardin (voir nomenclature du MOS 2021). Ainsi, certains terrains classés historiquement dans les PLU en vigueur en zone U ou AU peuvent ne pas être considérés comme consommés au moment de l'analyse du point de départ initial du calcul de la consommation s'ils ont malgré leur classement, une occupation du sol agricole. Cependant, si le projet de PLUi les classe en zone U ou AU et leur donne des droits à construire et à consommer, ils seront compris dans le calcul de la consommation d'espaces NAF dont le résultat devra respecter l'enveloppe maximale d'urbanisation fixée par le SDRIF-E. Il convient de rappeler que ces droits ne sont pas systématiquement mis en œuvre. Il s'agit donc d'une consommation potentielle (zones 2AU ou AU en extension de l'urbanisation qui ne serait pas mises en œuvre, jardins de l'habitat boisé qui ne serait pas bâti par exemple).

Au sein du PLUi, la consommation d'ENAF se répartit de la façon suivante :

- **59,1 ha au sein des zones urbaines (U)** dont :
 - 12 ha en zones UE pour des équipements publics ou d'intérêt collectif (cimetières, installations autoroutières, caserne de pompiers, équipements sportifs...)
 - 5,8 ha en zones UX pour les activités économiques
 - 0,4 ha en zone UI pour les activités économiques liées au tourisme et aux loisirs
 - 40,8 ha pour les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UD, UF) principalement à vocation de logements
 - **24 ha au sein des zones à urbaniser (AU)** dont :
 - 7,7 ha en zone 1AUx pour le développement de l'activité économique en extension des ZAE existantes
 - 3,3 ha en zone 1AUh pour le développement de l'activité hôtelière
 - 9,2 ha en zones 1AUa, 1AUb, 1AUV pour des zones d'extension pour l'habitat principalement
 - 3,8 ha en zone 2AU pour des zones d'extension à vocation d'habitat qui devront être justifiées avant d'être ouvertes à l'urbanisation
 - **0,4 ha** en zones N
 - **0,2ha dans les STECAL** principalement pour l'extension d'équipements, d'activités économiques existantes
 - **2,7 ha dans les emplacements réservés**
- soit un total de **86,3 ha sur la temporalité du PLUi (2026-2040).**

Cette consommation d'espaces NAF doit également être regardée par rapport à la notion d'enveloppe urbaine et de limitation de l'extension de l'urbanisation. L'enveloppe urbaine correspond à la limite de l'ensemble des espaces bâtis à un instant T. Elle englobe donc à la fois les espaces bâtis et les espaces non bâtis qui présentent une certaine continuité et contiguïté avec les premiers. Cette enveloppe aide à définir les contours des zones urbaines, à optimiser le foncier au plus près des équipements, réseaux et services et à optimiser les espaces bâtis continus limitant ainsi l'extension de l'urbanisation. Certains espaces naturels, agricoles et forestiers (dents creuses, cœur d'ilots non protégés) seront ainsi potentiellement consommés bien que situés dans l'enveloppe urbaine. C'est ainsi qu'environ la moitié des ENAF consommés le sont au sein de l'enveloppe urbaine définie.

	Surface consommée (en ha) 2026-2040
Dans l'enveloppe urbaine	42,6
Hors de l'enveloppe urbaine	43,7
TOTAL	86,3

Les zones 2AU qui nécessitent une procédure d'évolution du PLUi pour être ouvertes à l'urbanisation représentent 5,2 ha dont 3,8 ha consomment des ENAF. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones devra être particulièrement justifiée au regard de la consommation d'ENAF globale permise par le SDRIF-E et le PLUi et les besoins en logements, équipements et activités économiques.

Dans le même temps, des espaces de nature au sein des villes et des villages ont été délimités au sein de l'enveloppe urbanisée afin d'empêcher ou bien limiter la constructibilité (Espaces Verts Protégés aménageables, parcs et jardins remarquables, Espaces Boisés Classés...). Ces espaces permettent la protection du cadre de vie des habitants et de préserver des espaces végétalisés et perméables. Ainsi, 519 ha soit 15 % de la surface totale des zones U ont été protégés.

Comparativement aux PLU en vigueur, la surface des zones AU a été revue à la baisse avec une réduction de **29,9 ha** (effort principalement porté sur des zones 2AU).

	PLU communaux en vigueur (en ha)	PLUi arrêté (en ha)
Zones 1AU	32,7	33,8
Zones 2AU	36,1	5,2
TOTAL	68,8	38,9

Par ailleurs, dans un souci de sobriété foncière et d'optimisation du tissu urbanisé, comme l'exprime le rapport de présentation, la production de logement s'effectue majoritairement au sein des enveloppes urbaines des villes et villages afin de réduire la consommation d'ENAF.

	Dans l'enveloppe urbaine	Hors enveloppe urbaine	TOTAL
Capacités de densification dans le tissu diffus	1 371	0	733
Nombre de logements prévus dans les OAP habitat (zones U ou AU) + zones 2AU	1 289	383	1 672
Nombre de logements estimés en renouvellement urbain	1 188	0	1 188
Reconquête des logements vacants au sein de l'enveloppe urbaine	534	0	534
Logements supplémentaires créés par division	190		
TOTAL	4 572	383	4 955
<i>% du total</i>	<i>92%</i>	<i>8%</i>	<i>100%</i>

A noter également que les zones AU délimitées hors de l'enveloppe urbaine ont plusieurs vocations :

- Habitat : zone 1AUb pour 7,6 ha et zone 2AU pour 5,2 ha
- Equipements collectifs (centrale solaire photovoltaïque) : zone 1AUe pour 7,4 ha
- Activités économiques : zones 1AUx pour 8,1 ha et 1AUh pour 3,4 ha

Ces besoins d'extension de l'urbanisation répondant aux enjeux du Pays de Fontainebleau et aux orientations exprimées dans Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) afin à la fois de répondre aux besoins en logements qui ne pourraient être comblés par les capacités de densification, aux besoins en équipements collectifs (sportifs, sécurité incendie...), et aux besoins de maintenir les activités locales sur le territoire et de créer de nouveaux emplois.

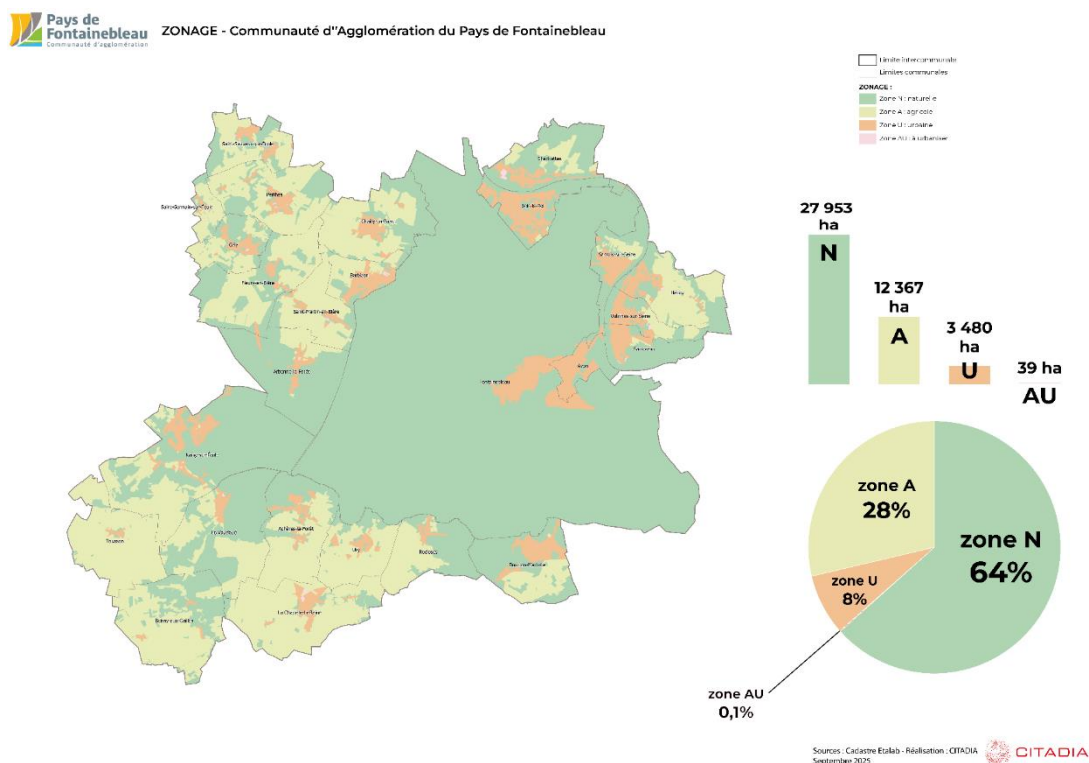
A noter que plusieurs zones AU sont concernées par des autorisations d'urbanisme prévoyant l'aménagement de celles-ci. Celles-ci consomment 4,7 ha d'espaces NAF que le PLUi ne peut que prendre en compte :

- Zone 1AUa - OAP Rue de la République – Vulaines : 10 logements
- Zone 1AUb – OAP Secteur Macherin – St Martin-en-Bière : 20 logements
- Zone 1AUb – OAP La Chaussée – Le Vaudoué : 16 logements (PA accordé sur une partie)
- Zone 1AUa – OAP La zone AU – La Chapelle-la-Reine : 66 logements
- Zone 1Ub – OAP Saint-Aubin – Samoreau : 6 logements autorisés

Soit au total 118 logements en zone 1AU dont les autorisations ont déjà été délivrées.

Sur le territoire de la CAPF d'une surface de **43 839 ha**, un total de **43,7ha** d'ENAF sont consommés en-dehors de l'enveloppe urbaine, ce qui représente **0,1%** du territoire communautaire.

Voici la répartition des surfaces par type de zone :



Ainsi les zones A et N sont largement majoritaires avec 92 % du territoire protégé. A cela s'ajoute les diverses prescriptions graphiques protégeant soit des zones urbaines soit des zones naturelles.

Protections (prescriptions graphiques)	Surface / Occurrence / Longueur
Prescriptions graphiques linéaires (km)	
Alignement d'arbres protégé	55,1
Cours d'eau / Ru	167,5
Haie	21,7
Ripisylve	14,2
TOTAL	258,5 km
Prescriptions graphiques ponctuelles (occurrence)	
Arbre isolé au titre des espaces boisés classés	40
Arbre isolé remarquable	104
Mare, mouillère et étang	531
TOTAL	675
Prescriptions graphiques surfaciques (ha)	
Bande de protection des cours d'eau	523,7
Bande de protection des lisières boisées	1 126,9
Espace boisé classé	25 245,6
Espace vert protégé strict	55,6
Espace vert protégé aménageable	283,2
Jardins familiaux et vergers	7,6
Parc ou jardin remarquable	37,,9
Secteur humide à préserver	575,4
TOTAL	27 855,7 ha

IV. L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Cette partie vise à expliciter les choix qui ont conduit à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces choix s'appuient largement sur l'Etat Initial de l'Environnement et le Diagnostic Territorial et reflètent l'ambition politique visée par les élus du Pays de Fontainebleau en matière d'aménagement de leur territoire.

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

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

Orientation 1 « Favoriser la protection et le développement via l'adaptation au dérèglement climatique »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE
• Une couverture forestière qui représente plus de la moitié de la superficie du territoire de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et caractérisée de grands massifs forestiers (Fontainebleau, Massif des Trois Pignons, ...) à préserver de l'urbanisation, notamment au niveau des lisières, espaces particulièrement sensibles ; • Une trame humide forestière à pérenniser en protégeant les éléments permanents et intermittents (étangs, mares, mouillères agricoles) et en limitant la construction en zones humides. • La Seine, une continuité écologique multi trame à conforter, par des actions de restauration des berges. • Des continuités écologiques des milieux ouverts à redévelopper en favorisant les espaces ensauvagés (friches, prairies, pelouses...) en synergie avec les bonnes pratiques de gestion et les politiques publiques ; • Des espaces naturels et agricoles à préserver au maximum de l'urbanisation, dans le cadre de la lutte contre la crise climatique (atténuation et adaptation) ;

A partir de ces constats, le PADD met l'accent sur la protection des espaces naturels et la préservation ainsi que le renforcement des corridors écologiques, au sein du territoire de la CAPF et en lien avec les territoires voisins, via une déclinaison par trames et sous-trames (entités boisées, milieux ouverts, prairies, milieux aquatiques, zones humides). Les milieux forestiers, emblématiques du territoire, ainsi que leurs lisières doivent être préservés de l'urbanisation.

Il s'agit également de maintenir les éléments du paysage agricole pour leur multifonctionnalité, de favoriser une gestion raisonnée des milieux naturels et d'orienter l'activité agricole vers des pratiques plus durables.

Le PADD affiche également l'ambition de renforcer la place de la nature et les actions de végétalisation dans les centres des villes et des villages.

Outils mobilisés dans le règlement
- La trame verte et bleue a été traduite en termes de zonage et de règlement avec une attention portée à la protection des espaces naturels et agricoles (définition des zones A et N et des différents sous-secteurs), à la protection des cours d'eau, à la lutte contre le mitage urbain dans les espaces à dominante rurale (règles de constructibilité limitée dans les zones A et N et définition de STECAL), à la mise en place de règles en faveur de la non imperméabilisation des sols et de la végétalisation dans les zones urbaines (inscriptions graphiques, définition d'une surface de pleine terre végétalisée et d'un coefficient de biotope surfacique). - Le règlement graphique prévoit plusieurs types de zone N, en lien avec les trames et sous-trames identifiées sur le territoire : - La zone naturelle N générale à protéger qui recouvre les éléments identitaires du Pays de Fontainebleau qui présentent un intérêt paysager et/ou écologique. - La zone Nr (réservoir de biodiversité) qui correspond aux secteurs les plus sensibles d'un point de vue écologique. - La zone Nj (jardins) qui correspond aux espaces de jardins (fonds de parcelles, vergers) présents en cœur de bourg ou dans les franges urbaines avec les zones naturelles et agricoles. - Le règlement graphique du PLUi instaure des trames graphiques sur les principaux espaces relais de biodiversité au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, et des règles associées permettant de garantir leur protection. - Espaces Boisés Classés (EBC) - Secteurs humides à préserver - Mares et mouillères - Arbres remarquables, vergers, haies et alignements d'arbres - Bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares - Le classement des terres agricoles, dans un zonage dédié (A), avec des secteurs différenciés, la création d'un secteur agricole dédié à l'élevage (Ael) et la création d'un sous-secteur Agricole Protégé (AP) où les constructions sont interdites pour garantir la préservation des terres agricoles en raison de leurs qualités environnementales et/ou paysagères.
Outils mobilisés dans les OAP
- L'OAP « <i>Continuités écologiques, Biodiversité et Paysage</i> » édicte de nombreuses mesures en faveur de la protection et la restauration du réseau écologique du territoire pour chacune des sous-trames identifiées (milieux aquatiques et humides, milieux ouverts, milieux boisés) ainsi que des préconisations relevant de l'amélioration de la qualité écologique des aménagements. - Les OAP sectorielles précisent, sur un secteur donné, la manière dont le volet environnemental est pris en compte dans le respect du règlement et du PADD via le chapitre relatif aux « Principes relatifs à la qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques ».

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE
● Un bon état quantitatif des cours d’eau mais un état écologique moyen et un mauvais état physico-chimique des masses d’eau souterraines. ● Une eau potable conforme aux exigences de qualités avec une augmentation des réseaux d’assainissement depuis 2013. Des schémas directeurs d’assainissement communaux en cours d’élaboration. ○ Conforter l’intégrité des espaces boisés et maintenir les espaces ouverts qui les ponctuent afin d’assurer l’infiltration des eaux pluviales et le ralentissement des phénomènes de ruissellement. ○ Garantir des capacités d’approvisionnement en eau potable adéquates avec les objectifs de développement des communes et des activités économiques (agriculture). ● Une collecte de déchets performante, exclusivement gérée par le SMICTOM, mais une augmentation du nombre d’habitants à prévoir entraînant une hausse de la production des déchets. ○ Perfectionner la gestion globale des déchets grâce à l’harmonisation du SMICTOM. ○ Amplifier la valorisation et le réemploi à travers la poursuite des réflexions sur la structuration d’une filière de méthanisation. ● Deux sites dédiés à l’exploitation des carrières (sables siliceux), encore en activité, sur les communes de Bourron-Marlotte et La-Chapelle-la-Reine qui témoignent du potentiel du territoire en termes d’extraction de matériaux. Des demandes croissantes en matériaux de construction pouvant engendrer une pression foncière importante pour l’extension et la création de carrières au détriment d’exploitations agricoles et d’espaces naturels. ○ Un enjeu de s’orienter vers un développement équilibré de l’activité d’extraction de matériaux afin de limiter les nuisances générées et de limiter la consommation d’espaces naturels et agricoles. ● Des perspectives liées au changement climatique à prendre en compte en termes de diminution de la qualité des eaux ou de conflits d’usages.

Par ces constats / enjeux, il apparaît que la gestion des ressources est au cœur du projet de territoire. Ainsi, le PADD souhaite mettre l’accent sur la nécessité de s’orienter vers une gestion raisonnée de la ressource en eau et de poursuivre les politiques menées jusqu’ici en matière de gestion des déchets.

Aussi, la préservation des ressources naturelles, et notamment en eau, constitue un enjeu majeur mis en lumière au sein de l’Etat Initial de l’Environnement. Ainsi, le développement des services d’approvisionnement des ressources en adéquation avec le développement urbain du territoire est essentiel. Il s’agit également de pérenniser la baisse des prélèvements face aux effets du changement climatique, tandis qu’une gestion durable de la ressource en eau est aussi à assurer face à la raréfaction de celle-ci. La gestion des eaux pluviales constitue également un enjeu important à travers la préservation des milieux humides et la végétalisation des cœurs urbains (perméabilité des sols pour garantir l’infiltration des eaux pluviales).

Les activités d’exploitation des matériaux sont pourvoyeuses d’emplois et des ressources nécessaires à différents secteurs. Le PADD formule, par conséquent, des orientations destinées à encadrer ces activités afin de minimiser les impacts de leur exploitation sur la vie locale, notamment en termes de proximité avec l’habitat et les équipements par les nuisances qu’elles génèrent, et de tenir compte de l’impact de ces projets sur la ressource en eau et les milieux aquatiques.

Outils mobilisés dans le règlement
• Des dispositions générales applicables à toutes les zones qui imposent une gestion alternative des eaux pluviales, prioritairement par infiltration et à l'échelle du terrain de l'opération, en cohérence avec les enjeux de gestion de l'eau et de végétalisation des espaces, notamment urbanisés. • L'évaluation environnementale dresse le bilan des capacités en eau potable au vu du développement envisagé. • Le règlement prévoit une zone naturelle générale (N) qui recouvre les éléments de nature identitaire du Pays de Fontainebleau à préserver en raison de leur qualité paysagère et/ou écologique. • Le règlement prévoit un secteur spécifique en zone agricole (Ac : Zone Agricole de Carrière) et en zone naturelle (Nc : Zone Naturelle de Carrière) pour autoriser les aménagements et les constructions nécessaires aux activités d'extraction.
Outils mobilisés dans les OAP
• L'OAP thématique « <i>Bioclimatique Risques et Résilience</i> » émet plusieurs orientations destinées à garantir une gestion cohérente des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols et en permettant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle avec débit de fuite adapté. • Des OAP sectorielles comme le règlement émettent des orientations concernant l'infiltration des eaux pluviales sur les sites d'opération. Certaines d'entre-elles précisent la localisation des ouvrages à réaliser ou les espaces verts à créer/conserver afin de favoriser l'infiltration.

Orientation 3 « Renforcer la sécurité des biens et des personnes face aux risques »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE
• Un risque de feu de forêt à prendre en considération dans le cadre des aménagements futurs en forêt ou en lisière de forêt. • Des risques localisés en lien avec les mouvements de terrains et aux retraits-gonflements des sols argileux, susceptibles d'endommager le bâti. • Des phénomènes de ruissellement en zones urbaines, naturelles et agricoles importants favorisés par le relief sur le territoire. • Un risque d'inondation par débordement aujourd'hui encadré par l'application du PPRI sur les bords de Seine, mais des risques de débordement encore trop méconnus au niveau de la rivière Ecole.

Face à ces constats, le PADD réaffirme la nécessité de prendre en compte et de favoriser le développement du territoire en dehors des zones les plus vulnérables aux risques. Il s'agit pour le territoire de la CAPF d'organiser son adaptation vis-à-vis du dérèglement climatique afin d'anticiper l'augmentation de l'occurrence de phénomènes climatiques exceptionnels par des mesures d'adaptation. Dans ce contexte, le PADD préconise de limiter l'urbanisation à proximité des zones d'expansion des crues, de prendre les caractéristiques des sols dans les nouvelles opérations d'aménagement et de garantir la bonne capacité des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Outils mobilisés dans le règlement
• Tous les éléments d'information relatifs aux risques sont portés à la connaissance du public dans les annexes du PLUi (PPRN, précautions réglementaires pour construire en terrain argileux, cavités souterraines...). • La démarche d'évaluation environnementale a permis d'éviter l'urbanisation des secteurs les plus à risques. • Le règlement émet des principes de gestion alternative des eaux pluviales et de lutte contre le ruissellement ainsi que des préconisations pour l'aménagement d'aires de stationnement perméables aux eaux de pluie. • Le règlement impose une surface de pleine terre végétalisée, éco-aménageable/perméable et un coefficient de biotope surfacique (pour 4 communes) afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles.
Outils mobilisés dans les OAP
• Outre les principes de végétalisation au sein des secteurs de projet qui favorisent l'atténuation des effets d'îlot de chaleur, certaines OAP sectorielles émettent des principes destinés à limiter le ruissellement des eaux ou à faciliter l'infiltration dans le sol : ○ Les projets d'aménagement au sein des OAP peuvent maintenir des espaces de pleine-terre et limiter l'imperméabilisation des sols. ○ Les projets d'aménagement au sein des OAP peuvent maintenir et développer le patrimoine végétal : alignements d'arbres, haies paysagères participant à la régulation du risque inondation, ... ○ Dans certaines OAP sectorielles, des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales et de régulation des débits sont à préconiser dans les nouveaux aménagements. • L'OAP « <i>Bioclimatique, Risques et Résilience</i> » identifie les risques présents sur le territoire et donne des préconisations pour tendre vers un projet résilient vis-à-vis de ces risques. Cet objectif doit permettre de prévoir son adaptation face aux effets du changement climatique.

S'engager pour un modèle territorial ancré dans la sobriété

Orientation 1 « Optimiser le foncier lié aux besoins en matière d'habitat »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE
• Selon le Cerema, entre 2011 et 2020 (inclus), sur le territoire, sur les 109 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés, 69 hectares l'ont été pour de l'habitat. • 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 87,7 ha environ sur la période 2021-2040 (20 années) ○ Cette enveloppe correspond à une consommation de 4,38 ha environ par an en moyenne

Cette orientation vient préciser le volet foncier du PLUi et inscrire le territoire dans les objectifs fixés par la loi Climat & Résilience, qui donne la trajectoire du « zéro artificialisation nette » à horizon 2050, avec une première période de 10 ans au cours de laquelle la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers doit être divisée par deux par rapport à la consommation observée lors de la décennie précédente. En Ile-de-France, la trajectoire suivie doit néanmoins être celle fixée par le SDRIF-E.

Le corollaire de cette logique de modération de la consommation des espaces est une plus grande optimisation foncière sur les espaces à consommer, mais aussi une plus grande attention aux espaces déjà urbanisés qui se doivent d'être davantage mobilisés pour répondre aux besoins en production de logements. Il s'agit, par conséquent, au travers du PADD, de favoriser la reconquête des espaces vacants mais aussi de faciliter l'évolution des tissus urbains et de s'orienter vers des formes urbaines moins consommatrices d'espaces et plus sobres concernant l'utilisation du foncier.

Outils mobilisés dans le règlement
• Les zones UA qui correspondent aux tissus anciens villageois (UAF, UAv) et UR (Renouvellement Urbain sur le quartier du Bréau à Fontainebleau) disposent d'un règlement qui permet d'encourager la mixité fonctionnelle au sein de ces zones. • Les zones à dominante d'habitat (UA : tissus anciens, UB : Résidentiel, UC : Collectif, UD : Grandes villas, demeures et habitat très dispersé, UF : Zone Boisée habitée et US : Zone de bord de Seine) permettent la mise en place de règles destinées à garantir l'harmonie avec le tissu urbain déjà constitué pour les constructions futures. • Une nomenclature et un règlement des zones conçus de manière à conforter les différents tissus urbanisés de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau. Des possibilités de densification ou d'évolution offertes dans certaines zones d'habitat individuel ou de tissus anciens centraux (hauteurs maximales autorisées plus importantes, absence de recul obligatoire vis-à-vis de l'alignement des voies ou des limites séparatives).
Outils mobilisés dans les OAP
• Les OAP sectorielles définissent des secteurs de développement de l'habitat et instaurent des densités minimales à respecter pour favoriser l'optimisation du foncier. Elles ont également vocation à encadrer l'aménagement des communes concernées en densification ou au sein des zones à urbaniser et ont pour objectif de favoriser un renouvellement urbain plus qualitatif.

Orientation 2 « Poursuivre un usage déjà sobre en foncier économique »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE
• La CAPF se caractérise par une consommation inférieure à 25 hectares pour les activités économiques entre 2011 et 2021, ce qui représente 21 % de la consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la période pour tous les usages. • Une augmentation du nombre d'emplois plus rapide que la consommation d'espaces pour de nouvelles constructions à vocation économique qui témoigne d'une utilisation raisonnée du foncier d'activités sur les 10 dernières années.

Le territoire de la CAPF est caractérisé sur les 10 dernières années par une augmentation de la densité d'emplois. Le PADD réaffirme la volonté politique de qualifier les espaces économiques en améliorant l'intégration globale des zones d'activités économiques existantes dans leur environnement agricole, naturel et paysager. Cela implique d'anticiper et de minimiser l'impact sur les milieux, de mettre en œuvre systématiquement une gestion intégrée de la ressource en eau, de prendre en compte les activités agricoles et sylvicoles à proximité et de travailler la qualité architecturale et paysagère de ces zones afin de s'orienter vers une gestion durable de leur développement.

A partir de ces enjeux, le PADD entend renforcer la dynamique engagée par le territoire afin de s'inscrire pleinement dans la trajectoire du ZAN tout en permettant d'accueillir un nombre significatif d'emplois. Les zones UX consomment 5,8ha d'ENAF, et la zone 1Aux 7,7ha.

Outils mobilisés dans le règlement
Le développement des activités économiques (artisanat productif, bureaux, industrie, activités de services...) sur le territoire de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est fléché au sein des zones UX, UXc et 1AUx. Ces secteurs font l'objet de prescriptions spécifiques destinées à favoriser l'optimisation foncière (emprise au sol des constructions plus importante : de 50 % à 70 % maximum) et d'assurer l'insertion paysagère des zones d'activités dans l'environnement urbain dans lequel elles s'implantent (hauteurs limitées à 12m, implantations en retrait des voies publiques et des limites séparatives, règles sur les caractéristiques architecturales des façades et des toitures).
Outils mobilisés dans les OAP
Les OAP sectorielles identifient les sites de projets d'extension de zones d'activités à vocation économique et fixent les conditions d'aménagement pour créer des sites d'emplois agréables et attractifs, notamment grâce à divers types de prescriptions paysagères.

Orientation 3 « Optimiser et moderniser les équipements publics afin de répondre aux enjeux de transition »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE
- Un bon niveau d'équipement qui procure au territoire une autonomie de fonctionnement mais des équipements existants qui sont à moderniser et améliorer sur le plan énergétique (exemplarité du Pays de Fontainebleau). - Une stratégie de mutualisation des équipements intercommunaux et communaux qui doit être accompagnée sur le territoire du Pays de Fontainebleau. - Un enjeu de faciliter la création, la modification et la mutation d'équipements d'intérêts répondants aux besoins du territoire dans le respect du cadre naturel.

Le diagnostic territorial a permis de montrer qu'une partie du parc d'équipements publics ne répond pas aux exigences actuelles et à venir en matière de qualité énergétique, environnementale et paysagère. Le PADD se donne pour ambition de tendre vers une gestion optimisée du foncier au sein des zones urbanisées. S'il accorde une importance particulière au renouvellement des tissus urbains déjà constitués pour la construction de nouveaux logements, cet objectif s'applique également aux bâtiments destinés à accueillir des activités économiques et aux équipements publics / privés. Face à ces constats, le PADD se donne pour ambition de favoriser la rénovation énergétique des bâtiments existants et d'accompagner leur mutabilité.

Outils mobilisés dans le règlement
Le règlement prévoit une zone UE (secteurs Ue1 et UE2) et une zone 1AUe dédiées aux équipements au sein desquelles les dispositions prévues doivent permettre de garantir la fonctionnalité de ces zones, en termes d'accessibilité, de faciliter le développement et les évolutions de ces équipements afin de répondre aux besoins de la population (équipements sportifs, scolaires, culturelles, réseaux, administratifs...). Le règlement de la zone émet des règles relativement souples afin de tenir compte de leurs contraintes techniques et fonctionnelles, faciliter la réhabilitation du bâti et son adaptation aux normes de confort actuelles.
Outils mobilisés dans les OAP
Les OAP sectorielles identifient et localisent, au sein des secteurs de projet, les emprises des bâtiments à vocation d'équipements au sein de la partie graphique. Des dispositions complémentaires peuvent être apportées afin de favoriser la modularité et la mutualisation de ces équipements.

Orientation 4 « Se diriger vers un territoire exemplaire en matière de sobriété carbone »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE
• Une forte augmentation de la demande en énergie et une production d'énergie renouvelable recouvrant moins de 1 % de la consommation énergétique finale du territoire. • Un enjeu de réduire les consommations énergétiques du territoire conformément aux objectifs nationaux. • Développer les énergies renouvelables envisageables sur le territoire (hors éolien) à travers la diversification de la production énergétique (biomasse, photovoltaïque...).

Le diagnostic territorial et l'Etat Initial de l'Environnement ont démontré que les consommations énergétiques sur le territoire sont majoritairement portées par le secteur des transports, le secteur résidentiel et les activités. A partir des enjeux identifiés, en lien avec les objectifs fixés à l'échelle nationale, la communauté d'agglomération souhaite progressivement réduire sa dépendance aux énergies fossiles en favorisant l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables sur le bâti, en promouvant les modes actifs et en limitant l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

Le territoire dispose d'un potentiel important pour le développement des énergies renouvelables, en particulier de l'énergie solaire et de la filière bois sous réserve que le bois utilisé soit produit localement dans le cadre d'une gestion durable des ressources agro-forestières. 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 des ressources renouvelables.

Pour réaliser sa transition énergétique, le Pays de Fontainebleau privilégie en priorité le développement de certaines énergies renouvelables. Cela passe notamment par le développement du solaire (thermique et photovoltaïque) sur les toits, la structuration d'une filière-bois-énergie ainsi que le développement de nouvelles filières comme la méthanisation.

Outils mobilisés dans le règlement
• Dans les dispositions générales, le règlement fixe les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des nouvelles constructions (article 5.4). Il autorise la mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables en toiture dans toutes les zones, sous réserve de respecter des prescriptions paysagères et les principes de hauteur fixés. • Le règlement prévoit une zone 1AUe sur la commune de Chartrettes dédiée à l'installation d'une centrale solaire de production d'énergie photovoltaïque sur la commune.
Outils mobilisés dans les OAP
• Les OAP sectorielles (cf. Principes Communs) incitent les pétitionnaires à introduire les principes de bioclimatisme et de performance énergétique dans la conception de leur projet. • L'OAP thématique « <i>Bioclimatique, Risques et Résilience</i> » consacre un chapitre spécifique (Chapitre 4. Les orientations pour adapter le territoire face aux effets du changement climatique) aux conditions de mobilisation des énergies renouvelables à l'échelle du territoire de la CAPF.

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

Repenser les manières de se déplacer

Orientation 1 « Proposer des alternatives aux déplacements individuels décarbonés »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE
• Sur le territoire de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, le transport représente sur le Pays de Fontainebleau, la principale source d'émissions de GES (57 %). • Des alternatives à la voiture et notamment au phénomène de l'autosolisme qui se développent sur le territoire (Transport à la Demande, navettes, réseau cyclable, covoiturage, dispositif Rezo Pouce...).

Le domaine des transports et des mobilités représente le premier poste d'émissions de GES sur le territoire de la communauté d'agglomération. Face aux effets du changement climatique et à la prise de conscience collective de la raréfaction des ressources naturelles, il est plus que jamais nécessaire de fixer des objectifs de partage des modes de déplacements ambitieux favorisant l'articulation entre urbanisme et mobilités. Le PADD souhaite renforcer l'utilisation des transports en commun sur le territoire et soutenir le développement d'initiatives locales (covoiturage dont des aires, autopartage, ...). Face à ces enjeux, le PADD définit les conditions pour offrir sur le territoire, dans les communes, dans les quartiers et quand cela est possible, dans les espaces ruraux, des possibilités de se déplacer autrement qu'en voiture individuelle et de promouvoir l'intermodalité.

Le PADD réaffirme également la nécessité de conforter l'intermodalité avec lignes de transport en commun et de développer le parc de véhicules électriques.

Outils mobilisés dans le règlement
• La définition d'emplacements réservés destinés à accueillir des projets favorisant l'utilisation des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle (gare routière) et au covoiturage. • Le règlement définit, dans les dispositions générales (cf. article 7 : Obligations en matière de stationnement), les conditions dans lesquelles la maîtrise d'ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation des sols. Les normes de stationnement sont différenciées selon la localisation du projet vis-à-vis du centre ou de la proximité avec les transports en commun, avec des normes assouplies dans les zones centrales où dans les secteurs bien desservis par les transports en commun. • La mutualisation du stationnement est encouragée dans le règlement par la mise en place de normes assouplies en cas de mutualisation entre la destination logements et d'autres destinations.
Outils mobilisés dans les OAP
• Les OAP sectorielles encouragent à renforcer l'attractivité des gares et des lignes de transport en commun en précisant la proximité des secteurs de projets aux arrêts de transport en commun et en définissant leur accessibilité par les modes actifs. Certaines donnent également des orientations en faveur de la mutualisation des places de stationnement.

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE
• Des mobilités douces principalement tournées vers les touristes avec des itinéraires cyclables, équestres et de randonnées bien développées : GR, Véloroute Scandibérique (EuroVélo 3), PDIPR, ... • Des infrastructures en faveur du vélo : vélo-gare de Fontainebleau-Avon (269 places) et de Bois-le-Roi (152 places), pistes cyclables... • Des itinéraires cyclables discontinus qui ne favorisent pas la pratique du vélo notamment pour les trajets domiciles-travail ou liés aux loisirs. • Le développement de la politique cyclable avec l'adoption du « schéma cyclable » de la CAPF.... • La part des mobilités actives (vélo, marche) est à améliorer en maillant notamment le territoire en liaisons douces et en pistes cyclables. Il s'agit également de diminuer l'impact des véhicules motorisés en développant des modes de transport alternatifs (covoiturage, train, bus, TAD) pour des déplacements plus durables ;

Le PADD définit comme objectifs majeurs la maîtrise de la croissance de la circulation automobile, la baisse de la motorisation des ménages et développement des mobilités douces sur le territoire.

En s'appuyant sur l'armature urbaine et sur les itinéraires dédiés aux mobilités douces déjà existants (PDIPR, véloroute, ...), la communauté d'agglomération réaffirme la nécessité d'articuler de manière plus prononcée le développement urbain en lien avec les mobilités. Le PADD rappelle également que penser concomitamment l'organisation de la ville et le maillage du territoire passe par le développement d'une offre de services adaptée permettant d'agir à la fois sur la santé des habitants et des usagers, sur les distances de déplacements et sur le report modal.

Outils mobilisés dans le règlement
• Le PLUi émet plusieurs dispositions favorables à la protection et au développement des cheminements doux avec une inscription graphique spécifique. • Dans les dispositions communes du règlement sont indiqués les principes de liaisons et desserte des constructions ainsi que le nombre et les modalités de réalisation des places de stationnement pour les vélos.
Outils mobilisés dans les OAP
• Les OAP (thématiques et sectorielles) encouragent la pratique des modes actifs décarbonés : les OAP sectorielles précisent et spatialisent les orientations en matière de maillage, de desserte et de stationnement (vélos et voitures) pour les différents secteurs de projet et définissent les modalités de mise en œuvre. • L'OAP thématique « <i>Mobilités actives</i> » fournit des préconisations pour encadrer les projets et assurer la mise en œuvre d'un maillage à destination des mobilités actives, par des aménagements sécurisés destinés à éviter le plus possible les conflits d'usages, les discontinuités des itinéraires et l'imperméabilisation des sols.

Orientation 3 « Réduire le nombre et la longueur des déplacements contraints »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE
• Un pôle d'équipements et de services structurant à l'échelle du département qui procure au territoire une autonomie de fonctionnement mais des disparités d'accessibilité aux équipements entre les communes (notamment en matière de santé et d'équipements d'enseignement). • Une forte polarisation des emplois, des équipements et des services sur cœur-urbain. • Des flux pendulaires entrants importants provenant du sud-est du territoire et des flux pendulaires sortants dirigés plutôt vers le nord (Melun, Paris...) qui engendrent une saturation du réseau de transport. • Une dynamique de vieillissement de la population qui nécessite le développement d'une offre de mobilité adaptée à leurs besoins.

Le PADD entend promouvoir une plus grande articulation entre urbanisme et mobilités, en favorisant la mise en relation des différentes polarités du territoire, afin de garantir une bonne accessibilité aux équipements, commerces et service du territoire à tous les habitants. Le PADD vise à rapprocher les fonctions et usages afin de limiter le nombre et longueur des déplacements en rapprochant les lieux de travail des lieux de résidence ainsi que les commerces et les services.

Outils mobilisés dans le règlement
• Mixité fonctionnelle : le règlement favorise la mixité des fonctions dans le centre-historique de Fontainebleau (UAF), les tissus anciens villageois (UAV) et dans les zones résidentielles (UB, UC) en autorisant les fonctions d'habitat, mais aussi les commerces, certaines activités (bureaux, activités de services, restauration...) et les équipements. • Mise en place d'inscriptions graphiques en faveur de la diversité commerciale et de la mixité fonctionnelle (Linéaire commercial protégé, Linéaire de commerce traditionnel protégé, linéaire de protection et de développement de la diversité commerciale). • Le règlement émet des règles spécifiques destinées à la protection et à la valorisation des itinéraires spécifiques aux modes actifs (inscription graphique « Cheminements doux ») et à la création de nouveaux itinéraires par des emplacements réservés.
Outils mobilisés dans les OAP
• L'OAP thématique « <i>Mobilités actives</i> » intègre des orientations destinées à favoriser la constitution d'un réseau attractif et continu au sein des polarités et entre chacune d'entre-elles pour faciliter les déplacements du quotidien.

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

Orientation 1 « Structurer les filières représentatives du Pays de Fontainebleau »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE
• Une interconnexion forte avec les territoires voisins à trouver et la nécessité de jouer un rôle d'entraînement sur certains secteurs et thématiques économiques.

- Une activité agricole structurante majoritairement tournée vers les grandes cultures mais qui se diversifie et s'oriente vers des démarches de valorisation.
- Une économie majoritairement résidentielle et présentielle (tourisme, enseignement supérieur...) qui ne recrute pas beaucoup de cadres.
- Une hausse du taux de chômage, qui concerne surtout les plus jeunes.
- Un certain nombre de ZAE limitées dans leur extension (étude complémentaire réalisée par la CAPF).
- Un manque d'adéquation entre l'offre d'emplois et le profil des actifs du territoire (CSP plus, cadres...) qui génèrent de nombreux flux pendulaires et augmentent les émissions de CO² sur le territoire.

Le PADD a pour ambition d'assurer le développement économique de la communauté d'agglomération afin que celui-ci soit favorable au développement de l'emploi en confortant la diversité des activités économiques et en définissant les conditions pour leur développement, notamment par une offre foncière adaptée. Ainsi, il vise, à partir de l'analyse de la situation économique du territoire issue du diagnostic et de ses évolutions récentes, à favoriser le développement des services aux entreprises comme aux particuliers ; à promouvoir le développement de projets structurants porteurs d'innovation et de valeur ajoutée du pays de Fontainebleau (tertiaire supérieur, services aux entreprises) et à permettre le développement de l'économie de proximité génératrice de services collectifs, d'emplois diversifiés et d'animation urbaine. Il s'agit également de développer de nouvelles filières économiques innovantes. La diversification du tissu économique passera également par le développement des activités artisanales, l'intégration de l'économie sociale et solidaire et la numérisation du territoire.

Outils mobilisés dans le règlement

- Le développement de la filière bois est autorisée au sein de la zone N générale (exploitation forestière).
- Le développement des activités économiques tertiaires (commerces, bureaux, services) est rendu possible dans la plupart des zones urbaines. Les activités d'artisanat productives et industrielles sont plutôt fléchées au sein des zones UX, UXc et 1AUx. Ces zones constituent le socle industriel, artisanal productif et logistique de l'agglomération pour lequel des règles spécifiques sont nécessaires afin d'assurer leur préservation, leur requalification et leur optimisation dans leurs limites foncières. Les vocations des tissus industriels sont encadrées entre la zone UX et UXc et diffèrent par les destinations / sous-destinations autorisées dans chacune des zones.
- Les activités économiques, en complément des zonages dédiés, dont la vocation est compatible avec la proximité des zones résidentielles peuvent être autorisées sous conditions dans un zonage mixte et encadrées par le règlement.

Outils mobilisés dans les OAP

- Les OAP sectorielles identifient les sites de projets à vocation économique et fixent les conditions d'aménagement pour créer des sites d'emplois agréables et attractifs, notamment grâce à divers types de prescriptions paysagères et sur les espaces communs. Elles précisent et spatialisent les orientations économiques dans les tissus mixtes mutables. Ainsi, elles peuvent flécher des secteurs dans lequel une mixité fonctionnelle est envisageable et définir les conditions de développement des activités économiques qui sont précisées dans une zone dédiée.

Orientation 2 « Valoriser les ressources agricoles et sylvicoles pour une économie plus locale »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

- Une activité agricole structurante (28 % du territoire de la CA du Pays de Fontainebleau est dédiée à l'agriculture) majoritairement tournée vers les grandes cultures mais qui se diversifie et s'oriente vers des démarches de valorisation.
- Une activité sylvicole (près de 59 % de la superficie du territoire est occupé par des espaces forestiers) qui pourrait prendre plus d'importance tout en préservant les réservoirs de biodiversités que constituent les espaces boisés.
- La préservation du foncier agricole, dont un contexte où l'urbanisation croissante entraîne une perte des terres agricoles, est essentielle autour des bassins de vie pour créer de la valeur ajoutée économique et sociale sur le territoire, et faciliter la diversification de l'usage des terres.
- Il s'agit aussi de soutenir les initiatives visant à valoriser les productions locales et les circuits de proximité (maraîchage, ...) ainsi que les pratiques agricoles plus durables (agriculture raisonnée, biologique, ...)

Face à ces constats, la communauté d'agglomération souhaite conforter l'activité agricole et sylvicole. En termes d'activités économiques, cette filière joue un rôle majeur dans l'identité du Pays de Fontainebleau avec une activité relativement diversifiée. Outre son rôle dans le façonnage et l'entretien des paysages et des milieux, l'agriculture nourrit la population et constitue une activité essentielle pour le territoire.

Le PADD réaffirme la nécessité de protéger et d'optimiser son foncier en promouvant un développement urbain sobre dans la mesure où les espaces agricoles sont essentiels pour créer de la valeur ajoutée économique et sociale sur le territoire. Il s'agit également de faciliter la diversification de l'usage des terres en préservant la fonctionnalité des exploitations existantes. Aussi, le diagnostic du PLUi a mis en avant le potentiel croissant lié au développement de pratiques agricoles alternatives (notamment l'agro-tourisme). Le PADD entend ainsi s'appuyer cette dynamique et les ressources présentes sur le territoire pour soutenir l'emploi local.

Outils mobilisés dans le règlement
• La zone agricole générale (A) autorise les constructions nouvelles et le changement de destination pour favoriser l'exploitation agricole et l'exploitation forestière. • La zone naturelle générale (N) autorise les constructions nouvelles et le changement de destination pour favoriser l'exploitation forestière. • L'établissement dans le règlement de 94 Secteurs de taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) qui permet de règlementer exceptionnellement des destinations spécifiques qui ne sont pas autorisées au sein des zones agricoles et naturelles (article L151-13 du Code de l'Urbanisme). • Le règlement graphique identifie des bâtiments existants à vocation agricole pouvant changer de destination en assurant la préservation des morphologies bâties.
Outils mobilisés dans les OAP
• Les OAP sectorielles encouragent la replantation de haies, notamment au sein des sites de projet situés en frange des espaces agro-naturels.

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

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE
• Un territoire riche de ses qualités patrimoniales et paysagères et un potentiel touristique à développer. Ce potentiel relève à la fois du tourisme de nature avec des grands éléments de paysage, de tourisme

sportif ou ludique avec la présence d'aménités sportives et de découverte (chemins de randonnée, voie verte, voies cyclables, liaisons fluviales), ou de l'agro-tourisme.

- Une destination touristique attractive qui mérite d'être consolidée (diversification de l'offre d'hébergement marchande, du tourisme d'itinérance, ...).
- L'objectif pour le Pays de Fontainebleau est d'affirmer une stratégie économique agricole et touristique portée notamment sur le tourisme vert et la filière agricole (alimentaire, sylviculture, équestre).

En lien avec la qualité exceptionnelle des paysages et du patrimoine, le PADD envisage le tourisme comme un axe de développement économique prioritaire. Il s'agit de favoriser un tourisme « raisonné », respectueux du territoire et de ses ressources, basé sur la découverte du patrimoine, de la nature et sur la promotion des loisirs sportifs.

Le développement touristique, tant sur le plan de l'hébergement que des mobilités, doit faciliter l'itinérance à travers le territoire, en s'appuyant sur les particularités qui fondent l'identité du territoire : sites culturels locaux, environnement naturel, sites patrimoniaux remarquables, ... Ce positionnement touristique doit également permettre la revitalisation des villes, des villages et des bourgs ainsi que la reconquête du bâti vacant, voir dégradé. Le développement de la pratique touristique repose également sur des actions d'information et de sensibilisation afin que celle-ci ne porte pas à la qualité environnementale et paysagère du Pays de Fontainebleau.

Outils mobilisés dans le règlement

- Les zones UA, UB, UC, UD, UF (sous conditions), US et UL autorisent les constructions nouvelles et le changement de destination en tant qu'établissements hôteliers.
- La zone AUh prévoit le développement d'une zone hôtelière sur la commune touristique de Barbizon.
- Le règlement (graphique et écrit) émet des dispositions en faveur de la préservation de la qualité des paysages du territoire, principaux attracteurs touristiques du territoire : zonage Ap, zonage NI, (hippodrome de la Solle et Grand Parquet), Nca (campings) préservation de la trame verte et bleue à travers des trames graphiques et règles associées.
- Le règlement graphique identifie plusieurs éléments à protéger du patrimoine bâti ou du patrimoine naturel venant contribuer à la mise en valeur des villages du Pays de Fontainebleau :
 - Ensemble urbain de qualité architecturale et patrimoniale
 - Bâtiment de qualité architecturale
 - Petit patrimoine
 - Mûrs de clôtures
 - Cheminement doux
 - Parc ou jardin remarquable
 - Espaces verts protégés stricts
 - Espaces verts protégés aménageables
- Le règlement graphique identifie des bâtiments existants à vocation agricole pouvant changer de destination en assurant la préservation des morphologies bâties.
- L'établissement dans le règlement de Secteurs de taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) qui permettent de réglementer exceptionnellement des destinations spécifiques qui ne sont pas autorisées au sein des zones agricoles et naturelles (article L151-13 du Code de l'Urbanisme). Chacun de ces secteurs est strictement réglementé par des dispositions spécifiques sur la hauteur, l'emprise au sol et la superficie autorisée.

Outils mobilisés dans les OAP

- L'OAP thématique « *Patrimoine et Formes Urbaines* » propose plusieurs préconisations sur la valorisation des paysages urbains, du patrimoine et des espaces publics.
- Les OAP sectorielles entrent en complémentarité avec des principes de liaisons douces à préserver ou à développer sur les sites de projet.

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

Mettre en œuvre un objectif de croissance mesurée de la population

Orientation 1 « Un objectif de production de logements inscrit dans une logique de croissance maîtrisée »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE
• Une croissance modérée mais continue qui a connu son apogée en 2008 avec 69 522 habitants, la population de la CAPF a diminué, en raison d'un solde migratoire négatif, pour revenir à 68 212 habitants en 2013, avant de retrouver une croissance légèrement positive sur la dernière période. • Une surreprésentation des ménages d'une personne accentuée dans le Cœur Urbain liée au phénomène de desserrement des ménages et au vieillissement de la population • Afin de revaloriser le rôle du parc ancien dans les parcours résidentiels des ménages, il s'agit de prioriser le renouvellement et la réhabilitation du parc de logements (renouvellement urbain, reconversion des anciens bâtiments agricoles dans les bourgs, reconquête des logements vacants...) ; • L'élaboration du Programme Local de l'Habitat de la CAPF permettant de fixer les orientations de la politique communautaire en matière d'habitat.

L'évolution démographique récente du territoire de la CAPF 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 la période 2024-2030 pour un objectif de croissance mesurée, visant à permettre le maintien et l'arrivée sur le territoire de jeunes ménages, avec enfants, et des jeunes actifs. Cette ambition nécessite, en premier lieu, de poursuivre un effort de production de logements adaptés pour accompagner la dynamique démographique du Pays de Fontainebleau.

La définition des besoins repose sur la prise en compte de deux critères principaux :

- **La nécessité de produire des nouveaux logements pour permettre le maintien de la population déjà présente sur le territoire.** La diminution de la taille des ménages, le vieillissement de la population sont deux facteurs à prendre en compte mais doivent être associés au renouvellement du parc, à la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.
- La réponse aux besoins en logements supplémentaires liés à une croissance démographique modérée.

Pour répondre aux besoins non couverts par le parc existant, l'objectif fixé par le Programme Local de l'Habitat (PLH) est celui d'une production annuelle d'au moins 240 logements/an pour maintenir la population et 318 logements/an au regard de la capacité du territoire à répondre à ces besoins en termes d'équipement, de foncier et de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Outils mobilisés dans le règlement

• Des capacités d'accueil de nouvelles populations assurées par le calibrage des zones à urbaniser (zone AU) et les densités minimales imposées par le SDRIF inscrites dans les OAP. • Le travail d'identification du potentiel foncier a permis de localiser des secteurs où il est possible de construire au sein des enveloppes urbaines. • Des dispositions réglementaires permettant la réalisation de logements spécifiques à destination des personnes âgées ou des étudiants (sous-destination hébergement)
Outils mobilisés dans les OAP
• Les OAP sectorielles définissent des secteurs de développement de l'habitat et instaurent des densités minimales à respecter et proposant une diversité des typologies d'habitat (taille, type d'habitat et caractère intergénérationnel).

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

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE
• Des évolutions socio-démographiques qui doivent entraîner une adaptation de l'offre de logements, d'équipements, de services et d'emplois. (Personnes âgées, jeunes actifs, étudiants...). • Des prix à l'achat en hausse qui fragilise les équilibres sociaux du territoire et une offre locative sociale (77 % des logements sociaux ont été construits dans le Cœur Urbain (Avon-Fontainebleau) entre 2015 et 2020) inégalement répartie qui doit se renforcer dans les communes soumises à la loi SRU par l'identification de secteurs stratégiques • Une offre adaptée aux différents publics spécifiques à développer (personnes âgées, personnes en situation de handicap, enfants, jeunes ménages, ...) • Des logements de grandes tailles (43 % des logements du parc des résidences principales sont des T5 ou +) ce qui entraîne une sous-occupation voire une vacance dans un contexte démographique marqué par la diminution de la taille des ménages.

L'évolution démographique du Pays de Fontainebleau est caractérisée par des dynamiques qui se retrouvent à l'échelle nationale : une tendance au vieillissement de la population, une diminution progressive de la taille des ménages, un accroissement de la mobilité des individus et un renchérissement des coûts de l'immobilier. Le Pays de Fontainebleau s'est donné pour ambition, au travers d'un objectif de croissance mesurée de la population, de développer les conditions d'accueils de ménages plus jeunes avec enfants et de renforcer son attractivité résidentielle pour les jeunes actifs.

Pour répondre à cet objectif, le développement d'une offre en logements diversifiée constitue une orientation majeure du PADD pour assurer une réponse à l'ensemble des besoins induits par les évolutions démographiques. Il s'agit plus particulièrement :

- D'assurer une égalité en matière de conditions d'accès aux logements en intensifiant l'action en faveur du logement social.
- De développer l'offre en logements pour les étudiants et les jeunes ménages dans les secteurs les mieux pourvus en services urbains (transports collectifs, commerces de proximité, équipements et services de proximité, emplois).
- D'assurer le parcours résidentiel des personnes âgées sur le territoire en développant une offre de logements permettant le maintien à domicile, de se rapprocher des centralités urbaines et de garantir une offre suffisante dans les établissements médico-sociaux spécialisés (EHPAD, ...).

Outils mobilisés dans le règlement

• Une diversité de formes urbaines valorisée par un règlement écrit et graphique axés sur les différentes morphologies existantes sur le territoire de la communauté d'agglomération (UA : tissus anciens, UB : zones résidentielles, UC : Habitat Collectif, ...) et des règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère au sein de chaque zone. • Diversification des types de logements : le règlement propose une déclinaison des zones à urbaniser à vocation d'habitat (1AUv, 1AUa, 1AUb) afin de ne pas orienter les futurs projets vers 1 seul type d'habitat. • Des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux, en cas de réalisation d'un programme de logements, dans les zones Urbaines autorisant l'habitation sur la commune de Bois-le-Roi. • Des capacités d'accueil résidentielles assurées par le calibrage des zones à urbaniser à vocation d'habitat et à vocation mixte. • Des dispositions réglementaires en faveur de la promotion de la mixité sociale : emplacements réservés, ... • Des dispositions réglementaires permettant la réalisation de logements spécifiques à destination des personnes âgées ou des étudiants (autorisation de la sous-destination hébergement).
Outils mobilisés dans les OAP
• Les OAP sectorielles précisent et spatialisent les orientations en matière d'habitat et de logement. Elles précisent la manière dont le développement de l'habitat est envisagé dans le respect du règlement, du PADD et des objectifs de densité fixés par les documents supra-communaux : vocation, nombre d'indicatif de logements attendus, mixité sociale et fonctionnelle, typologies, d'habitat, ...

Déployer un urbanisme durable qualitatif et respectueux du territoire

Orientation 1 « Respecter et conforter les grandes composantes paysagères »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE
• Des éléments paysagers remarquables non soumis à protection actuellement (paysages de forêts, rochers, d'eau, agricole) à protéger du fait de leur caractère identitaire du pays de Fontainebleau ; • Des éléments paysagers plus confidentiels (rivières du Loing et de l'Ecole, petits ruisseaux, monticules de rochers) à préserver et à en maintenir le caractère naturel ; • Des espaces de franges urbaines à travailler et à préserver du mitage afin de garantir des transitions paysagères douces entre tissus urbains et tissus naturels, tout en prêtant attention aux usages de ces espaces afin de les rendre intelligibles ; • Une diversité des paysages constitutifs de l'identité du territoire à préserver et en poursuivre la mise en valeur ;

Si le PADD réaffirme la volonté d'assurer la protection des grands paysages caractéristiques au sein de l'Axe 1 « **Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable** », le Diagnostic Territorial et l'Etat Initial de l'Environnement ont mis en exergue la très grande qualité et diversité des paysages (paysages de forêts avec rochers, de vallées humides et sèches, d'espaces agricoles ouverts) du Pays de Fontainebleau. En plus des massifs forestiers emblématiques, toutes les entités paysagères du territoire accueillent des espaces boisés qui structurent et confortent l'identité du territoire.

Par conséquent, il s'agit à la fois d'encadrer l'urbanisation pour qu'elle ne vienne pas dénaturer les paysages mais aussi de valoriser la diversité des motifs paysagers typiques du territoire (espaces boisés, arbres, haies bocagères, petits bosquets, ...), les milieux humides ainsi que les milieux agricoles ouverts, notamment ceux de la plaine de Bière et du Gâtinais.

Outils mobilisés dans le règlement
- Le règlement du PLUi définit des inscriptions graphiques qui ont vocation à assurer la protection des éléments liés à la trame verte et bleue (secteurs humides à préserver ; Mare ou mouillère ; Ru, cours d'eau et leurs ripisylves associées ; Jardins familiaux et Vergers, Arbre Isolé Remarquable, Alignements d'arbres protégés / haies...). - Le PLUi assure la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire et définit des règles destinées à assurer la protection de ces espaces : les espaces agricoles à préserver en raison de leur caractère écologique (Ap), la zone naturelle générale (N) afin de préserver la qualité des paysages au sein de laquelle la constructibilité y est très limitée, la zone naturelle de réservoirs de biodiversité (Nr) destinée à assurer la protection des réserves biologiques en lien avec les continuités écologiques dans l'OAP thématique « Continuités écologiques, Biodiversité et Paysage », la zone naturelle de jardins (Nj) destinée à sanctuariser les espaces de nature en ville par la protection des cœurs d'îlot et des fonds de parcelles. - Les règlements écrit et graphique encadrent fortement la constructibilité des zones urbaines situées à proximité directe des milieux forestiers et des zones inondables avec la mise en place de deux zones dédiées (UF : secteurs résidentiels dans des milieux boisés / US : secteurs résidentiels situés en zone inondable). - Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN-P) et le périmètre de la forêt de protection sont présents en tant que servitudes d'utilité publique au sein des annexes du PLUi.
Outils mobilisés dans les OAP
- L'OAP « <i>Continuités écologiques, Biodiversité et Paysage</i> » qui donne des orientations permettant de préserver l'identité paysagère du Pays de Fontainebleau. - Les OAP sectorielles émettent des principes destinés à assurer la qualité paysagère des sites de projet, par la poursuite des initiatives de valorisation par des aménagements paysagers (franges urbaines qualitatives entre les espaces urbanisés, les espaces naturels et cultivés).

Orientation 2 « Mettre en valeur et protéger les paysages et patrimoines urbains et ruraux du territoire »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE
- Travailler la qualité des franges agricoles ou forestières à travers l'implantation d'une végétalisation permettant une transition entre milieux bâtis et préservés. - Un territoire aux paysages variés, divisé en six entités paysagères (Vallée de l'Ecole, Plaine de Bière, Massif de Fontainebleau, Boucles de la Seine, Vallée du Loing, Gâtinais de Maisoncelles et monts du Gâtinais). Des éléments paysagers plus confidentiels (rivières du Loing et de l'Ecole, petits ruisseaux, monticules de rochers) à préserver et à en maintenir le caractère naturel ; - Préserver les vastes perspectives permises par la présence des milieux ouverts, donnant à voir les silhouettes villageoises emblématiques du Pays de Fontainebleau (Plaine de l'Angélus). - Un patrimoine bâti riche, reconnu et majoritairement protégé

- Préserver les corps de ferme remarquables caractéristiques sur le territoire du gâtinais principalement.
- Des entrées (entrées de territoires, communales, forestières, routières, ferroviaires) dont la qualité paysagère est à maintenir ou à retravailler afin d'en constituer de véritables lieux porteurs d'une image positive et dynamique du pays de Fontainebleau ;

Les éléments de la trame verte et bleue ont permis de fixer un cadre destiné à encadrer les extensions urbaines et à préserver l'identité paysagère du territoire : le PADD s'appuie donc sur ces éléments pour atteindre d'autres orientations que la communauté d'agglomération s'est fixée à savoir la maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, l'intégration paysagère du patrimoine bâti des villages traditionnels et la mise en valeur du patrimoine des grandes formes urbaines qui témoignent des évolutions historiques et sociales du territoire.

En outre, la mise en valeur des paysages et du patrimoine du territoire passe aussi par une densification réussie et suppose que des espaces non construits soient offerts aux habitants près de chez eux qu'il s'agisse d'espaces naturels, de jardins, de rives de cours d'eau, de places ou d'allées plantées. Le PADD souhaite mêler finement espaces bâtis et espaces naturels. Le PADD vise la protection des vues remarquables sur le grand paysage, le patrimoine bâti local emblématique et vernaculaire, les franges urbaines, les lisières forestières et souhaite assurer l'insertion urbaine et paysagère des futures constructions.

Enfin, un lien direct est établi entre les éléments constitutifs de la TVB et le paysage. Au-delà de la structure des paysages, la gestion des espaces et des éléments du paysage joue un rôle essentiel pour la circulation des espèces. Ainsi, le PADD réaffirme l'importance de la conservation du paysage au titre de la biodiversité et du cadre de vie.

Outils mobilisés dans le règlement
● Un règlement protecteur en ce qui concerne les caractéristiques architecturales et urbaines de certaines zones en particulier dans les secteurs caractérisés par des tissus anciens (UA). ● Le classement des terres agricoles, dans un zonage dédié (A), avec des secteurs différenciés (A, Ael et Ap), et la création d'un sous-secteur Agricole Protégé (Ap) où les nouvelles constructions sont interdites pour garantir la préservation des terres agricoles en raison de leurs qualités environnementales et/ou paysagères. ● Une inscription graphique destinée à garantir l'arrêt de l'urbanisation dans une bande de 50m des lisières boisées des massifs de plus de 100 hectares. ● Un Règlement Local de Publicité intercommunal élaboré et placé en annexe du PLUi pour encadrer les nuisances visuelles liées à l'affichage de publicité extérieure. ● Le règlement graphique identifie des éléments emblématiques du patrimoine bâti et du petit patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. ● Quatre études spécifiques aux entrées de ville (Loi Barnier) sont intégrées dans le PLUi. Elles prescrivent des dispositions relatives à la qualité urbaine, paysagère et environnementale des secteurs concernés.
Outils mobilisés dans les OAP
● L'OAP thématique « <i>Patrimoine et Formes Urbaines</i> » fournit des préconisations destinées à garantir l'entretien, la préservation, la conservation et la mise en valeur du patrimoine. Les orientations, en termes de maintien de l'existant et d'évolution, visent à considérer le patrimoine dans sa contribution aux paysages des villes et des villages et à la cohérence architecturale des tissus anciens du Pays de Fontainebleau.

- L'OAP « *Continuités écologiques, Biodiversité et Paysage* » définit des orientations visant à la protection des franges urbaines et rurales et des grandes entités paysagères du territoire.
- Les OAP sectorielles comportent des orientations spécifiques destinées à prendre en compte les zones de non-traitement pour les secteurs de projet situés à proximité d'espaces cultivés. Elles émettent également des principes destinés à assurer la qualité paysagère des sites de projet, par la poursuite des initiatives de valorisation par des aménagements paysagers (franges urbaines qualitatives entre les espaces urbanisés, les espaces naturels et cultivés).

Orientation 3 « Favoriser les constructions et les rénovations vertueuses sur le plan climatique, environnemental, patrimonial et paysager »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE

- Des consommations énergétiques générées par le secteur résidentiel qui représentent 42 % du total des consommations énergétiques du territoire, avec un taux plus marqué au sein du cœur urbain (Avon et Fontainebleau).
- Une démarche engagée en faveur de l'élaboration d'un Plan de rénovation énergétique du bâti dans le cadre du PCAET du Pays de Fontainebleau.
- Un territoire marqué par des logements anciens présentant des situations d'inconfort et de précarité énergétique (27 % des résidences principales ont été construites avant 1945).
- Le PLH a permis de montrer que 2,5 % des résidences principales privées sont potentiellement indignes.
- Une vulnérabilité énergétique qui touche majoritairement les ménages les plus précaires.

Le développement d'une offre résidentielle renouvelée ne pourrait être le seul moteur de l'attractivité du territoire. Une forte ambition en termes de réhabilitation des logements existants, publics et privés, demeure primordiale et est renforcée pour maintenir l'attractivité du parc existant et répondre aux enjeux de transition énergétique et climatique. Le PADD se donne pour ambition de faire de la communauté d'agglomération un territoire à forte sobriété environnementale mais aussi exemplaire sur le plan énergétique.

Pour garantir la préservation du patrimoine et les paysages existants, dans un contexte marqué par un objectif de renforcement de l'attractivité résidentielle du Pays de Fontainebleau, le PADD réaffirme la nécessité, non seulement de diversifier l'offre de logements sur le territoire mais aussi d'encourager la réhabilitation énergétique du bâti ancien et du patrimoine.

Outils mobilisés dans le règlement

- Des règles incitant à la rénovation énergétique du bâti par des dérogations concernant les implantations du bâti, permettant les saillies en cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
- Les règles d'implantation des zones UA et UBa favorisent la compacité du bâti en incitant à l'alignement des constructions par rapport à la voirie et à la mitoyenneté des constructions sur limites séparatives, dans la continuité des morphologies urbaines déjà présentes.
- Le règlement autorise le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liée à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables.
- L'article 5 du règlement écrit relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, au sein des zones UA, a pour objectif de préserver les éléments architecturaux hérités et de définir les conditions de leur valorisation en fonction des différentes typologies bâties du centre-ville de Fontainebleau et des centres bourgs des autres villes et villages.

- Un règlement qui comporte des dispositions particulières, via l'utilisation de prescriptions graphiques, pour les travaux d'amélioration des performances énergétiques du patrimoine remarquable (hors monument historique).

Outils mobilisés dans les OAP

- L'OAP thématique « *Bioclimatique, Risques et Résilience* » incite de façon générale à l'intégration des mesures favorables à la biodiversité (végétalisation, aménagements paysagers) et en les prescrivant dans des zones à enjeux (TVB infra-urbaines, ...).
- L'OAP « *Patrimoine & Formes Urbaines* » se donne pour ambition d'accompagner l'évolution du patrimoine et des formes urbaines emblématiques du territoire en accompagnant la requalification du bâti emblématique (châteaux, affolantes, maisons bourgeoises) et du patrimoine vernaculaire (maisons de bourg, fermes traditionnelles).
- Des OAP sectorielles préconisent l'installation de dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales et de régulation des débits dans les nouveaux aménagements. Elles ont également vocation à décliner des orientations complémentaires au règlement en termes de performance énergétique des nouvelles constructions sur les sites de projet.
- Certaines OAP sectorielles ont été définies sur l'emprise d'anciens corps de ferme afin d'accompagner leur mutation. Elles ont vocation à préserver et valoriser la composition générale bâtie et non-bâtie du corps de ferme, mais aussi garantir l'intégration paysagère et architecturale des constructions nouvelles en permettant des évolutions modérées dans les morphologies bâties déjà existantes.

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE
• Des sites industriels toujours en activité pouvant être source de risque pour leur environnement proche : ICPE, 1 seul site SEVESO seuil bas est présent sur le territoire (Lalique Beauty Services situé sur la commune d'Ury). • Un héritage industriel et un développement d'activités tertiaires qui laissent des traces dans les sols : 4 sites BASOL et 289 sites BASIAS sur le territoire du Pays de Fontainebleau. • Une exposition du territoire au bruit principalement liée aux infrastructures de transport routières (A6, D152, D607, D606, D138, D142) et ferroviaires (lignes SNCF « Paris à Marseille », « Corbeil Essonnes à Montereau » et « Moret Veneux les Sablons à Lyon », « ligne R du transilien ») • Un territoire préservé des infrastructures susceptibles d'émettre des champs électromagnétiques. • Des nuisances sonores liées à l'aérodrome de loisirs de Moret-Episy à restreindre.

Exception faite de certaines orientations relatives à la production et à la maîtrise de l'énergie, afin de garantir un cadre de vie apaisé, la lutte contre les effets du changement climatique est une ambition majeure affichée par le PADD. L'adaptation au dérèglement climatique passe notamment par la lutte contre les îlots de chaleur urbain, la végétalisation des cœurs urbains et des villages et le verdissement des espaces publics et privés.

Pour y parvenir, le projet politique porté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau entend encourager l'intensification urbaine, promouvoir la qualité des aménagements dans les secteurs de projets (notamment par le verdissement des espaces publics), valoriser les espaces de respiration et concentrer les efforts de densification dans les secteurs où les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle peuvent être facilement mis en place c'est-à-dire dans les centralités urbaines et dans les zones situées à proximité des arrêts de transport en commun. Outre l'enjeu de maîtriser les nuisances générées par la proximité avec les infrastructures de transport, il s'agit également de minimiser les impacts négatifs des activités urbaines en réduisant les externalités (nuisances sonores, nuisances atmosphériques, ...) sur la population.

Outils mobilisés dans le règlement
• Le règlement graphique identifie les cheminements doux à préserver. • Le règlement intègre des périmètres de réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles. • Un règlement qui comporte de nombreuses mesures visant le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés afin de bénéficier des services écosystémiques de la nature en ville au regard des effets du dérèglement climatique • Définition d'une surface de pleine terre végétalisée minimale et d'une surface éco-aménageable/perméable à respecter par unité foncière ; ○ Des règles de végétalisation des espaces libres de construction et des marges de recul ; ○ Des règles incitant à une certaine qualité végétale des espaces de stationnement ; • Des études relatives aux secteurs de projets situés dans les entrées de ville (Loi Barnier) sont intégrées dans le PLUi et visent à minimiser les nuisances induites par la proximité avec des routes classées grandes circulations. • Des dispositions générales applicables à toutes les zones qui imposent une gestion alternative des eaux pluviales afin de réduire les risques liés au ruissellement.

Outils mobilisés dans les OAP
● L'OAP thématique « <i>Bioclimatique, Risques et Résilience</i> » incite de façon générale à l'intégration des mesures favorables à la biodiversité (végétalisation, aménagements paysagers) en les prescrivant dans des zones à enjeux (TVB infra-urbaines, ...). ● Les OAP sectorielles comportent des principes en faveur de la promotion des mobilités douces au sein des villes et village par l'identification des liaisons douces à créer. Pour les sites de projet à proximité de grands axes routiers, les OAP énoncent des principes de zone tampon pour éviter l'exposition des zones d'habitation. ● Les secteurs de projet situés à proximité d'espaces agricoles cultivés comportent des principes relatifs à la prise en compte des Zones de Non-Traitement (ZNT) avec l'obligation de maintenir une zone tampon plantée inconstructible de 5 mètres.

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

Orientation 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 »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE
● Des disparités d'accessibilité aux équipements entre les communes, notamment en matière de santé mais également des besoins au niveau des équipements d'enseignement. ● Un effet de concentration sur les communes plus urbaines avec la montée en gamme des équipements. Le cœur urbain apparaît comme un pôle principal d'équipements de niveau supérieur, relayé par quelques pôles secondaires, notamment Bois-le-Roi, Perthes et La Chapelle-la-Reine. ● Une offre de soins principalement localisée dans le cœur urbain du Pays de Fontainebleau qui conduit à des besoins identifiés dans les communes les plus éloignées de Fontainebleau/Avon. ● Un pôle d'équipement et de service structurant pour le département de Seine-et-Marne avec particulièrement une offre culturelle, sportive et de santé riche (piscine, stade, hippodrome, escalade, centre Hospitalier du Sud Seine-et-Marne à Fontainebleau ...). ● Des services itinérants (culturels, commerciaux) sont à mettre en place dans les secteurs les plus ruraux afin de favoriser l'attractivité des petits villages ;

Si l'offre en services, en équipements ou commerces de gamme intermédiaire ou supérieure est principalement localisée au sein du cœur urbain, le Pays de Fontainebleau dispose d'une offre de proximité distribuée au sein de ses différents bourgs. Cette offre de proximité doit, cependant, être confortée à l'échelle intercommunale, pour renforcer les solidarités entre communes ou entre territoires et assurer son maintien.

C'est donc en termes de nature d'équipements (équipements sportifs, culturels, de santé, d'offre numérique, ...) comme de répartition territoriale de ces équipements que le PADD réaffirme la nécessité de structurer cette offre. En termes d'organisation territoriale de la communauté d'agglomération, le PADD souhaite assurer le maintien de l'offre en équipements et en commerces, afin de garantir l'accès à aux services et aux équipements à la population en vue de son maintien et de sa qualité de vie sur le territoire.

Outils mobilisés dans le règlement
• Le règlement des zones à dominante résidentielle favorise la mixité fonctionnelle en autorisant l'implantation d'équipements, de commerces et de services. • Le règlement graphique prévoit des zones réservées aux équipements publics et d'intérêt collectif (UE). • Le règlement graphique identifie des emplacements réservés pour la réalisation d'équipements, de voies et d'ouvrages publics, d'espaces verts à créer ou à modifier en raison de leur caractère écologique, ... • Le règlement graphique identifie des linéaires commerciaux à protéger (Linéaire commercial protégé, Linéaire commerciale traditionnel protégé, linéaire de protection et de développement de la diversité commerciale) afin de favoriser la mixité fonctionnelle dans certains secteurs et préserver les locaux commerciaux existants.
Outils mobilisés dans les OAP
• Les OAP sectorielles encadrent l'aménagement des villages et des bourgs et permettent ainsi de valoriser les cœurs de villes, villages et de bourgs. Elles spatialisent et précisent, les implantations souhaitées, pour les futurs bâtiments à vocation commerciale ou d'équipements. • L'OAP thématique « Mobilités actives » intègre un dernier chapitre qui donne des préconisations afin de repenser l'espace public des quartiers, villages et centralités afin d'aborder les relations entre les différents modes et leurs pratiques sur le territoire. Les orientations proposées ont vocation à servir de cadre pour favoriser la réorganisation de l'espace public afin d'assurer la promotion des mobilités douces.

Orientation 2 « Agir pour des quartiers et des centre-bourgs animés et agréables à vivre »

Rappel des constats et des enjeux associés du diagnostic / EIE
• Une offre commerciale plutôt étoffée et polarisée sur le cœur urbain (spécialisé dans une offre de gamme supérieure et dans l'équipement à la personne) et des petites polarités secondaires qui structurent le maillage de proximité et intermédiaire. • Un maillage de polarités de centre-bourg historiques qui peuvent être soumises à la concurrence de l'offre commerciale en zones périphériques. • Un dynamisme commercial perturbé par la crise, mais un territoire qui dispose de plusieurs leviers d'accompagnement : dispositif d'Aide à la dynamisation du tissu artisanal et commercial du PNRGF, « Le Booster » de la CAPF, le déploiement de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) sur Fontainebleau et Avon avec son volet sur la revitalisation commerciale. • La disparition des petits commerces de proximité dans les villages (apparition de locaux commerciaux vacants) qui conduit à l'augmentation des distances entre les commerces et les lieux de domicile dans les territoires ruraux et isole non seulement les personnes les plus dépendantes en matière de mobilité (personnes âgées, jeunes, personnes sans permis ou n'ayant pas les moyens de s'acheter un véhicule).

Le PADD porte l'ambition de garantir l'animation des quartiers et des centre-bourgs notamment au travers du soutien au commerce de proximité. Le maintien de ces activités constitue un enjeu d'animation des villages, au sein desquels une offre ambulante ou éphémère peut être envisagée pour soutenir l'offre commerciale

existante. Le maintien et l'implantation d'activités commerciales et artisanales revêt par conséquent une importance majeure.

L'animation des centralités repose également sur une offre de mobilité adaptée. Le PADD insiste sur la nécessité d'encourager à la marche pour les liaisons de proximité, au sein des centres des bourgs et des villages) en assurant la promotion d'une culture de l'apaisement sur des portions complètes de voiries pour conforter la qualité des espaces publics.

Outils mobilisés dans le règlement
• La mise en place d'inscriptions graphiques (Linéaire commercial protégé, Linéaire de commerce traditionnel protégé, linéaire de protection et de développement de la diversité commerciale) et d'un règlement associé en faveur de la protection et de la diversité commerciale. • Mixité fonctionnelle : le règlement favorise la mixité des fonctions dans le centre-historique de Fontainebleau (UAF), les tissus anciens villageois (UAV) et dans les zones résidentielles (UB, UC, UD) en autorisant les fonctions d'habitat, mais aussi les commerces, certaines activités économiques (bureaux, services...) et les équipements. • Le règlement définit, dans les dispositions générales (cf. article 7 : Obligations en matière de stationnement), les conditions dans lesquelles la maîtrise d'ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation des sols. Les normes de stationnement sont différenciées selon la localisation du projet vis-à-vis des centres-bourgs et des centres villes ou de la proximité avec les arrêts de transports en commun, avec des normes assouplies dans les zones centrales où dans les secteurs bien desservis par les transports en commun.
Outils mobilisés dans les OAP
• L'OAP thématique « <i>Commerce et Redynamisation des centres-bourgs</i> » traduit un objectif de diversité économique et de maîtrise des implantations commerciales qui se traduisent par la volonté de poursuivre l'action sur le confortement des polarités de proximité dans les bourgs et dans les quartiers, dans une logique de maillage du territoire favorisant l'émergence d'une communauté d'agglomération animée. • L'OAP thématique « <i>Mobilités actives</i> » intègre un dernier chapitre qui donne des préconisations afin de repenser l'espace public des quartiers, villages et centralités afin d'aborder les relations entre les différents modes et leurs pratiques sur le territoire. Les orientations proposées ont vocation à servir de cadre pour favoriser la réorganisation de l'espace public afin d'assurer la promotion des mobilités douces et la qualité des espaces publics. • Les OAP sectorielles identifient les sites de projets à vocation économique et/ou commerciale et fixent les conditions d'aménagement pour créer des sites d'emplois agréables et attractifs, notamment grâce à divers types de prescriptions paysagères. Elles énoncent également des principes en matière de connexion douces entre les zones résidentielles et les centralités commerciales.



2. Justification du règlement et des OAP

I. Le règlement écrit et Graphique

1. Le découpage en zones et la justification de la délimitation des zones

Le Plan Local d'Urbanisme est découpé en quatre types de zones :

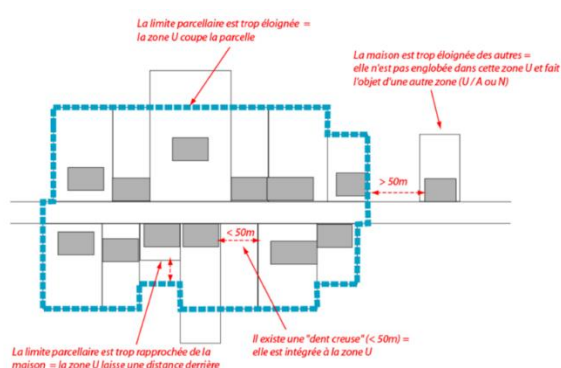
1. Les zones urbaines :

Les zones U ont été délimitées selon les enveloppes urbaines existantes et plusieurs critères aidant à en préciser les contours. L'enveloppe urbaine correspond à la limite de l'ensemble des espaces bâtis à un instant T. Elle englobe donc à la fois les espaces bâtis et les espaces non bâtis qui présentent une certaine continuité et contiguïté avec les premiers. Cette enveloppe va aider à définir les contours des zones Urbaines.

Le travail de définition des enveloppes urbaines puis des zones U s'est fondé sur :

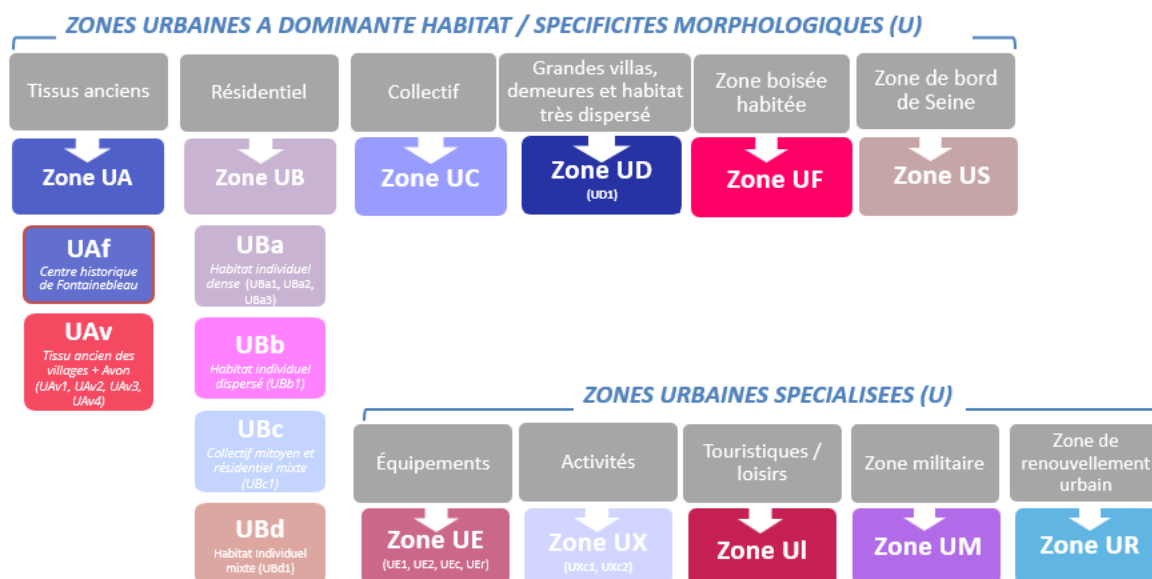
- Une analyse des documents de planification en vigueur et une adaptation des zones urbaines en fonction de l'évolution du bâti (par exemple les zones à urbaniser (1AU) anciennes qui ont depuis déjà été urbanisées) ;
- Un travail de photo-interprétation pour chaque commune ;
- Une délimitation à l'échelle parcellaire sur la base du dernier cadastre disponible.
- Un critère de distance entre la limite de la zone U et l'arrière des constructions principales, lorsque les parcelles sont jugées trop grandes pour être intégralement intégrées à la zone U. Cette distance est fixée à environ 25 m. Elle correspond aux configurations les plus répandues au sein de la morphologie dominante des villages présents dans le Pays de Fontainebleau

En cas de poches interstitielles non urbanisées, un critère de distance entre les constructions, en-deçà de laquelle la parcelle est considérée comme une « dent creuse » et intégrée à la zone U. Cette distance est fixée à environ 50 m. Au-delà de cette distance, la parcelle est considérée comme n'appartenant plus à la zone U, et donc classée en zone A ou N, sauf volonté d'extension urbaine. Dans ce dernier cas, la parcelle est classée en zone AU (voir critères de délimitation des zones AU).



Un critère d'occupation des terrains : les fonds de parcelle (jardins) sont exclus (à +/- 50% de la superficie totale de la parcelle) lorsqu'un secteur présente un enchaînement de parcelles longilignes dont les constructions principales constituent un front bâti.

- En cas de grandes emprises non occupées au sein des enveloppes urbaines, les parcelles sont exclues de l'enveloppe lorsqu'elles présentent une utilisation agricole (surface cultivée) ou naturelle (forêt, prairie) dont la surface est supérieure à 2 hectares. Dans ce cas, la parcelle est classée en agricole (A), naturelle (N) ou AU (à urbaniser) en fonction de sa nature et des choix opérés par la collectivité.
- Des critères liés à la configuration locale des lieux : les limites de la zone U sont ensuite adaptées au cas par cas en fonction de la géographie locale (présence d'alignement d'arbres, de relief, volonté de préserver une perspective paysagère...).



Pour chacune de ces zones, des secteurs ont été définis en fonction des caractéristiques morphologiques des tissus urbains existants, des fonctions présentes ou envisagées pour chaque zone ou secteur et des enjeux d'évolution ou de protection des différents types d'espaces :

Zones	Secteur	Caractéristiques principales
UA	UAf	Le secteur UAf correspond au centre historique de Fontainebleau caractérisé par une morphologie urbaine plus dense et des hauteurs de bâti plus élevée par rapport aux centres historiques de type villageois (UAv). L'objectif du règlement sur ces entités urbaines est de maintenir et conserver les alignements et la compacité du bâti. Malgré les densités bâties fortes au sein de ces espaces, le règlement permet d'encourager à la perméabilité des espaces libres. Il s'agit également de favoriser la mixité fonctionnelle (services, commerces, équipements) de ces zones en préservant les rez-de-chaussée repérés par des linéaires de protection des commerces. Cette zone est également caractérisée par la présence de bâti ancien, présentant un caractère patrimonial.
	UAv	Le secteur UAv permet de répondre aux caractéristiques urbaines des centres historiques de type villageois. Il répond, dans une moindre mesure, aux mêmes enjeux que le secteur UAf du centre-historique de Fontainebleau en permettant de répondre à une densité et des hauteurs souvent plus importantes que dans les tissus résidentiels plus récents. Il permet également de veiller à la conservation d'un alignement régulier des façades sur rue caractéristique des tissus originels des communes. Enfin, cette zone qui vient, dans certaines communes, se superposer aux périmètres du Site Patrimonial Remarquable ou au périmètre délimité des abords (PDA) permet d'encadrer au mieux l'aspect des constructions existantes et futures en cohérence avec l'instruction de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Quatre sous-secteurs ont été créés (UAv1 dans les communes de Barbizon, Bois-le-Roi, Chartrettes et Recloses ; UAv2 dans 15 communes, UAv3 dans 6 communes et UAv4 dans la commune d'Avon) afin de fixer des règles d'emprises au sol et de hauteurs différentes pour les futures constructions.

Zones	Secteur	Caractéristiques principales
UB	UBa	Le secteur UBa appartient à la zone UB correspondant aux tissus d'habitat récent, marqués par une plus faible densité de constructions que dans les centres-bourgs ou de villages. Le secteur UBa a été créé dans 10 communes du territoire afin de réglementer les formes d'habitat individuel dense en permettant des emprises au sol des constructions un peu plus importantes et la possibilité de s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites séparatives. L'objectif au sein de ce secteur est d'optimiser l'utilisation du foncier en permettant l'évolution du bâti, la diversification des formes urbaines (habitat intermédiaire : maisons mitoyennes, maisons en bande...) et dans certains cas la densification. Le secteur UBa est divisé en 3 sous-secteurs permettant d'adapter les règles d'emprise au sol et de hauteur principalement. Certaines communes disposent de règles de hauteurs différenciées afin de maintenir des volumes similaires à l'environnement bâti existant : - UBa1 dans la commune de Fontainebleau, - UBa2 dans les communes de Fontainebleau, Saint-Sauveur-sur-Ecole et de Vulaines-sur-Seine, - UBa3 sur la commune de Vulaines-sur-Seine
	UBb	Le secteur UBb appartient à la zone UB correspondant aux tissus d'habitat récent, marqués par une plus faible densité de constructions que dans les centres-bourgs ou de villages. Le secteur UBb correspond spécifiquement aux formes d'habitat individuel dispersé. Il est représenté dans 21 communes du territoire. La réglementation prévue au sein de ce secteur doit permettre de préserver le cadre de vie dans les quartiers pavillonnaires des communes en régulant notamment la densification de ces tissus urbanisés. Ainsi le secteur UBb prévoit des emprises au sol des constructions moins importantes, il impose un retrait obligatoire par rapport aux voies et emprises publiques et permet une implantation sur une seule limite séparative afin d'assurer des espaces libres entre les constructions et une bonne intégration au sein du quartier résidentiel. Le secteur UBb comporte un sous-secteur UBb1 sur les communes d'Arbonne-la-Forêt, Bois-le-Roi et Perthes-en-Gâtinais afin de prévoir l'implantation obligatoire des constructions principales en retrait des limites séparatives. Certaines communes disposent de règles de hauteurs différenciées afin de maintenir des volumes similaires à l'environnement bâti existant.
	UBc	Le secteur UBc appartient à la zone UB correspondant aux tissus d'habitat récent, marqués par une plus faible densité de constructions que dans les centres-bourgs ou de villages. Le secteur UBc correspond aux formes bâties de type collectifs mitoyens et résidentiel mixte que l'on retrouve ponctuellement dans les principaux pôles du territoire (Bois-le-Roi, Perthes-en-Gâtinais, Fontainebleau et Avon). Les dispositions réglementaires sont un peu plus souples (destinations permises, emprise au sol, hauteur, implantation) au sein de ces ensembles afin de permettre une mixité sociale et fonctionnelle. Il s'agit également de faciliter l'optimisation du foncier (extension, surélévation, comblement des dents creuses...) dans ces secteurs situés le long des axes structurants des communes.

Zones	Secteur	Caractéristiques principales
		Un sous-secteur UBc1 a été créé sur la commune d'Avon afin d'adapter les règles de hauteur, les règles d'implantation des constructions sur une même propriété et les surfaces végétalisées et éco-aménageables à la programmation de la ZAC des Yèbles en cours de réalisation.
	UBd	Le secteur UBd appartient à la zone UB correspondant aux tissus d'habitat récent, marqués par une plus faible densité de constructions que dans les centres-bourgs ou de villages. Le secteur UBd est destiné à réglementer les formes d'habitat répondant aux typologies individuelles mixtes. Il n'est utilisé que sur des secteurs des communes de Chartrettes et de Fontainebleau. Il est comparable au secteur UBc tout en gardant une vocation plus résidentielle en limitant les hauteurs des constructions.
UC		La zone UC réglemente les tissus d'habitat collectif présent dans certaines communes. Elle est mise en place dans le zonage du cœur urbain (Fontainebleau/Avon) ainsi que sur trois autres communes du territoire (Bourron-Marlotte, La Chapelle-la-Reine, Perthes-en-Gâtinais) présentant ces formes urbaines. Les dispositions réglementaires prévues au sein de ces zones s'adaptent aux caractéristiques du bâti existant en adaptant des hauteurs variées (de R+1 à R+3+c), des implantations distantes des voies et des limites séparatives et une limitation des emprises au sol des constructions (50% de l'unité foncière) afin de prioriser des espaces verts généreux sur le reste de l'unité foncière.
UD	UD	La zone UD correspond aux tissus bâtis regroupant les grandes villas, demeures et châteaux ainsi que l'habitat très dispersé. On retrouve cette zone au sein du cœur urbain (Fontainebleau/Avon) ainsi que sur cinq autres communes du territoire (Bourron-Marlotte, Samoreau, Bois-le-Roi, Barbizon et Noisy-sur-Ecole) présentant ces formes urbaines. Le règlement mis en place au sein de ces zones doit permettre de garantir la préservation du bâti patrimonial tout en permettant la réhabilitation et l'évolution maîtrisée du bâti (extensions, amélioration de la performance énergétique, énergies renouvelables...). L'emprise au sol des constructions autorisée est très faible au sein de ces espaces (10 à 20%) afin de conserver des espaces perméables, végétalisés et le plus souvent arboré contribuant à la qualité de ces tissus. Les constructions doivent observer un recul important par rapport aux voies et aux limites séparatives afin de préserver la qualité d'ensemble, l'intimité de ces quartiers et de conserver leur faible densité. La zone UD comprend un secteur spécifique UD1 sur les communes de Noisy-sur-Ecole et de Barbizon afin d'adapter l'emprise au sol, la hauteur maximale et la surface minimale d'espaces de pleine terre végétalisés et éco aménageables à ces secteurs moins denses.
UF		La zone UF a été spécifiquement mise en place afin de réglementer les zones boisées habitées que l'on peut retrouver ponctuellement sur plusieurs communes du territoire (Le Vaudoué, Arbonne-la-Forêt, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Barbizon ou encore Achères-la-Forêt). L'objectif au sein de cette zone est d'interdire les nouvelles constructions afin de préserver le caractère boisé des zones qui en fait leur intérêt et pour ne pas augmenter l'exposition de la population au risque naturel lié aux feux de forêt. Ces zones souvent en franges des zones urbanisées sont généralement mal desservies par les réseaux. Ainsi dans

Zones	Secteur	Caractéristiques principales
		cette zone UF seules les annexes et les extensions des constructions existantes sont autorisées et limitées.
US		La zone US correspond aux zones inondables habitées le long de la Seine. Elle est présente sur les communes de Samois-sur-Seine, Héricy et Chartrettes. Le zonage naturel (N) prescrit au sein des PLU communaux ne permettait pas de refléter le caractère urbanisé de ces zones bâties et desservies par les réseaux. Ainsi un zonage spécifique US a été créé afin de limiter la constructibilité et éviter d'exposer plus de populations aux risques inondations. Le règlement du PLUi s'inscrit en complément de la réglementation prévue au sein du règlement du Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI) Vallée de la Seine de Samoreau à Nandy approuvé le 31 décembre 2002. Les constructions et installations doivent respecter les dispositions prévues au sein du règlement du PPRI.
UE	UE	La zone UE correspond aux zones accueillant principalement les équipements publics ou d'intérêt collectif des communes ou les zones destinées à en accueillir. Elle est présente dans 17 communes du territoire. Les dispositions prévues au sein du règlement de PLUi doivent permettre de garantir la fonctionnalité des équipements de ces zones (desserte, stationnement...), faciliter le développement et les évolutions de ces équipements afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future. Un secteur UE1 est mis en place sur la commune de Fontainebleau afin d'adapter la hauteur des constructions aux projets d'évolution du campus de l'INSEAD. Un secteur UE2 est mis en place sur les communes de Barbizon, Bois-le-Roi, Fontainebleau et La Chapelle-la-Reine afin de fixer des règles d'emprise au sol plus faibles et de hauteurs différentes et de garantir une insertion harmonieuse des futures constructions avec l'environnement naturel et paysager du secteur.
	UEc	Un secteur UEc a été créé sur 24 communes. Ce secteur spécifique est lié à la présence de cimetières et est susceptible de recevoir des constructions, installations, aménagements et/ou ouvrages liés à l'entretien de ces équipements.
	UEr	Le secteur UEr est localisé sur quatre communes du territoire (Fleury-en-Bière, Arbonne-la-Forêt, Achères-la-Forêt et Ury). Ce secteur spécifique est lié au fonctionnement autoroutier mis en place sur les secteurs susceptibles de recevoir des constructions, installations, aménagements et/ou ouvrages liés à l'activité autoroutière : aires (de services et de repos si projet de développement particulier), péages, districts etc...
UX	UX UCx	La zone UX est destinée à réglementer les zones d'activités économiques du territoire. Cette zone permet d'encadrer les zones économiques sur 18 communes du territoire. L'objectif au sein de ces zones est de pouvoir optimiser le foncier pour l'accueil de nouvelles activités en autorisant une emprise au sol des constructions un peu plus importantes tout en garantissant une bonne intégration des bâtiments d'activités dans leur environnement proche (limitation des hauteurs, implantations en retrait et règles sur les caractéristiques architecturales des façades et toitures).

Zones	Secteur	Caractéristiques principales
		Deux sous-secteurs ont été créés au sein de la zone UX afin de préciser les vocations souhaitées au sein de ces espaces d'activités. Au sein des secteurs UXc (UXc1 au sein de 7 communes, UXc2 au sein de 4 communes), les activités artisanales et de commerce de détail sont autorisées à condition de ne pas dépasser une certaine surface de vente (200m² ou 500 m²). Le règlement prend en compte également les spécificités de la zone UXc2 située sur la zone d'activités de « Valvins » sur la commune d'Avon en intégrant des dispositions spécifiques (destination, emprise, hauteur...) liées à ses mutations et à sa requalification.
UI		Un secteur UI a été créé sur les communes d'Avon (Port de Valvins), Bois-le-Roi (Ile de Loisirs régionale), Cély-en-Bière (Golf et espace séminaire), La-Chapelle-la-Reine (équipement équestre événementiel) et Samois-sur-Seine (Port de Valvins). Ce secteur correspond à des espaces en zone urbaine à vocation touristiques et de loisirs et est caractérisé par la présence de plusieurs types d'occupation du sol en lien avec ces activités présentant des emprises au sol et implantations hétérogènes. La création de ce secteur vise à assurer la vocation de ces espaces en permettant l'évolution de ces secteurs d'activités spécifiques.
UM		La zone UM correspond aux emprises des sites militaires qui se trouvent uniquement sur le cœur urbain à savoir les communes de Fontainebleau et Avon. Cette zone a été délimitée afin de spécifier la destination de ces terrains et de faciliter le développement des constructions liées aux pratiques militaires (logements de casernement, dépendances, surveillance, gardiennage, entrepôt...).
UR		La zone UR correspond aux zones de renouvellement urbain de Fontainebleau. L'enjeu de la définition de cette zone est de permettre une plus grande souplesse des règles afin de favoriser le développement d'une mixité fonctionnelle (activités, équipements et logements) au sein de ces quartiers en amenés à muter.

2. Les zones à urbaniser à court, moyen et long terme :

Le règlement de PLU comprend 28 zones à urbaniser (AU). Elles sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'imposent par voie de compatibilité.

Les zones à urbaniser sont dites « Zones AU » : Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. On peut distinguer deux types de zones à urbaniser :

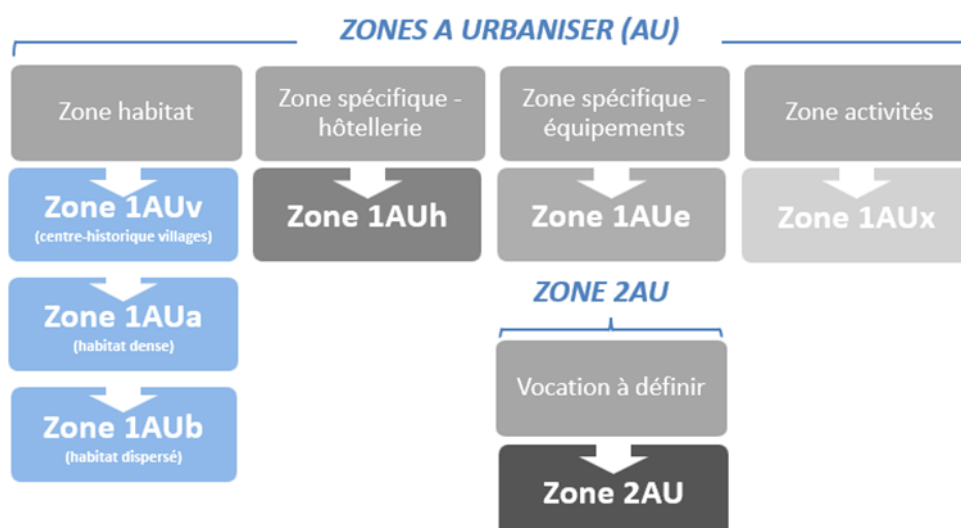
- La zone 1AU est une zone à urbaniser lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement ;

- La zone 2AU est une zone à urbaniser lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La délimitation des zones à urbaniser « AU » a été réalisée selon la méthodologie et les critères suivants :

- Une analyse des zones à urbaniser définies dans les documents d'urbanisme antérieurs (PLU communaux) qui ont été requestionnées et redélimitées en fonction des nouveaux besoins des communes.
- L'armature territoriale : des localisations et des superficies déterminées en cohérence avec les besoins fonciers des polarités définies par le SDRIF-E et le projet de territoire (PADD). Une recherche de cohérence et d'équilibre global entre les différentes communes a été recherchée.
- Des critères fonciers et fonctionnels liés aux contraintes techniques, à l'accessibilité, à la présence des réseaux d'eau et d'électricité et leur capacité à absorber les nouvelles constructions, la localisation en continuité des villages afin de conserver les morphologies originelles, la prise en compte des zones de non-traitement (ZNT) et des périmètres de réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles...
- Des critères environnementaux liés à l'absence d'élément constitutif de la trame verte et bleue, de la forêt de protection, de zones humides ou de risques, intégrant également des enjeux afin de limiter l'impact sur les paysages...
- Une recherche de modération de la consommation foncière, en lien avec les besoins fonciers du territoire, d'une compatibilité avec les objectifs du SDRIF-E qui porte l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».

Il est à noter que la détermination de ces zones AU a été le fruit d'un long travail itératif à travers de nombreux ateliers, permanences et réunions entre la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et l'ensemble des élus des 26 communes. La superficie des zones à urbaniser « AU » est ainsi passée de 76,5 ha initialement programmés dans les documents d'urbanisme antérieurs (soit sur 23 communes), à 38,9ha dans le PLUi (soit sur les 26 communes de la CAPF).



Zones	Secteur	Caractéristiques principales
1AU	1AUv	Le secteur 1AUv appartient à la zone 1AU. Pour rappel, les zones 1AU sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court et moyen terme. Au sein des zones 1AU, on distingue 6 secteurs dont le secteur 1AUv. Ce secteur est mis en place sur les communes de Boissy-aux-Cailles et de Noisy-sur-Ecole. La vocation principale du secteur est dédiée à l'habitat. Ce secteur a été spécifiquement créé afin de pouvoir s'intégrer au sein de la typo-morphologie correspondant aux centres villageois historiques dans le respect des formes urbaines de la zone UAv.
	1AUa	Le secteur 1AUa appartient à la zone 1AU. Pour rappel, les zones 1AU sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court et moyen terme. Au sein des zones 1AU, on distingue 6 secteurs dont le secteur 1AUa. Ce secteur est mis en place sur les communes de Vulaines-sur-Seine et de La Chapelle-la-Reine. La vocation principale du secteur est dédiée à l'habitat. Ce secteur a été spécifiquement créé afin de pouvoir s'intégrer au sein de la typo-morphologie correspondant aux quartiers d'habitat individuel dense dans le respect des formes urbaines de la zone UBa.
	1AUb	Le secteur 1AUb appartient à la zone 1AU. Pour rappel, les zones 1AU sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court et moyen terme. Au sein des zones 1AU, on distingue 6 secteurs dont le secteur 1AUb. Ce secteur est mis en place sur 9 communes du territoire (Chartrettes, Le Vaudoué, Perthes-en-Gâtinais, Recloses, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Samoreau et Vulaines-sur-Seine) La vocation principale du secteur est dédiée à l'habitat. Ce secteur a été spécifiquement créé afin de pouvoir s'intégrer au sein de la typo-morphologie correspondant aux quartiers d'habitat individuel dispersé dans le respect des formes urbaines de la zone UBb.
	1AUh	Le secteur 1AUh appartient à la zone 1AU. Pour rappel, les zones 1AU sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court et moyen terme. Au sein des zones 1AU, on distingue 6 secteurs dont le secteur 1AUh. Ce secteur est pour l'instant uniquement mis en place sur la commune de Barbizon. La vocation spécifique du secteur est dédiée aux activités hôtelières et activités liées à l'hôtellerie (pôle hôtelier).
	1AUe	Le secteur 1AUe appartient à la zone 1AU. Pour rappel, les zones 1AU sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court et moyen terme. Au sein des zones 1AU, on distingue 6 secteurs dont le secteur 1AUe.. Ce secteur est uniquement mis en place sur la commune de Chartrettes La vocation spécifique du secteur est dédiée à l'installation d'une centrale solaire de production d'énergie photovoltaïque sur la commune.
	1AUx	Le secteur 1AUx appartient à la zone 1AU. Pour rappel, les zones 1AU sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court et moyen terme. Au sein des zones 1AU, on distingue 6 secteurs dont le secteur 1AUx. Ce secteur est délimité sur 4 communes du territoire (Recloses, La Chapelle-la-Reine, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Vulaines-sur-Seine). La vocation principale du secteur est dédiée à accueillir des activités économiques productives et le plus souvent non adaptées à une implantation au sein du tissu résidentiel (nuisances, pollution...). Ce secteur en extension systématique de zones d'activités existantes a été

Zones	Secteur	Caractéristiques principales
		spécifiquement créé afin de pouvoir s'intégrer en cohérence avec les zones d'activités économiques existantes classées en zones UX ou UXc.
2AU		Zones à urbaniser « 2AU ». Ces zones de réserves foncières sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à long terme. Elles restent pour l'instant encadrées par des OAP sommaires permettant d'apprécier la vocation future et les principes généraux à respecter. La zone 2 AU a été créée sur les communes de Arbonne-la-Forêt, Cély-en-Bière, Héricy et Saint-Sauveur-sur-Ecole.

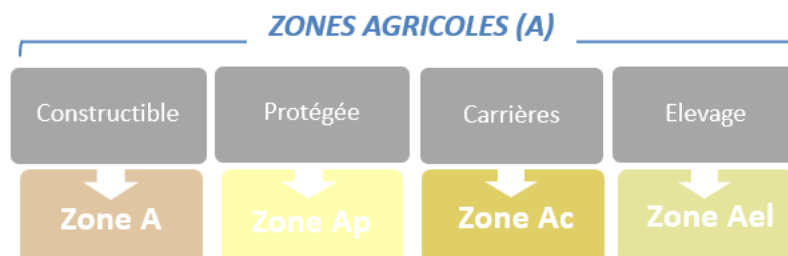
3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites « Zones A » : Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La délimitation des zones agricole « A » a été réalisée selon la méthodologie et les critères suivants :

- *Une analyse des zones agricoles définies dans les documents d'urbanisme antérieurs (PLU communaux) qui ont été requestionnées et redélimitées en fonction de l'évolution de l'occupation des sols.*
- *Une analyse des surfaces agricoles selon le MOS (Mode d'Occupation du Sol) permettant de faire l'inventaire de l'occupation du sol de l'Île-de-France.*
- *Des critères environnementaux liés à l'existence d'éléments constitutifs de la trame verte et bleue, de zones sensibles (zones humides, prairies) ou d'enjeux paysagers permettant un classement de protection de certains espaces agricoles.*

Il est à noter que la détermination des zones agricoles a conduit à protéger en majorité ces espaces à travers un zonage spécifique (Ap pour Agricole protégé) et à délimiter des zonages plus réduits sur les zones destinées au développement des exploitations agricoles (A). Ces dernières représentent 1 043 hectares afin de répondre aux futurs projets de développement des activités agricoles sur le territoire soit environ 8% de la totalité des zones agricoles. Il a été également convenu que pour la prise en compte des zones de non-traitement (ZNT), la zone tampon plantée inconstructible de 5 mètres impactera la zone à urbaniser et non la zone agricole. Cette décision montre l'engagement du territoire de favoriser leur exploitation et leur diversification.



La zone A est divisée en quatre secteurs :

Zones	Secteur	Caractéristiques principales
A	A	La zone A générale, créée sur 24 communes (à l'exception des communes de Fontainebleau et de Avon), a été délimitée afin d'identifier les espaces agricoles à valoriser pour permettre le maintien et le développement des activités agricoles. Au sein de ces zones les constructions nécessaires aux activités agricoles (dont logement de gardiennage, développement de la vente en circuits courts, tourisme vert, etc...) sont autorisées. Il s'agit également de permettre l'extension encadrée des habitations et constructions existantes autres qu'agricoles. Cette zone a pour but d'encadrer au mieux les futures constructions notamment leur intégration paysagère et la prise en compte des nuisances que ces activités peuvent générer (règles sanitaires en lien avec le respect des

Zones	Secteur	Caractéristiques principales
A		périmètres de réciprocité, passage d'engins agricoles entraînant des conflits d'usages...).
	Ap	Le secteur Ap (Agricole protégé), présent sur 22 communes (à l'exception des communes de Avon, Bois-le-Roi, Fontainebleau et Samoreau) permet d'encadrer les espaces agricoles à préserver en raison de leurs qualités environnementales (continuité écologique de la trame verte et bleue, zone humide...) et/ou paysagères (cône de vue, paysage emblématique) et de leurs potentiels agronomiques ou biologiques. Au sein de ce secteur, les constructions (même en lien avec l'activité agricole) sont interdites (sauf reconstruction à l'identique).
	Ac	Le secteur Ac (Agricole carrière) est un secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol, dans lesquels seules les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. Ce secteur se base sur le périmètre d'extraction de la carrière concernée. La réglementation au sein de ce secteur permet d'encadrer les caractéristiques des futures constructions et installations (hauteur, implantation...). Il vient également indiquer les conditions de remise en état des lieux dans le respect de la vocation initiale du site avant son exploitation (agricole, forestier...). Actuellement, seule la commune de La-Chapelle-la-Reine a recours à ce secteur spécifique pour l'exploitation des carrières.
	Ael	Le secteur Ael a été créé sur les communes d'Arbonne-la-Forêt, Fleury-en-Bière, Recloses et Ury. Ce secteur vise à permettre l'installation et l'aménagement d'abris de faible taille pour animaux liés à une activité agricole. Le règlement de ce secteur vise à maintenir à préserver les paysages tout en assurant la pérennité d'une activité agricole d'élevage.

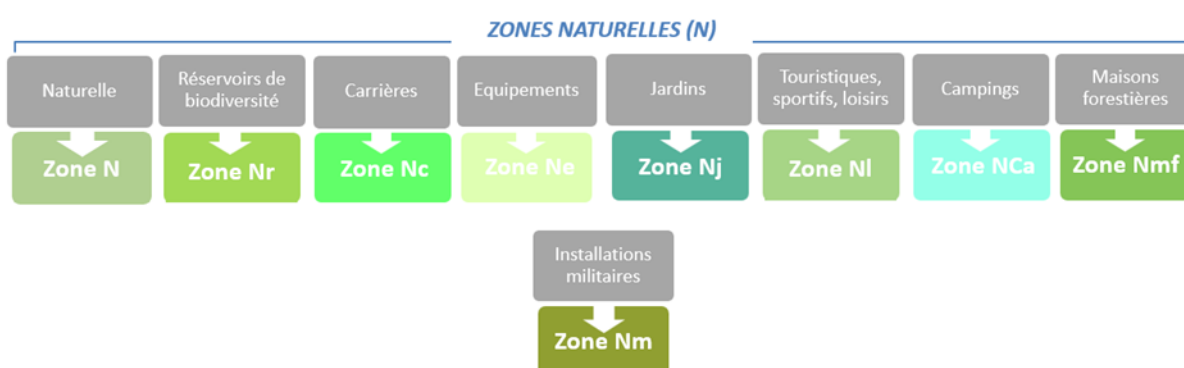
4. Les zones naturelles :

Les zones naturelles et forestières sont dites « Zones N » : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit :

- De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- De l'existence d'une exploitation forestière ;
- De leur caractère d'espaces naturels ;
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Ou encore de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La délimitation des zones naturelles « N » a été réalisée selon la méthodologie et les critères suivants :

- Une analyse des zones naturelles définies dans les documents d'urbanisme antérieurs (PLU communaux) qui ont été requestionnées et redélimitées en fonction de l'évolution de l'occupation des sols.
- Une analyse des surfaces naturelles selon le MOS (Mode d'Occupation du Sol) permettant de faire l'inventaire de l'occupation du sol de l'Île-de-France.
- Des éléments de l'Etat Initial de l'Environnement permettant de faire un état des lieux du territoire intercommunal et d'identifier des critères environnementaux liés à l'existence d'éléments constitutifs de la TVB, de zones sensibles (...) ou d'enjeux paysagers permettant un classement en zone naturelle ».



La zone N est divisée en neuf secteurs :

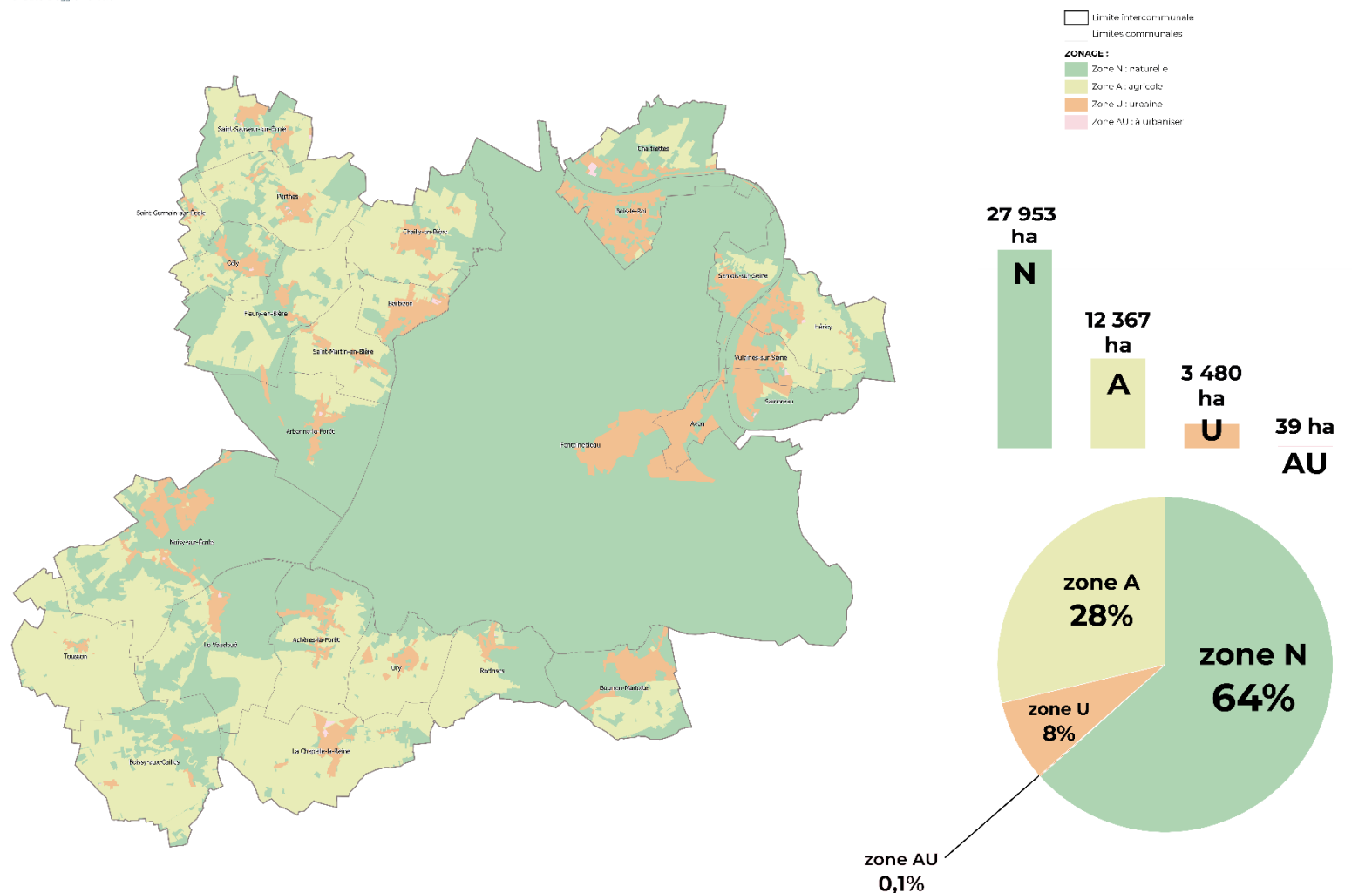
Zones	Secteur	Caractéristiques principales
N	N	La zone naturelle N générale à protéger. Ce secteur correspond à l'ensemble des espaces naturels n'étant pas identifiés dans les autres sous-secteurs. La définition de ce secteur permet de réglementer l'usage et l'occupation des sols afin notamment de : • Protéger les éléments de nature identitaires du territoire qui participent à la qualité du cadre de vie ; • Préserver et valoriser les « <i>motifs paysagers</i> » typiques du Pays de Fontainebleau ; • Limiter la constructibilité et les aménagements afin de préserver la qualité des paysages et la richesse écologique du territoire ; • Encadrer l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes.

Zones	Secteur	Caractéristiques principales
N	Nr	Le secteur Nr (Naturel réservoir de biodiversité) correspond aux secteurs les plus sensibles d'un point de vue environnemental et écologique. Sa définition permet de protéger les espaces participant à la fois à la qualité des paysages du territoire et au maintien d'une biodiversité exceptionnelle comme les grandes entités boisées qui composent l'armature forestière du Pays de Fontainebleau. Il se calque notamment sur les réserves de biotope et les espaces reconnus comme réservoir riche de biodiversité par les Atlas de la Biodiversité Communaux. Il limite la constructibilité et les aménagements aux seuls usages liés à des besoins d'entretien de ces milieux. Enfin, il permet d'encadrer l'évolution des constructions existantes. Ce secteur se retrouve dans 5 communes du territoire (Arbonne-la-Forêt, Bois-le-Roi, Fontainebleau, Samois-sur-Seine et Ury).
	Nc	Le secteur Nc (Naturel carrières) est identique au secteur « Ac » réglementé en zones agricoles. Il correspond donc à un secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol, dans lesquels seules les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. Ce secteur se base sur le périmètre d'extraction de la carrière concernée. La réglementation au sein de ce secteur permet d'encadrer les caractéristiques des futures constructions et installations (hauteur, implantation...). Il vient également indiquer les conditions de remise en état des lieux dans le respect de la vocation initiale du site avant son exploitation (agricole, forestier...). Seules les communes de Bourron-Marlotte et de La-Chapelle-la-Reine bénéficient de ce secteur encadrant les sites d'exploitations de carrières en zone naturelle.
	NcA	Le secteur NcA dédié aux aires de campings et comprend des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL). La réglementation au sein de ce secteur vise à conforter les équipements et services existants et de répondre aux besoins d'évolution des équipements en leur permettant des évolutions encadrées (agrandissements, extensions...). Ce secteur se retrouve dans 3 communes du territoire (Bois-le-Roi, Samois-sur Seine et Samoreau).

Zones	Secteur	Caractéristiques principales
	Ne	Le secteur Ne correspond aux équipements publics situés hors de l'enveloppe urbaine et plus ou moins isolés en zone naturelle. Il s'agit par exemple de stations d'épurations, terrains de sports, aires d'accueil des gens du voyage, aires de jeux, aires de stationnement... Sur ces secteurs spécifiques, l'objectif est de maintenir le caractère naturel de ces sites plus ou moins artificialisés en autorisant uniquement des locaux techniques des administrations publiques et assimilés et des aires de stationnement perméables dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ce secteur se retrouve dans 24 communes du territoire à l'exception des communes de Boissy-aux-Cailles et d'Héricy.
	Nj	Le secteur Nj (Naturel jardins) correspond aux espaces de jardins présents en cœur de bourg (cœur d'îlot) ou en frange urbaine (ceinture verte en transition avec les espaces naturels et agricoles). Une protection forte de ces espaces participant à la préservation de la nature en ville et du cadre de vie est nécessaire. La définition de ce secteur spécifique a pour but de préserver les espaces végétalisés dans les villes et villages en assurant le maintien de continuités écologiques. Il permet néanmoins les installations légères telles que les abris de jardins dont la surface au sol et le nombre sont limités. A ce jour 19 communes disposent de secteurs Nj afin de préserver ces espaces.
	NI	Le secteur NI (Naturel Loisirs) constitue un STECAL et correspond aux espaces touristiques et de loisirs présents sur le territoire (hippodrome et stade d'évènement équestre du Grand Parquet...). Ces secteurs limités autorisent diverses sous-destinations liées au tourisme, aux loisirs et aux équipements sportifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'enjeu sur ces secteurs est de calibrer et encadrer les possibilités d'évolution de ces équipements permettant la valorisation des potentiels écologiques, paysagers, touristiques, sportifs et de loisirs qu'offre le Pays de Fontainebleau. Ce secteur se retrouve aujourd'hui uniquement sur la commune de Fontainebleau.
	Nm	Le secteur Nm correspond aux installations militaires situées à Fontainebleau. La délimitation de ce secteur spécifique permet d'autoriser les installations militaires nécessaires aux exercices en plein air sans casernement. Il autorise également les bâtiments de stockage liés au fonctionnement militaire tout en limitant leur emprise au sol et leur implantation vis-à-vis de l'espace public. Ce secteur se retrouve uniquement sur la commune de Fontainebleau.
	Nmf	Le secteur Nmf a été créé sur les communes de Fontainebleau, et Samois-sur-Seine Il correspond aux maisons forestières situées dans le massif forestier de Fontainebleau identifiées pour une reconversion à vocation touristique en lien avec la forêt. Le règlement de la zone Nmf encadre strictement les usages et les gabarits des constructions autorisées afin de préserver les qualités paysagères et écologiques des sites environnants.

2. Le bilan des surfaces par zone

Libellé	Surfaces en hectares		Part du territoire (%)	
UAf	26,0	557,5	3 480,3	7,9
UAv1	52,1			
UAv2	323,1			
UAv3	129,6			
UAv4	26,7			
UBa	331,8	1 819,7		
UBa1	78,4			
UBa2	40,8			
UBa3	0,5			
UBb	1 054,2			
UBb1	272,1			
UBc	36,7			
UBc1	1,3			
UBd	4,0			
UC	92,5			
UD	160,3	359,4		
UD1	199,1			
UE	202,2	300,5		
UE1	10,0			
UE2	26,4			
UEc	24,8			
UEr	37,1			
UF	61,5	61,5		
UL	23,6	23,6		
UM	17,0	17,0		
UR	25,5	25,5		
US	42,8	42,8		
UX	99,8	180,3		
UXc1	21,5			
UXc2	59,0			
1AUa	3,9	33,8	38,9	0,1
1AUb	9,6			
1AUe	7,4			
1AUh	3,4			
1AUv	1,3			
1AUx	8,1			
2AU	5,2	5,2		
A	1 083,8	12 367,1	12 367,1	28,2
Ac	45,2			
Ael	233,5			
Ap	11 004,6			
N	25 454,7	25 454,7	27 952,5	63,8
Nc	132,1	132,1		
NCa	8,5	8,5		
Ne	183,1	183,1		
Nj	172,4	172,4		
Nl	21,3	21,3		
Nm	1,7	1,7		
Nmf	4,9	4,9		
Nr	1 974,0	1 974,0		
TOTAL	43 838,8	43 838,8	43 838,8	100,0



3. Les grands principes du règlement écrit

Les raisons ayant conduit à la création de ces zones sont justifiées ci-après au regard des articles du règlement et des enjeux qui concernent la commune.

Justification des dispositions générales

Le règlement écrit du PLUi s'organise en deux grandes parties :

- Les dispositions communes à certaines zones hormis pour les secteurs couverts par des Zones d'Aménagement Concerté et des périmètres des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR). Cette partie intègre également un « Lexique » qui permet de donner la définition des termes techniques employés ainsi que des destinations et sous-destinations encadrées par les articles 1 et 2 du règlement ;
- Les dispositions particulières applicables à chaque type de zones et secteurs.

Il comporte également des pièces complémentaires intégrées en annexes du règlement (liste des essences, nuancier, liste des emplacements réservés).

Sa trame s'articule autour de trois grandes entrées thématiques au sein desquelles sont déclinés les différents articles :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités ;
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Equipements et réseaux.

La Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a fait le choix d'adopter cette organisation, préconisée par le Code de l'urbanisme depuis sa recodification au 1er janvier 2016.

Dispositions communes et Lexique

1. Champ d'application du règlement
2. Modalités d'application du règlement
3. Lexique
4. Règles générales applicables à toutes les zones

Dispositions particulières applicables aux zones...

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Article 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 - Obligations en matière de stationnement

3. Equipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9 - Desserte par les réseaux

Champ d'application du règlement :

Cette partie permet de rappeler le cadre dans lequel s'applique le règlement du PLUi. Il précise les périmètres soumis à d'autres réglementation qui viennent se substituer aux dispositions réglementaires du PLUi (périmètres de SPR, secteurs couverts par des Zones d'Aménagement Concerté...).

Elle rappelle également les principes relatifs aux autorisations d'urbanisme (clôture et ravalement de façade, démolition de bâtiment soumis à autorisation, reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans).

Modalités d'application du règlement :

Cette partie s'organise en trois axes. Elle vient tout d'abord rappeler la portée du règlement du PLUi vis-à-vis des autres législations et notamment le Règlement National d'Urbanisme. Elle précise également les terrains grevés par des servitudes ou d'autres réglementations (zone de bruit aux abords des infrastructures de transport, zones de présomption de prescription archéologique. Ces éléments seront également intégrés au sein des Annexes du PLUi et appuyés par des cartographies.

Il vient également préciser le rapport entre le règlement graphique divisé en plusieurs zones qui renvoie aux dispositions réglementaires contenues dans la pièce écrite.

Enfin, elle vient donner les clefs de compréhension de l'organisation du dispositif réglementaire à travers une description du fonctionnement général du règlement (composition, structuration, articulation des règles entre elles, adaptations mineures...).

Lexique :

Le lexique est un document plutôt dense qui s'inscrit en complémentarité du règlement afin de ne pas complexifier sa lecture. Il regroupe et précise la définition de l'ensemble des termes utilisés dans le règlement et nécessitant d'être clarifiés (calcul de l'emprise au sol, de la hauteur, éléments techniques...).

Le lexique permet également de donner la définition des nouvelles destinations et sous-destinations définies à la suite de l'arrêté du 22 mars 2023 modifiant certaines sous-destinations. Le règlement du PLUi prend en compte

APRÈS L'ARRÊTÉ DU 22 MARS 2023 MODIFIANT LA DÉFINITION DES SOUS-DESTINATIONS	
5 destinations	23 sous-destinations
 1 Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
 2 Habitation	Logement Hébergement
 3 Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activité de service avec l'accueil d'une clientèle Hôtels Autre hébergement touristique Cinéma
 4 Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
 5 Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

ces nouvelles sous-destinations.

Règles générales applicables à toutes les zones (sauf indications contraires) :

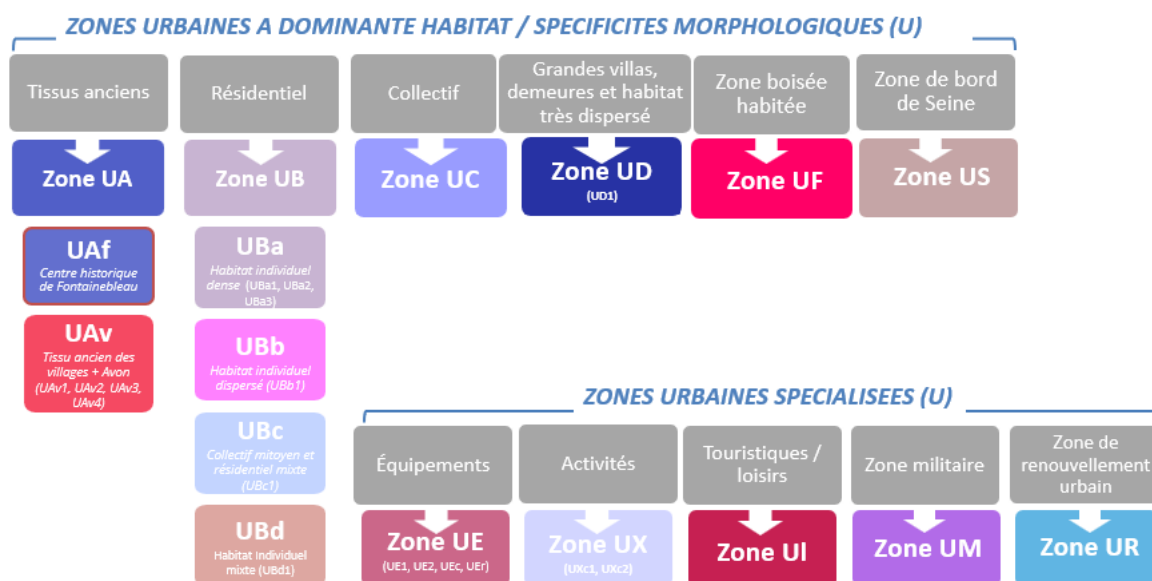
Cette partie regroupe les règles communes à toutes les zones (sauf indications contraires), afin de simplifier la lecture et d'éviter les redondances au sein des dispositions particulières applicables à chaque zone. Elle s'organise de la même manière que ces derniers, en s'articulant autour des trois grandes thématiques et des 9 articles définis précédemment. Elle comprend également les règles applicables à toutes les inscriptions graphiques.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Le tableau des destinations et sous-destinations précise les destinations et sous destinations autorisées, soumises à conditions ou interdites en application :

- Du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 ;
- De l'arrêté du 10 novembre 2016 ;
- Du décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 ;
- Et du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Justifications des zones Urbaines



Pour rappel, les zones urbaines correspondent aux secteurs délimités selon les enveloppes urbaines existantes et plusieurs critères aidant à en préciser les contours. L'enveloppe urbaine correspond à la limite de l'ensemble des espaces bâtis à un instant T. Elle englobe donc à la fois les espaces bâtis et les espaces non bâtis qui présentent une certaine continuité et contiguïté avec les premiers. Cette enveloppe va aider à définir les contours des zones Urbaines.

Au sein de ces zones urbaines, le règlement identifie deux grands types de zones, les zones urbaines mixtes dont la vocation dominante est l'habitat et les zones spécialisées s'adressant à un type de tissus urbanisés et permettant de répondre à certaines exigences réglementaires. La zone urbaine mixte regroupe six « sous-zones » divisées selon leurs spécificités morphologiques dont la vocation résidentielle prédomine (UA, UB, UC, UD, UF et US). En complément, cinq zones spécialisées (UE, UX, UI, UM et UR) ont été mises en place sur la CAPF afin de répondre à des enjeux locaux propres au territoire.

Les zones mixtes correspondant aux tissus anciens des villes et villages (UAf et UAv) :

• Caractéristiques générales :

Les zones UA correspondent aux centralités urbaines ou villageoises du territoire. Le règlement a pour objectif de conforter la mixité des fonctions présente ainsi que les morphologies caractéristiques des villes et villages de Seine-et-Marne et du Pays de Fontainebleau. Ces derniers sont caractérisés par des morphologies urbaines plus denses que dans les autres tissus, avec des habitations respectant l'architecture traditionnelle et l'utilisation de matériaux locaux. Ces maisons s'implantent généralement à l'alignement des voies et emprises publiques, et le plus souvent mitoyennes entre elles, de manière à former des alignements bâtis continus.

La zone UAf répond à la densité (emprise et hauteur du bâti) plus conséquentes du centre historique de Fontainebleau et à ses caractéristiques morphologiques, patrimoniales, architecturales et urbaines spécifiques. Le centre historique présente également une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services et équipements) plus importante que dans les autres noyaux originels des villes et villages du territoire.

La zone UAv permet quant à elle de réglementer les centres historiques des autres communes du territoire et notamment le centre d'Avon qui a conservé un caractère plus rural que la ville de Fontainebleau. Au sein de ces zones, les emprises au sol des bâtiments ainsi que les hauteurs sont généralement plus importantes que dans les autres zones résidentielles. L'ensemble de ces zones est également caractérisé par la présence de bâti ancien, présentant un caractère patrimonial qu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur.

Secteur	Communes concernées et surfaces
UAf	Uniquement le centre historique de Fontainebleau (26 ha)
UAv	Les autres centres-historiques des villes et villages du territoire (531,5 ha)
Total zone UA	557,5 ha

• Le règlement

Le règlement de la zone UA permet d'encadrer les évolutions au sein des tissus anciens des villes et villages qui sont beaucoup plus sensibles du fait des qualités architecturales et patrimoniales qu'ils présentent. Il s'agit toutefois de pouvoir permettre leur adaptation notamment afin de répondre aux enjeux de sobriété foncière et énergétique afin que les bâtiments présents au sein de ces zones puissent répondre aux besoins des populations confrontées au changement climatique.

En ce sens, le règlement de la zone UA répond aux orientations du PADD suivantes :

- *Axe 1 partie II. 1. « Optimiser le foncier lié aux besoins en matière d'habitat » ;*
- *Axe 1 partie II. 4. « Se diriger vers un territoire exemplaire en matière de sobriété carbone » ;*
- *Axe 3 partie I. 2. « Anticiper les évolutions démographiques et les besoins en logements de tous et toutes en lien avec le Programme Local de l'Habitat » ;*
- *Axe 3 partie II. 2. « Mettre en valeur et protéger les paysages et patrimoines urbains et ruraux du territoire » ;*
- *Axe 3 partie II. 3. « Favoriser les constructions et les rénovations vertueuses sur le plan climatique, environnemental, patrimonial et paysager » ;*
- *Axe 3 partie III.2. « Agir pour des quartiers et des centre-bourgs animés et agréables à vivre ».*

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les destinations et sous-destinations autorisées au sein de la zone UA visent à maintenir ou développer la mixité des fonctions dans ces secteurs centraux, à travers l'offre de logements mais aussi en termes de commerces, d'activités, d'équipements et de services. Seules les sous-destinations, occupations et utilisations pouvant potentiellement engendrer des nuisances ou être de nature à dégrader le paysage urbain y sont interdites.

Au sein du **secteur UAf** (centre-historique de Fontainebleau), dans lequel il n'existe pas d'exploitations agricoles ou forestières, ces sous-destinations sont interdites ce qui n'est pas le cas du **secteur UAv** qui autorise les constructions agricoles à conditions qu'elles sont liées à une exploitation existante au sein de la zone. Autre spécificité du centre historique de Fontainebleau (UAf) qui interdit l'installation de nouveaux lieux de culte alors qu'au sein du secteur UAv, la sous-destination est autorisée dans certaines communes du territoire (Barbizon, Bois-le-Roi, Bourron-Marlotte, Cély-en-Bière, Samoreau et Ury). Le secteur UAf limite également la taille des activités « artisanales et commerces de détail » à 500m² de surface de vente afin de conserver et ne pas fragiliser les typologies de petits commerces caractéristiques du centre-ville de Fontainebleau (*Axe 3 partie III.1 et III.2 du PADD*).

Le **secteur UAv** (centre historique d'Avon et autres tissus anciens des villages) présente un peu plus de souplesses réglementaires que le secteur UAf. Il permet en effet le développement des activités agricoles lorsqu'elles existent déjà dans les bourgs villageois et la construction de lieux de culte dans certaines communes. Afin de conserver une mixité fonctionnelle, il autorise les activités artisanales et commerces de détail limités à une surface de vente de 200m² permettant de limiter les moyennes et grandes surfaces dans ces secteurs. Certaines communes ont souhaité autoriser la sous-destination « industrie » (et notamment l'artisanat productif lié à cette sous-destination) à conditions que cette dernière respecte un certain nombre de critères cumulatifs (n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones et/ou des quartiers voisins ; ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le

caractère du voisinage ; ne soient pas destinées à des installations classées (ICPE) soumises à autorisation ou enregistrement et ne dépassent pas 200m² de surface de plancher).

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'enjeu spécifique à cette section réglementaire est de permettre l'implantation des constructions et évolutions du bâti préexistant en optimisant leur intégration dans l'environnement alentour tout en limitant les éventuelles nuisances pour les riverains.

Volumétrie et implantation des constructions :

Les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions visent à assurer une bonne insertion des futures constructions dans les tissus existants, en s'appuyant sur les caractéristiques morphologiques.

- Emprise au sol

En **secteur UAf**, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée afin de faciliter l'adaptation des projets à chaque configuration locale, dans un contexte de tissus bâtis déjà très contraints (configuration exiguë et limitée des parcelles), ceci afin de ne pas obérer les projets dans les zones centrales et susciter l'attractivité résidentielle notamment de renouvellement urbain au sein de celles-ci.

Au sein du secteur UAv, les dispositions réglementaires concernant l'emprise au sol des constructions varient quant à elles entre 50% et 90% de l'unité foncière en cohérence avec l'emprise au sol existante et du caractère des secteurs (UAv1, UAv2, UAv3, UAv4). En effet, l'emprise au sol des communes plus rurales est limitée tandis que les communes urbaines du secteur des Vallées de la Seine et du Loing ont des emprises au sol plus importantes. Sur la commune d'Avon appartenant également au cœur urbain comme la ville centre de Fontainebleau, l'emprise au sol des constructions est limitée à 90 % pour les mêmes raisons évoquées en justification du secteur UAf.

- Hauteur

En **secteur UAf**, les hauteurs des constructions autorisées sont réglementées à 15 mètres au faîtage et à 12 mètres à l'égout du toit soit R + 3 + combles. Ces règles de hauteurs ont pour objectif de faciliter l'insertion des futurs projets dans les tissus existants, en prenant en compte le fait que les hauteurs existantes sont plus importantes à Fontainebleau que dans les centres des autres communes. La précision réglementaire suivante est apportée au règlement de manière générique afin de permettre la meilleure intégration des futures : « *De manière générale, les constructions devront respecter l'épannelage des constructions avoisinantes. Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, celle-ci pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser.* ». Pour les annexes isolées, que ce soit sur **le secteur UAf ou UAv**, le règlement prévoit de les limiter à 4 mètres de hauteur dans le but d'une part d'atténuer l'impact de ces constructions sur l'environnement urbain et d'autre part d'éviter la « cabanisation » ou le mitage des parcelles par une démultiplication des annexes sur les parcelles.

Au sein du secteur UAv, la hauteur des constructions principales autorisées est limitée de manière généralisée à 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur limitée dans la plupart des PLU communaux en vigueur a fait ses preuves et permet de conserver une homogénéité au sein des tissus urbanisés anciens. Cette hauteur est atténuée (8m au faîtage) ponctuellement dans certaines communes du territoire où la question des hauteurs est historiquement plus basse (Arbonne-la-Forêt, Cécy-en-Bière et les hameaux sur La Chapelle-la-Reine). A contrario, une hauteur supérieure est autorisée dans certaines communes, jusqu'à 13m pour répondre à des projets spécifiques de rénovation/surélévation d'hôtels au sein de la commune touristique de Barbizon, ainsi que dans le secteur UAv2 de la commune de Saint-Sauveur-sur-Ecole, le secteur UAv4 de la commune d'Avon et dans le sous-secteur UAv3 sur le périmètre de l'OAP Quartier gare – Avenue Gallieni » à Bois-le-Roi où les hauteurs sont limitées à 11 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout du toit.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions réglementaires concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques prévues au sein **des secteurs UAf et UAv** sont identiques. Elles ont pour objectifs de conforter les alignements bâtis caractéristiques des bourgs et villages historiques par des règles d'implantation venant inscrire les constructions le long des voies et emprises publiques. De manière à ne pas contraindre les projets de petite taille, les règles d'implantation des annexes isolées inférieures à 20m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur ne sont pas réglementées.

- Implantations par rapport aux limites séparatives

Les dispositions inscrites au sein **des secteurs UAf et UAv** visent à permettre par ailleurs une certaine liberté d'implantation vis-à-vis des limites séparatives des constructions afin de faciliter l'adaptation des projets à chaque configuration locale, dans un contexte de tissus bâtis déjà très contraints (parcelles exigües). Ainsi les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait de ces limites séparatives. En cas de retrait, les constructions devront respecter un recul plus ou moins important déterminé en fonction de la façade implantée en retrait (3 mètres en cas de mur aveugle ou comportant uniquement des jours de souffrance soit 5 mètres dans les autres cas). Un retrait différent peut être admis dans le cas d'une extension qui s'inscrit dans le prolongement d'une construction implantée avec un retrait différent aux règles édictées. Toujours dans l'objectif de garder une souplesse réglementaire, l'implantation sur les deux limites séparatives latérales est autorisée à condition qu'un accès automobile d'une largeur minimale de 3 mètres soit maintenu.

Tout comme pour les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, les années isolées inférieures à 20m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur ne sont pas concernées par les dispositions précédentes. Il s'agit là aussi de ne pas contraindre des petits projets ayant peu d'impacts dans le paysage.

- Implantations des constructions sur une même unité foncière

En secteur UAf, une règle est apportée concernant l'implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière. En effet, lorsque les constructions d'une même unité foncière ne s'implantent pas en continuité elles devront alors observer un retrait minimal de 10 mètres. Cette règle permet le respect du principe de covisibilité en s'assurant que les futurs résidents pourront garder une certaine intimité. Elle permet également d'optimiser le foncier sur des parcelles idéalement situées en centre-ville. Ce principe est également respecté dans les tissus denses **du secteur UAv**. Toutefois une nuance est apportée dans le cas de façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance qui pourront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres l'une par rapport à l'autre.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les règles générales relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectif de garantir une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement, que ce soit en termes d'insertion à l'échelle de la parcelle, de l'environnement architectural du centre-ville ou des centres-bourgs dans lequel elles s'inscrivent. Cet article s'inscrit pleinement dans l'Axe 3 partie II. 2 et 3 du PADD : « *Mettre en valeur et protéger les paysages et patrimoines urbains et ruraux du territoire* » tout en veillant à « *Favoriser les constructions et les rénovations vertueuses sur le plan climatique, environnemental, patrimonial et paysager* ». Ainsi, il s'agit par exemple de pouvoir concilier développement des dispositifs photovoltaïques en toiture et respect des caractéristiques architecturales du bâti.

Au sein du secteur UAf, le règlement entend préserver les éléments architecturaux hérités et les valoriser (aspect d'origine des bâtiments, menuiseries similaires, etc.) en cohérence avec la réglementation en vigueur sur Fontainebleau. Le règlement identifie ainsi plusieurs typologies bâties (maison de ville, constructions de type villas, constructions d'architecture moderne, constructions neuves) et prescrit les dispositions en cohérence avec leurs spécificités (matériaux et couleur, caractéristiques architecturales des façades ou des toitures ou encore ouvertures en façade ou en toiture). L'objectif étant d'inscrire les futures constructions ou les évolutions sur les constructions existantes en harmonie avec les constructions avoisinantes et de participer à leur mise en valeur (couleurs, matériaux, percements, éléments architecturaux et d'ornement...).

Concernant les caractéristiques architecturales des clôtures **en secteur UAf**, il s'agit de pouvoir conserver et restaurer les murs de clôtures anciens présentant des qualités traditionnelles. Les règles relatives aux clôtures sur voies et places publiques ou en limites séparatives (hauteur maximale et aspect) visent un équilibre entre plusieurs objectifs :

- Une recherche de simplicité et une lisibilité des espaces ;
- Une incitation à la végétalisation et à l'insertion paysagère ;
- La possibilité de conserver une intimité des parcelles.

Des dérogations sont toutefois possibles afin d'adapter la hauteur des clôtures pour des motifs de sécurité ou afin de tenir compte des irrégularités du terrain par exemple. Les portes et portails sont également réglementés

en nombre ou en largeur afin de ne pas multiplier et sécuriser l'accès aux terrains notamment le long des voies les plus circulantes.

Concernant les éléments bâtis et paysagers à protéger, conserver, restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier qui sont identifiés soit au sein **des secteurs UAf ou UAv**, le règlement renvoie aux dispositions communes à toute la zone dans lesquelles il est précisé la réglementation spécifique à chaque élément.

Le règlement du secteur UAv sur les caractéristiques architecturales des façades et toitures permet également de renforcer les dispositions sur l'utilisation des matériaux et couleurs notamment en renvoyant vers le nuancier élaboré par le PNR du Gâtinais Français. Dans le même esprit que sur le secteur UAf, il apporte des précisions sur les caractéristiques architecturales des façades, toitures, ouvertures autorisées en façades ou toiture. L'objectif étant toujours d'intégrer au mieux les futures constructions dans leur environnement bâti et de contrôler les évolutions apportées sur les bâtiments préexistants. Le règlement **du secteur UAv** réglemente également les caractéristiques des clôtures, des portes et portails dans les mêmes objectifs évoqués sur le secteur UAf.

La réglementation au sein **des secteurs UAf et UAv** permet également d'apporter des précisions sur l'intégration des dispositifs énergétiques et environnementaux et des éléments techniques en façades ou en toitures. Afin de répondre plus particulièrement à l'Axe 3 partie II. 3 du PADD, ces éléments sont autorisés. Toutefois leur installation devra respecter des critères stricts afin de respecter la qualité paysagère et bâtie de ces secteurs anciens.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les règles émises ont pour ambition de favoriser la végétalisation des parcelles et de limiter l'imperméabilisation des sols dans la perspective du maintien et du renforcement de la biodiversité, de l'amélioration du cadre de vie et d'une meilleure infiltration des eaux pluviales dans **des secteurs (UAf et UAv)** dont la densité bâtie est importante.

Une part de surface de pleine terre et végétalisée est imposée au sein de chaque terrain : 10% en UAf et en UAv sur la commune d'Avon et de 20 % à 30 % sur les autres communes. Elle est fixée en fonction des caractéristiques morphologiques du centre-ville de Fontainebleau et des centres-bourgs des autres villes et villages, à savoir une plus grande densité bâtie, venant contraindre davantage les possibilités d'implantation de nouveaux projets. Il s'agit en effet de maintenir une surface de pleine terre minimale tout en n'obérant pas complètement les possibilités d'évolution de ces tissus. A cette surface s'ajoute 10 % de surfaces éco-aménageables ou perméables selon les communes.

Équipements et réseaux :

Le règlement **des secteurs UAf et UAv** renvoie aux dispositions communes qui émettent entre autres des principes de restriction du nombre d'accès créés sur les voies, de largeur minimale de voie et de desserte par les réseaux.

Les zones mixtes correspondant aux tissus résidentiels plus récents (UBa, UBb, UBc et UBd) :

● Caractéristiques générales :

Les différents secteurs de la zone UB correspondent à des tissus d'habitat récent, de type pavillonnaire dans la plupart des cas. Ils sont caractérisés par une plus faible densité de constructions par rapport aux centres historiques (UAf et UAv) et disposent de formes urbaines plus lâches, avec des constructions souvent implantées au centre des parcelles, distantes des voies ou des espaces publics, ainsi que des limites séparatives. La zone UB a été divisée en quatre secteurs présentant des typo-morphologies différentes. On retrouve ainsi des formes d'habitat individuel dense encadré par le secteur UBa, de l'habitat individuel dispersé réglementé par le secteur UBb, des formes d'habitat collectif mitoyen et résidentiel mixte avec le secteur UBc et enfin le secteur UBd qui correspond aux formes d'habitat individuel mixte.

Pour ces espaces, le règlement vise une certaine souplesse d'implantation, afin que les futures constructions s'inscrivent dans la forme urbaine préexistante tout en facilitant l'évolution de celle-ci, voire sa densification.

Secteur	Communes concernées et surfaces
UBa	Dans les secteurs résidentiels à l'habitat très dense (451,5 ha)
UBb	Dans les secteurs résidentiels à l'habitat dispersé (1 326,3 ha)
UBc	Dans les secteurs résidentiels accueillant une mixité sociale et fonctionnelle plus importante (38 ha)
UBd	Dans les secteurs résidentiels présentant des formes urbaines intermédiaires (4 ha)
Total zone UB	1 819,7 ha

• Le règlement

Le règlement de la zone UB permet d'encadrer les évolutions au sein des tissus résidentiels plus récents en veillant à conserver un cadre de vie adapté à l'habitat. Il s'agit toutefois de pouvoir permettre leur adaptation notamment afin de répondre aux enjeux de sobriété foncière et énergétique afin que les bâtiments présents au sein de ces zones puissent répondre aux besoins des populations confrontées au changement climatique.

En ce sens, le règlement de la zone UB répond aux orientations du PADD suivantes :

- *Axe 1 partie II. 1. « Optimiser le foncier lié aux besoins en matière d'habitat » ;*
- *Axe 1 partie II. 4. « Se diriger vers un territoire exemplaire en matière de sobriété carbone » ;*
- *Axe 3 partie I. 2. « Anticiper les évolutions démographiques et les besoins en logements de tous et toutes en lien avec le Programme Local de l'Habitat » ;*
- *Axe 3 partie II. 2. « Mettre en valeur et protéger les paysages et patrimoines urbains et ruraux du territoire » ;*
- *Axe 3 partie II. 3. « Favoriser les constructions et les rénovations vertueuses sur le plan climatique, environnemental, patrimonial et paysager » ;*
- *Axe 3 partie II.4. « Prévoir un cadre de vie apaisé et adapté au dérèglement climatique ».*

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les destinations et sous-destinations autorisées au sein de la zone UB visent à maintenir ou développer la mixité des fonctions dans ces secteurs résidentiels des bourgs et villages, à travers l'offre de logements mais aussi en termes de commerces, d'activités, d'équipements et de services sous certaines conditions. Les sous-destinations, occupations et utilisations pouvant potentiellement engendrer des nuisances ou être de nature à dégrader le paysage urbain y sont interdites sauf dans le secteur UBa des communes de Cély-en-Bière et Ury qui ont souhaités autoriser la sous-destination « industrie » à condition de respecter plusieurs critères. Les constructions liées à une exploitation agricole existante dans la zone sont permises ceci afin de ne pas bloquer le développement de ces activités lorsqu'elles sont déjà présentes dans le secteur.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'enjeu spécifique à cette section règlementaire est de permettre l'implantation des constructions et évolutions du bâti préexistant en optimisant leur intégration dans l'environnement alentour tout en limitant les éventuelles nuisances pour les riverains.

Volumétrie et implantation des constructions :

Les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions visent à assurer une bonne insertion des futures constructions dans les tissus existants, en s'appuyant sur les caractéristiques morphologiques.

- Emprise au sol

Au sein des zones UB, l'emprise au sol des constructions varie de 50% de l'unité foncière pour les secteurs les plus denses (UBa2 et UBa3 de Vulaines-sur-Seine), ou présentant une mixité fonctionnelle (UBc et UBd) à 40 % pour la zone UBa dont les secteurs UBa1 et UBa2 et 30% pour le secteur UBb présentant un habitat dispersé. Dans les secteurs UBb de Barbizon, cette emprise au sol est limitée à 15% de l'unité foncière afin de tenir compte de la très faible densité des constructions dans ces secteurs et de conserver un environnement bâti respectant les formes urbaines existantes et les espaces de jardin boisés. Ainsi, à la différence des zones UA qui autorise une

emprise au sol maximum plus importante, la zone UB adapte une emprise au sol un peu plus réduite afin de tenir compte des densités que l'on observe actuellement dans les différents quartiers résidentiels et de préserver le cadre de vie.

Des sous-secteurs sont également créés afin de prendre en compte les spécificités souhaitées par certaines communes. C'est par exemple le cas sur la commune de Vulaines-sur-Seine sur laquelle deux sous-secteurs sont mis en place (UBa2 et UBa3) sur une friche commerciale amenée à muter en un quartier mixte à dominante résidentielle afin d'adapter l'emprise au sol (50 %), la hauteur, implantation par rapport aux limites séparatives ou encore les caractéristiques des clôtures).

- Hauteur

Les règles de hauteurs au sein de la zone UB ont pour objectif une bonne insertion des futurs projets dans les tissus existants, en prenant en compte le fait que les hauteurs existantes sont plus importantes dans le cœur urbain (Fontainebleau/Avon), dans les secteurs spécifiques (secteur hôtelier à Barbizon) ou dans les secteurs de mixité fonctionnelle et sociale (secteur UBc).

Au sein du secteur UBa, deux sous-secteurs sont créés afin d'ajuster la hauteur maximale des constructions aux évolutions souhaitées par les communes. Il s'agit du sous-secteur UBa1 sur la commune de Fontainebleau et du sous-secteur UBa2 sur les communes de Vulaines-sur-Seine. Dans les zones UB, l'emprise et les hauteurs des annexes est encadrée de manière à, d'une part, éviter la transformation d'annexe en logements ou le mitage des parcelles par une démultiplication des annexes sur les parcelles, et d'autre part à atténuer l'impact de ces constructions sur les paysages.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions réglementaires concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques prévues au sein **de la zone UB** sont variables en fonction des secteurs. Seul **le secteur UBb** impose une implantation des constructions principales en retrait des voies et emprises publiques afin de conserver les caractéristiques morphologiques existantes. Dans les **autres secteurs UBa, UBc, UBd**, le règlement prévoit une plus grande souplesse en permettant une implantation soit à l'alignement soit en retrait afin de tenir compte des typo-morphologies présentes en sein de ces secteurs résidentiels. Sur la zone UBa de la commune de Bois-le-Roi, l'implantation des constructions est cependant obligatoire en retrait de 5m de l'alignement afin de prendre en compte l'implantation des constructions existante de ces tissus. De manière à ne pas contraindre les projets de petite taille, les règles d'implantation des annexes isolées inférieures à 20m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur ne sont pas réglementées.

- Implantations par rapport aux limites séparatives

Tout comme les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, les dispositions concernant l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives visent à permettre par ailleurs une liberté d'implantation vis-à-vis des limites séparatives afin de faciliter l'adaptation des projets à chaque configuration locale, dans un contexte de tissus bâtis déjà très contraints, ceci afin de ne pas obérer les projets dans les zones centrales et susciter l'attractivité résidentielle au sein de celles-ci. Là aussi, seul **le secteur UBb** impose un retrait des constructions sur au moins une limite séparative. Ce retrait est parfois imposé sur les deux limites séparatives sur trois communes (ou secteurs de la commune) : Arbonne-la-Forêt, Bois-le-Roi et Perthes-en-Gâtinais. Un sous-secteur spécifique (UBb1) est mis en place afin de conserver le caractère intimiste et aéré de ces quartiers résidentiels.

Tout comme pour les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, les annexes isolées inférieures à 20m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur ne sont pas concernées par les dispositions précédentes. Il s'agit là aussi de ne pas contraindre des petits projets ayant peu d'impacts dans le paysage.

- Implantations des constructions sur une même unité foncière

Des règles sont apportées concernant l'implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière afin de préserver le cadre de vie de ces secteurs et limiter les vis-à-vis en cas d'opération groupée notamment. Pour **le secteur dense UBa** les règles de retrait des constructions principales non contiguës sont moins contraignantes que pour **les autres secteurs (UBb, UBc et UBd)** dans lesquels l'objectif est de conserver un tissu bâti plus aéré.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les règles générales de la zone UB relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectif de garantir un socle minimal d'exigences architecturales permettant d'assurer une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement (en termes de couleurs et de composition de façades par exemple), tout en laissant de la latitude aux porteurs de projet.

Il s'agit ainsi de pouvoir autoriser des formes architecturales plus contemporaines (toits-terrasses, mono-pentes, autres...). Par ailleurs, le règlement a pour but de permettre le développement des dispositifs de production d'énergie solaire en toiture.

Les règles relatives aux clôtures (hauteur maximale et aspect) visent un équilibre entre plusieurs objectifs :

- Une recherche de simplicité et une lisibilité des espaces ;
- Une incitation à la végétalisation et à l'insertion paysagère ;
- La possibilité de conserver une intimité des parcelles.

Ces dispositions réglementaires renvoient majoritairement aux dispositions communes. Le règlement permet toutefois de prendre en compte plusieurs spécificités et de proposer des règles adaptées aux évolutions souhaitées par les communes. C'est le cas pour les secteurs UBa2 et UBa3 de Vulaines-sur-Seine où la hauteur et l'aspect des clôtures sont modifiés ou encore dans les communes de Fleury-en-Bière, Perthes-en-Gâtinais, Arbonne-la-Forêt et Saint-Sauveur-sur-Ecole, qui précisent que les tuiles plates petit moule (60 à 90 au m²) en terre cuite de ton brun rouge vieilli sont obligatoires sur le secteur UBb car historiquement présentes sur ces communes.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les règles émises ont pour ambition de favoriser la végétalisation des parcelles et de limiter l'imperméabilisation des sols dans la perspective du maintien et du renforcement de la biodiversité, de préservation du cadre de vie et d'une meilleure infiltration des eaux pluviales dans **la zone UB** dont la densité bâtie est variable en fonction des secteurs.

Une part de surface de pleine terre et végétalisée et de surface éco-aménageable/perméables est imposée au sein de chaque terrain. Elle est fixée en fonction des caractéristiques morphologiques pavillonnaires, mais vise aussi surtout à ne pas trop obérer les capacités d'évolution et de densification de ces tissus, dans un objectif d'efficacité foncière de l'utilisation des parcelles constructibles. A savoir que ce traitement environnemental et paysager ne doit pas venir contraindre davantage les possibilités d'implantation de nouveaux projets dans les quartiers plus denses comme en UBa. Il s'agit en effet de maintenir une surface de pleine terre minimale et une surface éco-aménageable/perméable proportionnelles à l'emprise au sol des constructions afin de ne pas obérer complètement les possibilités d'évolution de ces tissus.

Équipements et réseaux :

Le règlement **de la zone UB** renvoi aux dispositions communes qui émettent entre autres des principes de restriction du nombre d'accès créés sur les voies, de largeur minimale de voie et de desserte par les réseaux.

Les zones spécifiques à dominante d'habitat (UC, UD, UF et US) :

● Caractéristiques générales :

Le règlement définit en complément quatre zones spécifiques dont la vocation principale reste destinée à de l'habitat. Ces zones ont été prescrites afin de répondre soit à des typologies spécifiques d'habitat (collectif, grandes villas, demeures patrimoniales ou habitat très dispersé, habitat dans des espaces boisés) soit à des situations géographiques spécifiques et soumis à des risques naturels (incendie et inondation) qui ont nécessité la mise en place de règles plus strictes en cohérence notamment avec des documents supra-communaux (zone habitée dans une zone boisée, zone de bord de Seine).

La gestion de ces zones est donc plus spécifique et conduit ainsi à mettre en place des prescriptions réglementaires plus approfondies permettant de maîtriser leur vocation et leur évolution afin de ne pas accentuer la vulnérabilité des populations.

Zone	Communes concernées et surfaces
UC	Dans les secteurs résidentiels destinés à l'habitat collectif (92,5 ha)
UD	Dans les secteurs résidentiels accueillant des habitations patrimoniales (châteaux, villas...) ou de l'habitat très dispersé (359,4 ha)
UF	Dans les secteurs résidentiels qui se sont développés au sein des espaces boisés (61,5 ha)
US	Dans les secteurs résidentiels en bord de Seine situés en zone inondable (42,8 ha)
Total zones spécifiques	556,2 ha

● Le règlement

Le règlement de ces zones spécifiques permet d'encadrer les évolutions au sein de ces tissus principalement résidentiels. L'objectif dans ces zones répond plutôt à un enjeu de préservation afin soit de conserver leur vocation (habitat collectif), soit leur caractéristiques patrimoniales, architecturales, paysagères et boisées (châteaux, villas, belles demeures...) soit de ne pas accentuer les risques auxquels sont soumis les populations (zone boisée, zone inondable...). Il s'agit toutefois de pouvoir permettre leur adaptation notamment afin de répondre aux enjeux de sobriété foncière et énergétique afin que les bâtiments présents au sein de ces zones puissent répondre aux besoins des populations confrontées au changement climatique.

En ce sens, le règlement des zones spécifiques (UC, UD, UF et US) répond aux orientations du PADD suivantes :

- *Axe 1 partie I.3 « Renforcer la sécurité des personnes et des biens face aux risques » ;*
- *Axe 1 partie II. 4. « Se diriger vers un territoire exemplaire en matière de sobriété carbone » ;*
- *Axe 3 partie II. 1. « Respecter et conforter les grandes composantes paysagères » ;*
- *Axe 3 partie II. 2. « Mettre en valeur et protéger les paysages et patrimoines urbains et ruraux du territoire » ;*
- *Axe 3 partie II. 3. « Favoriser les constructions et les rénovations vertueuses sur le plan climatique, environnemental, patrimonial et paysager » ;*
- *Axe 3 partie II.4. « Prévoir un cadre de vie apaisé et adapté au dérèglement climatique ».*

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

La zone UC correspond à des tissus d'habitat collectif, caractérisée par des hauteurs variées, (de R+1 à R+3+comble ou attique), des implantations distantes des voies et des limites séparatives et la présence d'espaces verts généreux l'entourant. Le règlement concernant ces zones a pour but de conforter ces caractéristiques tout en prenant en considération les questions de prospects assurant un bon rapport entre le gabarit imposant de certains bâtiments et la bonne distance d'implantation à maintenir vis-à-vis des limites séparatives. Cette zone fait la promotion d'une mixité sociale et fonctionnelle plus importante que les autres zones en autorisant la restauration, les activités de services, l'hôtellerie, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les bureaux ou encore les activités artisanales et commerce de détail notamment en rez-de-chaussée sous certaines conditions.

La zone UD englobe de grandes demeures ou grandes propriétés historiques, présentant un fort caractère patrimonial (château, villas, manoir, maison de maître, par exemple) et de l'habitat très dispersé qui ne correspond pas au règlement du secteur UBb (habitat résidentiel dispersé). Ces constructions sont généralement implantées au sein de grands parcs ou espaces jardinés arborés ou paysagers. Leur règlement vise particulièrement à protéger les grands parcs de l'urbanisation, dans un souci de préservation de leur caractère historique mais aussi de la biodiversité qui s'y présente. Il ne s'agit pas pour autant de figer toute possibilité d'évolution du bâti ou de freiner les projets de valorisation de ces sites. **Un sous-secteur UD1** est créé spécifiquement sur les communes de Noisy-sur-Ecole et Barbizon afin d'adapter l'emprise au sol (10%), la hauteur et la surface minimale de pleine terre végétalisée et éco-aménageable/perméable.

La zone UF s'applique sur certains secteurs habités dans les zones boisées de la forêt de Fontainebleau ou des Trois Pignons (Le Vaudoué, Achères-la-Forêt) ainsi que dans un parc boisé habité (copropriété importante) à Saint-Sauveur-sur-Ecole. La réglementation au sein de ces zones est plus stricte que dans les autres secteurs résidentiels afin à la fois de préserver le caractère naturel et boisé de ces espaces et de réduire le plus possible la vulnérabilité des populations face au risque de feux de forêts qui à cause du dérèglement climatique, s'accroît d'année en année. Dans cette zone, seules les constructions existantes sont autorisées. Toutefois les extensions ou annexes à la construction principale sont autorisées mais limitées dans leur nombre et leur emprise au sol afin de ne pas totalement bloquer les projets d'évolution des constructions existantes pouvant émerger dans la zone.

La zone US tout comme la zone UF intègre également une réglementation beaucoup plus stricte que les autres zones résidentielles mais cette fois-ci pour répondre aux risques d'inondations le long de la Seine. Là aussi, seules les extensions et annexes aux constructions existantes sont autorisées sous réserve de respecter les règles établies par le Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI).

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'enjeu spécifique à cette section réglementaire est de maîtriser la vocation, la qualité patrimoniale et le développement des constructions au sein de ces zones présentant des sensibilités plus fortes que les autres zones du territoire.

Volumétrie et implantation des constructions :

Les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions visent à assurer une bonne insertion des futures constructions, extension ou annexes dans les tissus existants, en s'appuyant sur les caractéristiques morphologiques.

- Emprise au sol

L'emprise au sol maximale très limitée définie dans le règlement **de la zone UD** (10% pour le bâti patrimonial) vise à protéger ces grandes emprises, souvent végétalisées, d'une urbanisation trop conséquente, tout en autorisant néanmoins les projets de faible ampleur, qui pourraient favoriser la valorisation de ces sites.

L'emprise au sol maximale en **zone UC** vise à prendre en compte les emprises existantes dans ces secteurs relativement denses tout en laissant la place aux espaces libres permettant des respirations entre des volumes plus importants (hauteur notamment).

Pour les zones UF et US, seules les annexes (30 m² et 20 m² maximum d'ES) et extensions des constructions existantes (50 m² maximum d'ES) sont autorisées. Ces dispositions très strictes ont pour but de ne pas accentuer la vulnérabilité des populations face aux risques naturels tout en permettant aux habitants des aménagements limités et dans la continuité des constructions préexistantes.

- Hauteur

Les règles de hauteurs au sein **de la zone UC** ont pour objectif de reconduire les hauteurs qui existent déjà au sein de cette zone. La hauteur des annexes est encadrée de manière à atténuer l'impact de ces constructions sur les paysages mais leur nombre ou leur emprise n'est pas limitée, car les ensembles d'habitat collectif peuvent susciter des besoins plus importants en la matière : locaux pour les déchets, locaux vélos, garages, etc.

En zone UD, la hauteur est aussi limitée afin de reconduire les hauteurs qui existent déjà au sein de la zone. La hauteur maximale des constructions fait l'objet d'une réglementation spécifique sur la commune de Noisy-sur-Ecole afin de prendre en compte les spécificités de la commune (maisons avec des emprises au sol importantes mais limitées à 2 niveaux).

Pour rappel **les zones UF et US** disposent d'une réglementation beaucoup plus stricte. En zone UF, les constructions devront respecter l'épannelage des constructions avoisinantes tandis qu'en zone US, les extensions des constructions doivent s'inscrire dans le prolongement de la hauteur des constructions existantes mais en aucun cas la dépasser ceci afin d'éviter les dérives conduisant à l'augmentation du nombre de résidents avec l'augmentation de la surface de plancher du bâti. Les annexes isolées sont également autorisées mais leur emprise et leur hauteur sont limitées de manière à, d'une part, éviter la « cabanisation » ou le mitage des parcelles

par une démultiplication des annexes sur les parcelles, et d'autre part à atténuer l'impact de ces constructions sur les paysages.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Concernant les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, il a été fait le choix d'imposer au sein **des zones UC, UD (sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique) et UF** un recul minimum des constructions principales qui varie en fonction des typologies bâties. Au sein de **la zone UC**, les implantations préexistantes disposent de distances de recul assez diversifiées et il n'est pas souhaité de figer l'implantation des futures constructions en la matière. L'organisation spatiale du de propriétés que l'on retrouve **en zone UD** est très diversifiée en termes d'implantation des constructions vis-à-vis des voies ou des limites séparatives, mais généralement les constructions sont implantées au centre de grandes emprises, et sont très éloignées des limites parcellaires. Aussi, il a été fait le choix d'imposer un recul plus important de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Dans **la zone US**, les règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques sont plus souples en permettant une implantation soit à l'alignement soit avec un recul minimum.

- Implantations par rapport aux limites séparatives

Tout comme les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, les dispositions concernant l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives visent à conserver un recul plus au moins important vis-à-vis des terrains voisins. **En zone UC**, la règle instaure un principe de distance proportionnée à la hauteur de la construction projetée, de façon à assurer un équilibre en termes de prospects, pour des gabarits de bâtiments qui peuvent potentiellement être plus imposants, leur hauteur étant limitée à 15 m (16m sur Fontainebleau), soit 4 niveaux et un niveau de combles ou d'attiques. Les dispositions réglementaires **en zone UD** relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont encore plus importantes car il s'agit de pouvoir conserver le cadre intimiste et aéré de ces espaces en évitant de créer de nouvelles vues sur les habitations voisines. **En zones UF et US**, les extensions des constructions principales ont l'obligation de s'implanter en retrait des limites séparatives afin là aussi de conserver un bâti aéré. Néanmoins, il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les annexes isolées afin de ne pas contraindre les petits projets au sein de ces espaces déjà assez contraints.

- Implantations des constructions sur une même unité foncière

Des règles sont apportées concernant l'implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière afin de préserver le cadre de vie **des zones UC et UD** et limiter les vis-à-vis.

Au sein **des zones UF et US**, les dispositions visent à permettre par ailleurs des possibilités d'évolution de ces espaces, en ne restreignant pas l'implantation des constructions sur une même propriété car les nouvelles constructions principales ne sont pas autorisées.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les règles générales des zones UC, UD, UF et US relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectif de garantir un socle minimal d'exigences architecturales permettant d'assurer une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement (en termes de couleurs et de composition de façades par exemple), tout en laissant de la latitude aux porteurs de projet.

Il s'agit ainsi de pouvoir autoriser des formes architecturales plus contemporaines (toits-terrasses, mono-pentes, autres...). Par ailleurs, le règlement a pour but de permettre le développement des dispositifs de production d'énergie solaire en toiture.

Les règles relatives aux clôtures (hauteur maximale et aspect) visent un équilibre entre plusieurs objectifs :

- Une recherche de simplicité et une lisibilité des espaces ;
- Une incitation à la végétalisation et à l'insertion paysagère ;
- La possibilité de conserver une intimité des parcelles.

Ces dispositions réglementaires renvoient majoritairement aux dispositions communes. Les bâtiments remarquables que l'on retrouve plus particulièrement au sein de la zone UD sont identifiés pour la plupart par le biais des inscriptions graphiques et bénéficient d'une protection réglementaire adaptée.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les règles émises ont pour ambition de favoriser la végétalisation des parcelles et de limiter l'imperméabilisation des sols dans la perspective du maintien et du renforcement de la biodiversité, de l'amélioration du cadre de vie et d'une meilleure infiltration des eaux pluviales dans **les zones UC, UD, UF et US** dont la densité bâtie est variable en fonction des secteurs.

Une part de surface de pleine terre et végétalisée est imposée au sein de chaque parcelle. Elle est fixée en fonction des caractéristiques morphologiques. Au sein **de la zone UC**, il s'agit de maintenir une surface de pleine terre végétalisée minimale (30 %) et une surface éco-aménageable/perméable supplémentaire (10 %) proportionnelle à l'emprise au sol des constructions afin de ne pas obérer complètement les possibilités d'évolution de ces tissus. **Au sein de la zone UD**, l'objectif est de pouvoir conserver les grands parcs qui caractérisent ces ensembles (60 % à 75% minimum de surface de pleine terre végétalisée). Enfin, **au sein des zones UF et US**, ce traitement environnemental et paysager a pour objectif de conserver des zones perméables afin de respecter le caractère naturel de ces zones et de favoriser la bonne infiltration des eaux pluviales (50 % minimum de pleine terre végétalisée et 10 % minimum supplémentaire en surface éco-aménageable/perméable).

Équipements et réseaux :

Le règlement **des zones UC, UD, UF et US** renvoie aux dispositions communes qui émettent entre autres des principes de restriction du nombre d'accès créés sur les voies, de largeur minimale de voie et de desserte par les réseaux.

Les zones urbaines spécialisées (UE, UX, UI, UM et UR) :

- Caractéristiques générales :

Le règlement du PLUi intègre également quatre zones urbaines spécialisées qui permettent de répondre à des besoins et à des évolutions spécifiques à certaines activités. Ces zones correspondent à des secteurs au sein desquels sont implantés des équipements publics ou privés (UE) d'intérêt collectif, des activités économiques et commerciales (UX et UXc) de différentes natures (artisanat, petite industrie, logistique, supermarché, etc...), soit des activités militaires (UM) ou encore des sites propices au renouvellement urbain (UR). Le règlement s'attache à conforter la diversité de ces différents types d'activités. Il permet d'accorder une plus grande souplesse réglementaire pour les équipements publics (UE, UM) et pour les secteurs de projet (UR) afin de laisser plus de places au projet mais qui sont toutefois encadrés par ailleurs par des OAP sectorielles gages d'orientations qualitatives. Par ailleurs, comme ces zones concernent parfois des constructions disposant de grands gabarits, le règlement fixe des reculs d'implantation permettant d'assurer un bon rapport entre ce gabarit et la bonne distance à maintenir vis-à-vis des limites séparatives. La gestion de ces zones est donc plus spécifique et conduit à la mise en place de dispositions réglementaires plus ou moins souples en fonction des évolutions souhaitées au sein de ces zones.

Zone	Communes concernées et surfaces
UE	Dans les zones regroupant les équipements publics ou d'intérêt collectif (238,6 ha)
UEc	Dans les zones liées à la présence de cimetières (24,8 ha)
UEr	Dans les zones liées à l'activité du réseau autoroutier (37,1 ha)
UX / UXC1 / UXC2	Dans les zones d'activités économiques (180,3 ha)
UI	Dans les zones d'espaces touristiques et de loisirs (23,6 ha)
UM	Dans les zones militaires de Fontainebleau (17 ha)
UR	Dans les zones de renouvellement urbain de Fontainebleau (25,5 ha)
Total zones spécialisées	546,8 ha

• Le règlement

Le règlement de ces zones spécialisées permet d'encadrer les évolutions au sein de ces ensembles présentant des usages et occupations différentes. L'objectif au sein de ces zones est de conserver leur vocation et d'accorder une plus grande souplesse réglementaire afin de prendre en compte les besoins spécifiques de ces zones (caractéristiques techniques et architecturales particulières de certains équipements et activités) participant à des objectifs d'intérêt général et à la dynamique économique (développements locaux d'emplois dans un cadre de sobriété foncière), du territoire du Pays de Fontainebleau. En ce sens, le règlement des zones spécialisées (UE, UX, UI, UM et UR) répond aux orientations du PADD suivantes :

- *Axe 1 partie II. 2. « Poursuivre un usage déjà sobre du foncier économique » ;*
- *Axe 1 partie II. 3. « Optimiser et moderniser les équipements publics afin de répondre aux enjeux de demain » ;*
- *Axe 2 partie I.3. « Réduire le nombre et la longueur des déplacements contraints » ;*
- *Axe 2 partie II.1. « Structurer les filières représentatives du Pays de Fontainebleau » ;*
- *Axe 3 partie I.2. « Anticiper les évolutions démographiques et les besoins en logements de tous et toutes en lien avec le Programme Local de l'Habitat » ;*
- *Axe 3 partie II. 3. « Favoriser les constructions et les rénovations vertueuses sur le plan climatique, environnemental, patrimonial et paysager ».*

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les destinations et sous-destinations autorisées au sein de **la zone UE** permettent de conforter les équipements d'intérêt collectifs et services publics présents. Il s'agit aussi de permettre l'installation de logements strictement liés au gardiennage en lien avec ces équipements. **Plusieurs sous-secteurs** sont mis en place au sein de cette zone afin à la fois de réglementer **une hauteur spécifique sur Fontainebleau sur le secteur du campus de l'INSEAD (UE1), fixer des règles qui garantissent l'harmonie des futures constructions avec l'environnement naturel et paysager**, et de gérer **les espaces liés à l'infrastructure autoroutière traversant le territoire à l'ouest (UEr) et les espaces liés à la présence de cimetières (UEc).**

Le règlement des zones UI admet les destinations nécessaires à la fonction touristique, que ce soit en termes d'hébergement que de services ou d'équipements.

Sur l'Île-de-Loisirs de Bois-le-Roi dont une partie est classée en zone UI :

L'Île de Loisirs de Bois-le-Roi, propriété de la Région Ile-de-France existe depuis plus de quarante ans. Sa gestion est assurée par un syndicat mixte qui réunit la Région, le Département de Seine-et-Marne et la commune de Bois-le-Roi. Son exploitation est assurée par l'UCPA dans le cadre d'une délégation de service public.

La délégation de service public a été renouvelée le 1er janvier 2025, à l'issue d'une procédure d'appel d'offre public diligenté par le syndicat mixte. Cette nouvelle délégation garantit le maintien des services publics qui participent à la vocation sociale de l'Ile-de-Loisirs et notamment le maintien de la baignade en accès gratuit et l'entretien des espaces naturels ouverts. L'UCPA poursuivra l'exploitation et l'animation des équipements pour favoriser l'accueil des groupes et l'accès au sport : centre équestre, pôle raquette, golf...

Dans le cadre d'un groupement et d'un partenariat avec la Région Ile-de-France, la nouvelle délégation prévoit aussi des investissements qui consistent essentiellement au renouvellement des bâtiments d'hébergement, à la rénovation de la baignade et au développement des activités sportives dans le périmètre déjà construit (aménagement de terrains de padel dans le pôle raquette, construction d'un équipement d'escalade).

Les activités économiques assurent l'équilibre du fonctionnement de l'Ile de Loisirs et lui permettent de conserver sa vocation sociale (baignade gratuite, accès au sport) et son offre sportive qui constitue un atout pour la commune et pour l'ensemble du territoire, le tout dans un environnement de nature : conservation des zones humides au nord et à l'est, conservation du patrimoine boisé (protégé sur plusieurs hectares en forêt de protection, EBC et bande de protection de la lisière de la forêt).

Les zones UX offrent quant à elle plus de possibilités quant aux destinations et sous-destinations autorisées ou admises sous conditions. Il a été néanmoins décidé de diviser cette zone en deux secteurs afin de maîtriser un peu mieux leurs vocations. **La zone UX** permet d'autoriser les activités artisanales et les commerces de détail sans surface de vente permettant ainsi de favoriser l'implantation d'activités industrielles, de bureaux ou d'entrepôts. **Les sous-secteur UXc1 et UXc2** autorisent quant à eux les activités artisanales et le commerce de détail tout en limitant leurs surfaces de vente (200m² et 500m²) afin d'éviter l'implantation de moyennes et grandes surfaces concurrençant les commerces de centre-bourg ou de centre-ville. Le règlement permet de préciser la vocation de chaque zone UX en apportant des précisions sur les sous-destinations admises sous conditions. Les communes rurales de Cély-en-Bière, Perthes-en-Gâtinais et Ury ont ainsi souhaité autoriser les exploitations agricoles et forestières au sein de ces zones d'activités afin de diversifier le type d'activités. Il s'agit aussi de permettre l'installation de logements de gardiennage sous conditions strictes en lien avec ces activités lorsqu'il est nécessaire.

Les destinations et sous-destinations autorisées au sein de **la zone UM** sont uniquement destinées aux activités militaires. Ainsi hormis les lieux de culte, l'intégralité des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés. Les sous-destinations logements et entrepôt sont admis uniquement s'ils répondent aux besoins des activités militaires (casernement et dépendances, stockage et dépôts de matériel militaire...).

Le règlement **de la zone UR** offre une large possibilité de destinations et sous-destinations afin de pouvoir favoriser une plus grande mixité fonctionnelle et sociale au sein de ce secteur et de laisser la place à des projets sur ces secteurs amenés à muter. Ces secteurs sont couverts par des OAP sectorielles qui encadrent de manière qualitative leur reconversion. Ainsi, seules les activités incompatibles avec la zone sont interdites (commerce de gros, autres hébergement touristique ou lieux de culte). Les activités pouvant générer des nuisances sont limitées ou encadrées par l'OAP d'Aménagement et de Programmation (OAP) élaborée spécifiquement sur ce secteur.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'enjeu spécifique à cette section réglementaire est de maîtriser la vocation, la qualité patrimoniale et le développement des constructions au sein de ces zones présentant des sensibilités plus fortes que les autres zones du territoire.

Volumétrie et implantation des constructions :

Les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions visent à assurer une bonne insertion des futures constructions au sein du tissu environnant. Il s'agit toutefois de laisser un peu plus de libertés aux projets au sein de ces zones plus diversifiées à condition que ceux-ci s'intègrent de manière qualitative au sein de leur environnement.

- **Emprise au sol**

Les dispositions réglementaires **de la zone UE** visent à permettre des possibilités d'évolution de ces espaces, en ne restreignant pas l'implantation des constructions ou en limitant l'emprise au sol à 90 % maximum, afin de

faciliter l'adaptation des divers projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif à chaque configuration locale. Chaque projet devra cependant être vigilant à respecter le caractère des lieux avoisinants.

L'emprise au sol des constructions au sein **des zones, UX, UXc1 et UXc2** (50 % à 80 %) est également un peu plus permmissible afin de permettre l'optimisation foncière des espaces économiques et de répondre ainsi aux besoins exogènes et endogènes des entreprises (Axe 1 partie II. 2. « *Poursuivre un usage déjà sobre du foncier économique* »).

En zone UI, l'emprise au sol des constructions est comprise entre 25 % et 50 % de l'unité foncière en fonction de la sensibilité paysagère et naturelle des zones de loisirs des communes. Cette règle vise à encadrer l'évolution des constructions, afin de correspondre à l'existant, et ne pas augmenter outre mesure les capacités d'accueil touristiques.

Cette emprise au sol des constructions est également adaptée à **la zone UM** en tenant compte de l'occupation effective des bâtiments militaires.

Enfin **en zone UR**, l'emprise au sol est adaptée en fonction des besoins liés aux futurs projets. Elle est différenciée en fonction des destinations. Ainsi pour les commerces, activités de services et autres activités du secteurs primaire, secondaire ou tertiaire est plus importante (70 %) que pour les autres destinations et sous-destinations autorisées dans la zone (50 %).

- Hauteur

Au sein de **la zone UE**, les hauteurs sont limitées à 12 m afin de prendre en compte les besoins spécifiques des équipements publics ou d'intérêt collectif. Ainsi, on peut noter que la hauteur autorisée au sein des zones UE et des zones UE1 de Fontainebleau (15m et 18m) est plus importante que dans les zones UE des autres communes du fait d'un vélum historiquement plus haut et de besoins d'équipements plus contraints en terme de disponibilité foncière.

Tout comme pour la zone destinée à accueillir des équipements, les règles émises sur **les zones UX** à vocation d'activités permettent de reconduire les hauteurs que l'on peut observer actuellement. Ainsi les limitations de hauteur (de 8 m à 12 m) s'adaptent en fonction des communes afin de respecter l'épannelage des constructions existantes.

Au sein de la zone UI, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres afin de prendre en compte les besoins spécifiques des destinations et sous-destinations admises.

Au sein de **la zone UM** très localisée au sein de la commune de Fontainebleau, les limitations de hauteurs fixées tiennent compte de l'existant. Une hauteur progressive est définie à partir du parc afin d'atténuer l'impact des constructions sur ce dernier. Ainsi les constructions sont interdites dans une bande de 30 mètres par rapport au parc du Château de Fontainebleau, limitées à 12 mètres dans la bande comprise entre 30 et 130 mètres et limitées à 15 mètres au-delà de 130 mètres.

Enfin dans la zone de renouvellement urbain encadrée par la réglementation de la zone UR, la hauteur est limitée à 16 mètres afin d'optimiser le foncier sur ces secteurs où les hauteurs sont déjà similaires.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pour **les zones UE (équipements) et UR (renouvellement urbain)** l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée afin de permettre une plus grande souplesse aux projets de développement soit publics soit encadrés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Au sein **des zones UX (activités) et UM (militaire)**, le règlement permet soit une implantation à l'alignement soit en recul. Les règles de recul minimum permettent de prendre en compte qu'au sein de ces zones d'activités ou ces zones militaires, les gabarits de constructions peuvent être parfois plus imposants que dans les secteurs purement résidentiels et nécessitent alors des reculs permettant des prospects plus harmonieux afin d'éviter les effets « *couloirs* » ou « *d'écrasement* ». Si le règlement permet une implantation à l'alignement des voies et emprises publiques, il est néanmoins primordial de rechercher une continuité visuelle sur rue.

Au sein des zones UI (touristiques / loisirs), le règlement permet d'adapter les règles de recul pour permettre l'évolution de ces secteurs.

- Implantations par rapport aux limites séparatives

Pour les mêmes raisons que les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, les dispositions concernant l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives ne sont pas réglementées pour **les zones UE et UR**.

En zone UM, les dispositions concernant l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives visent à permettre par ailleurs une liberté d'implantation vis-à-vis des limites séparatives afin de faciliter l'adaptation des projets à chaque configuration locale, ceci afin de ne pas obérer les projets dans un secteur en pleine mutation et de susciter l'attractivité résidentielle au sein de celles-ci.

La zone UX impose un retrait des constructions au moins sur une limite séparative de façon à assurer un équilibre en termes de prospects, pour des gabarits de bâtiments qui peuvent potentiellement être plus imposants, leur hauteur étant limitée généralement à 12 mètres au faîtage et 10m à l'acrotère, soit 3 niveaux + combles. Cette règle de recul est adaptée sur certaines zones d'activités (UXc2 à Avon).

La zone UI impose également un retrait des constructions par rapport aux limites séparatives de façon à assurer un à assurer un équilibre en termes de prospects.

- Implantations des constructions sur une même unité foncière

Au sein des zones UX, UE, UI et UR l'implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière n'est pas réglementée afin d'élargir les possibilités d'évolution de ces espaces, et de faciliter l'adaptation des projets à chaque configuration locale en ne restreignant pas l'implantation des constructions sur une même propriété.

En zone UM, les dispositions héritées de la réglementation en vigueur indiquent une distance à respecter en cas de constructions principales non contiguës implantées sur une même unité foncière ceci afin de tenir compte des besoins spécifiques des militaires.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les règles générales des zones UE, UX, UI, UM et UR relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectifs d'assurer une meilleure insertion des bâtiments d'activités dans leur environnement, notamment en essayant d'atténuer leur effet massif et leur potentiel impact sur les paysages. Il s'agit à la fois d'atténuer l'effet de longueur des bâtiments, mais aussi de favoriser une certaine sobriété dans le choix des couleurs (nuancier annexé au règlement) et de la composition architecturale afin d'assurer une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement, tout en laissant de la latitude aux porteurs de projet.

Il s'agit ainsi de pouvoir autoriser des formes architecturales plus contemporaines (toits-terrasses, mono-pentes, autres...). Par ailleurs, le règlement a pour but de permettre le développement des dispositifs de production d'énergie solaire en toiture.

Les règles relatives aux clôtures (hauteur maximale et aspect) visent un équilibre entre plusieurs objectifs :

- Une recherche de simplicité et une lisibilité des espaces ;
- Une incitation à la végétalisation et à l'insertion paysagère ;
- La possibilité de conserver une intimité des terrains.

Ces dispositions réglementaires renvoient majoritairement aux dispositions communes. Les bâtiments remarquables sont identifiés pour la plupart par le biais des inscriptions graphiques et bénéficient d'une protection réglementaire adaptée.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

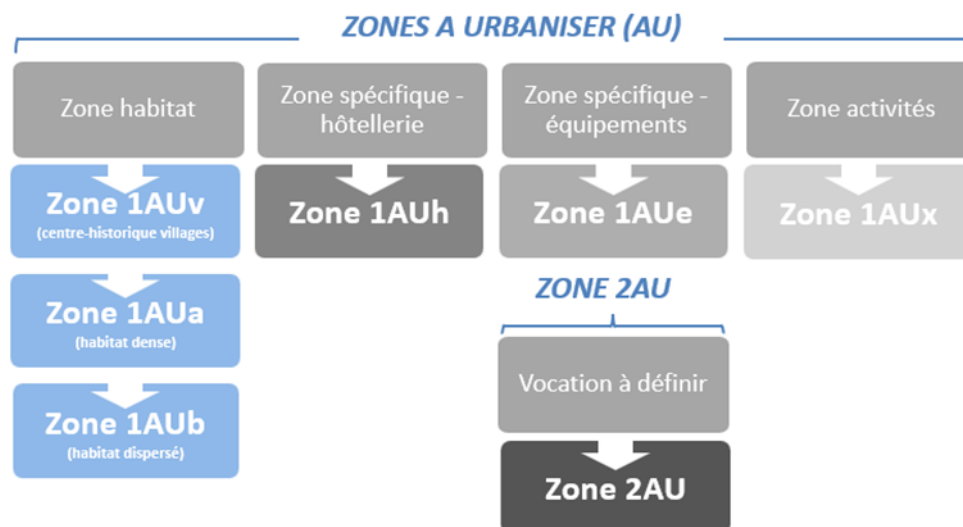
Les règles émises ont pour ambition de favoriser la végétalisation des parcelles et de limiter l'imperméabilisation des sols dans la perspective du maintien et du renforcement de la biodiversité, de l'amélioration du cadre de vie et d'une meilleure infiltration des eaux pluviales dans **les zones UX, UI, UE, UR et UM**. Ces surfaces de pleine terre végétalisée minimum s'adaptent aux vocations plus denses de ces zones.

Une part de surface de pleine terre végétalisée est imposée au sein de chaque terrain. Elle est fixée en fonction des caractéristiques morphologiques des espaces d'activités, d'équipements ou mixtes, mais vise aussi surtout à ne pas trop obérer les capacités d'évolution et de densification de ces tissus, dans un objectif d'efficacité foncière de l'utilisation des parcelles constructibles.

Équipements et réseaux :

Le règlement **des zones UX, UE, UI, UR et UM** renvoie aux dispositions communes qui émettent entre autres des principes de restriction du nombre d'accès créés sur les voies, de largeur minimale de voie et de desserte par les réseaux.

Justification des zones à Urbaniser



Les zones à urbaniser (1AU et 2AU) :

- Caractéristiques générales :

Pour rappel, les zones à urbaniser correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme. Cet échéancier permet de distinguer deux types de zones à urbaniser :

- **La zone 1AU** dispose de réseaux à proximité et d'une capacité suffisante afin de desservir les futures constructions. Au sein du règlement du PLUi du Pays de Fontainebleau, cette zone est divisée en six secteurs dont trois à vocation principale d'habitat et trois autres répondant à des vocations spécifiques (secteur d'hôtellerie, parc solaire photovoltaïque et zones d'activités).
- **La zone 2AU** ne dispose pas des capacités (réseau, desserte) suffisante pour être ouverte à l'urbanisation. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone qui viendront préciser sa vocation. Quatre zones 2AU ont été délimitées sur le territoire de la CAPF et sont considérées comme des « réserves foncières » sur Cély-en-Bière, Arbonne-la-Forêt, Saint-Sauveur-sur-Ecole et Héricy.

Pour ces zones à urbaniser, le règlement s'inspire de la réglementation définie dans les zones déjà urbanisées à proximité. L'objectif est de permettre aux futures constructions de s'intégrer au mieux aux formes bâties préexistantes :

Secteur	Communes concernées et surfaces
1AUv	Pour les futures zones résidentielles s’inscrivant dans le prolongement du tissu ancien villageois (1,3 ha)
1AUa	Pour les futures zones résidentielles s’inscrivant dans la continuité de formes d’habitat individuel dense (3,9 ha)
1AUb	Pour les futures zones résidentielles qui devront respecter des formes d’habitat individuel dispersé (9,6 ha)
1AUh	Pour les futures zones à urbaniser permettant de répondre à la vocation spécifique du secteur d’activités hôtelières et activités liées à l’hôtellerie (3,4 ha)
1AUe	Pour les futures zone à urbaniser dont la réglementation doit permettre de favoriser l’installation d’une centrale de production d’énergie solaire photovoltaïque (7,4 ha)
1AUx	Pour les futures zones à urbaniser destinées à accueillir les activités économiques (8,1 ha)
2AU	Pour les futures zones à urbaniser à long terme et identifiées comme des zones de « réserves foncières » (5,2 ha)
Total zone à urbaniser	38,9 ha

● Le règlement

Le règlement des zones à urbaniser (1AU) permet d’encadrer les formes urbaines en cohérence avec les tissus bâtis alentours. Ainsi les dispositions réglementaires reprennent la réglementation des différentes zones urbaines (UAv, UBa, UBb, UX...) afin que les futures constructions puissent garder une cohérence avec les destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités autorisées et les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère que l’on peut observer aux abords de ces zones. Le règlement a pour objectif d’une part de spécifier les destinations envisagées au sein de ces zones (dominante mixte / résidentielle, activités ou vocation spécifique). D’autre part, il s’agit de faciliter la mise en œuvre des projets sur ces zones et d’optimiser le foncier, tout en encadrant les formes urbaines qui y seront produites, dans un objectif de bonne insertion dans l’environnement et les paysages du Pays de Fontainebleau.

En ce sens, le règlement de la zone 1AU répond aux orientations du PADD suivantes :

- *Axe 1 partie I. 3. « Renforcer la sécurité des personnes et des biens face aux risques » ;*
- *Axe 1 partie II. 1. « Optimiser le foncier lié aux besoins en matière d’habitat » ;*
- *Axe 1 partie II.2. « Poursuivre un usage déjà sobre du foncier économique » ;*
- *Axe 1 partie II.3. « Optimiser et moderniser les équipements publics afin de répondre aux enjeux de demain » ;*
- *Axe 1 partie II. 4. « Se diriger vers un territoire exemplaire en matière de sobriété carbone » ;*
- *Axe 3 partie I. 2. « Anticiper les évolutions démographiques et les besoins en logements de tous et toutes en lien avec le Programme Local de l’Habitat » ;*
- *Axe 3 partie II. 1. « Respecter et conforter les grandes composantes paysagères » ;*
- *Axe 3 partie II. 2. « Mettre en valeur et protéger les paysages et patrimoines urbains et ruraux du territoire » ;*

- *Axe 3 partie II. 3. « Favoriser les constructions et les rénovations vertueuses sur le plan climatique, environnemental, patrimonial et paysager ».*

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Le règlement s'attache à spécifier l'orientation de ces zones en termes de destinations autorisées, à savoir une dominante mixte / résidentielle ou spécifique à certaines activités (parc photovoltaïque, activités, hôtellerie...).

Ainsi, comme pour les zones U à dominante résidentielle (UA, UB, UC, UD), il s'agit **dans les zones AU** de permettre le développement d'une mixité de fonctions, à travers l'offre de logements mais aussi en termes de commerces, d'activités, d'équipements et de services. Seules les sous-destinations, occupations et utilisations pouvant potentiellement engendrer des nuisances ou être de nature à dégrader le paysage urbain y sont interdites.

Les zones 1AUx interdisent toutefois la sous-destination d'entrepôt contrairement aux zones UX et UXc (UXc1 et UXc2). En effet, dans un contexte de sobriété foncière important, ces espaces sont destinés prioritairement aux activités économiques productives parfois avec nuisances (sonores, pollution...) incompatibles avec le caractère résidentiel des autres zones et permettant une intensité plus importante en emplois.

Au sein des zones 2AU, l'intégralité des destinations est interdite afin de traduire règlementairement que ces zones ne sont actuellement pas constructibles. Leur vocation et précisions sur les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou admises sous conditions seront indiquées au moment de la modification ou de la révision ultérieure du document d'urbanisme.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'enjeu spécifique à cette section règlementaire est de maîtriser la vocation, la qualité architecturale et le développement des futures constructions en cohérence avec les entités bâties préexistantes. Il s'agit également d'atténuer au mieux l'impact environnemental et paysager de l'urbanisation de ces secteurs sur les milieux naturels et agricoles à proximité directe.

Volumétrie et implantation des constructions :

Les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions visent à assurer une bonne insertion des futures constructions au sein du tissu environnant. Il s'agit toutefois de laisser plus de places aux projets au sein de ces zones plus diversifiées qui sont encadrées par des OAP sectorielles qualitatives.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des futures constructions permises au sein du **secteur 1AUv** sur les communes de Noisy-sur-Ecole et Boissy-aux-Cailles est identique à celle permise au sein de la zone UAv de la commune afin de conserver la même densité bâtie (60 %).

L'emprise au sol maximale des futures constructions permises au sein **du secteur 1AUa** est identique à celle permise au sein de la zone UBa afin de pouvoir respecter les mêmes densités bâties (40 %).

L'emprise au sol maximale des futures constructions permises au sein **du secteur 1AUb** est identique à celle permise au sein de la zone UBb afin de pouvoir respecter les mêmes densités bâties (30%).

L'emprise au sol maximale des constructions autorisée au sein du **secteur 1AUh** est très faible afin de conserver des espaces libres et végétalisés autour de l'établissement hôtelier (10 %).

L'emprise au sol au sein **du secteur 1AUe** n'est pas règlementée afin de ne pas obérer l'implantation d'un parc photovoltaïque au sein de ce secteur spécifiquement délimité pour ce projet.

L'emprise au sol maximale des futures constructions permises au sein **du secteur 1Aux** est identique à celle permise au sein de la zone UX (70 %) afin d'optimiser le foncier d'activités économiques et conserver une homogénéité bâtie au sein de ces zones d'activités.

- **Hauteur**

En termes de hauteurs maximales autorisées, le règlement s'appuie sur les morphologies et la réglementation des tissus urbains avoisinants au sein desquels les zones à urbaniser doivent s'intégrer, à savoir :

- 10 mètres au faîtage dans le secteur 1AUv ;
- 10 mètres spécifiquement dans les secteurs 1AUa de la commune de Chartrettes et 8 mètres au faîtage sur les autres secteurs 1AUa du territoire ;
- 10 mètres spécifiquement dans les secteurs 1AUb des communes de Saint-Sauveur-sur-Ecole, Samoreau (secteur d'OAP Montmélian uniquement) et 8 mètres au faîtage sur les autres secteurs 1AUb du territoire en cohérence avec la réglementation des hauteurs en UBb ;
- 7 mètres au sein du secteur spécifique 1AUh afin de prendre en compte les quartiers résidentiels à proximité ;
- 6 mètres en zone 1AUe pour permettre le projet développement des énergies renouvelables tout en limitant leurs impacts dans le paysage ;
- 12 mètres au faîtage dans le secteur 1AUx correspondant à la hauteur autorisée au sein des zones UX de la majorité des communes du territoire.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques / par rapport aux limites séparatives / des constructions sur une même unité foncière

Les règles concernant l'implantation des futures constructions sont prescrites en fonction de la réglementation des zones urbaines servant de modèles.

Ainsi en fonction des typo-morphologies alentours, le dispositif réglementaire prévoit une implantation à l'alignement (1AUv, 1AUa) ou instaurent un principe de recul obligatoire (1AUa, 1AUb, 1AUh, 1AUx) vis-à-vis des voies. Le recul des constructions est destiné à favoriser, en outre, la mise en place d'espaces de stationnement fonctionnels devant les constructions et/ou d'espaces verts paysagers permettant d'accompagner qualitativement les constructions principales. En parallèle, une certaine liberté d'implantation vis-à-vis des limites séparatives afin de s'inscrire dans le prolongement des formes récentes des tissus urbains, notamment pavillonnaires (classées en zones UB).

Les règles d'implantation au sein du secteur 1AUe ne sont quant à elles pas réglementées afin de permettre une plus grande souplesse au projet spécifique d'implantation du parc photovoltaïque.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les règles générales relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectif de garantir un socle minimal d'exigences architecturales permettant d'assurer une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement (en termes de couleurs et de composition de façades par exemple), tout en laissant de la latitude aux porteurs de projet.

Il s'agit ainsi de pouvoir renforcer le contenu réglementaire sur le caractère patrimonial de certains secteurs (1AUv) tout en autorisant des formes architecturales plus contemporaines pour d'autres (toits-terrasses, mono-pentes, autres...). Par ailleurs, le règlement a pour but de permettre le développement des dispositifs de production d'énergie solaire en toiture.

Les règles relatives aux clôtures (hauteur maximale et aspect) visent un équilibre entre plusieurs objectifs :

- Une recherche de simplicité et une lisibilité des espaces ;
- Une incitation à la végétalisation et à l'insertion paysagère ;
- La possibilité de conserver une intimité des parcelles.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les règles émises ont pour ambition de favoriser la végétalisation des parcelles et de limiter l'imperméabilisation des sols dans la perspective du maintien et du renforcement de la biodiversité, de l'amélioration du cadre de vie et d'une meilleure infiltration des eaux pluviales.

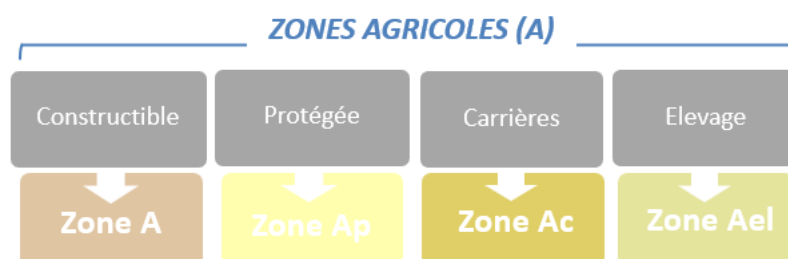
Une part de surface de pleine terre est imposée au sein de chaque parcelle en lien avec l'emprise au sol maximale autorisée au sein de chaque secteur. Elle est fixée en fonction des caractéristiques morphologiques pavillonnaires pour les zones 1AUa et 1AUb, mais vise aussi surtout à ne pas trop obérer les capacités d'évolution et de densification de ces tissus, dans un objectif d'efficacité foncière d'optimisation de ces terrains constructibles.

Équipements et réseaux :

Le règlement **des zones 1AU (1AUv, 1AUa, 1AUb, 1AUh et 1Aux)** renvoie aux dispositions communes qui émettent entre autres des principes de restriction du nombre d'accès créés sur les voies, de largeur minimale de voie et de desserte par les réseaux.

De manière générale, dans l'attente de son ouverture à l'urbanisation, il n'est pas fixé de règle au sein de la zone 2AU (réserve foncière).

Justification des Zones Agricoles



• Caractéristiques générales

La zone agricole a été identifiée en raison du caractère agronomique des terres et de la réalité d'une exploitation agricole.

Le règlement du PLUi admet l'évolution des habitations existantes (extension et annexe mesurées) et de manière exceptionnelle de nouvelles constructions (dans le cadre de STECAL)

• La zone A :

La zone agricole, dite A, recouvre les espaces dédiés à l'activité agricole qui abritent notamment les sièges et sites d'exploitation. Elle comprend également les habitations isolées ainsi que leurs groupements. Elle correspond aux secteurs de l'intercommunalité, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. L'objectif de cette zone est de protéger l'activité agricole (article R 123-7 du Code de l'urbanisme). La création de nouveaux logements est interdite, exceptée sous conditions, lorsqu'ils sont nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole.

La zone A comprend 3 secteurs :

- **A (Agricole) :** la zone agricole A correspond aux espaces agricoles comprenant les terres agricoles mais aussi les bâtiments d'exploitation. Il s'agit d'une zone dont l'objectif est de permettre à la filière agricole de se développer. Elle intègre aussi l'habitat isolé présent et pour lequel des évolutions encadrées et limitées sont possibles.
- **Ap (Agricole protégée) :** l'occupation du sol est agricole mais pour des raisons de préservation du paysage, de protection des continuités écologiques et de proximité des réservoirs de biodiversité, l'agriculture y est protégée et les constructions strictement encadrées.
- **Ac (zone agricole de carrières) :** cette zone recouvre les carrières actives du territoire ainsi que les anciens sites d'extraction afin d'assurer leur réhabilitation écologique et naturelle. Dans ce but, la zone Ac n'autorise que les aménagements et constructions nécessaires aux activités d'extraction ou des besoins liés à l'activité économique associée à condition qu'ils soient réversibles vers de l'activité agricole. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont admis sous conditions en cas de réaménagement du site.
- **Ael (zone agricole dédiée à l'élevage) :** l'objectif de cette zone est de permettre l'activité agricole tout en limitant les impacts des constructions dans le paysage (hauteur, emprise au sol, densité).

Secteur	Communes concernées et surfaces
Zone A	Toutes les communes à l'exception de Fontainebleau et d'Avon (1 083,8ha)
Zone Ap	Toutes les communes à l'exception de Fontainebleau, Bois-le-Roi, Samoreau et Avon (11 004,6ha)
Zone Ac	La Chapelle-la-Reine (45,2 ha)
Zone Ael	Arbonne-la-Forêt, Fleury-en-Bière, Recloses, Ury 233,5
Total	12 367,1 ha

● Le règlement

Le règlement de la zone A vient permettre le développement de l'activité agricole tout en protégeant les espaces agricoles utiles et écologiquement fonctionnels de tout mitage ou dégradation. En ce sens, le règlement de la zone A répond aux orientations du PADD suivantes :

- *Axe 1 partie I.1. « Favoriser la protection et le développement du vivant via l'adaptation au dérèglement climatique »*
- *Axe 1 partie I.2. « Gérer durablement les ressources naturelles en incitant à la sobriété des usages »*
- *Axe 2 partie II 1. « Structurer les filières représentatives du Pays de Fontainebleau »*
- *Axe 2 partie II 2. « Valoriser les ressources agricoles et sylvicoles pour une économie plus locale. »*
- *Axe 3 partie II 2. « Mettre en valeur et protéger les paysages et patrimoines urbains et ruraux »*

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

En **secteur A**, les constructions et l'évolution des exploitations agricoles et forestières sont autorisées afin de permettre le maintien et le développement de l'activité agricole. Ce faisant, le PLUi valorise les ressources agricoles et sylvicoles de manière à développer leur dimension locale (*Axe 2 Partie II 1 et 2*).

Ensuite, toujours en cohérence avec ces orientations du PADD qui relèvent l'intérêt pour le territoire de protéger et de pérenniser les activités agricoles et sylvicoles, le règlement autorise sous conditions plusieurs destinations et sous-destinations :

- Les installations classées, dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière, et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public ;
- La sous-destination « Logement » et leurs annexes, pour les exploitants est autorisée sous-conditions que leur présence soit nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation. De fait, des restrictions sont appliquées pour les extensions de l'existant (30 m²) et les annexes (30 m²) en termes d'emprises au sol. Ces règles interviennent en faveur des qualités paysagères du territoire et du maintien de ses terres agricoles et sylvicoles ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisés sous conditions qu'ils ne puissent s'implanter hors de la zone A, qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Globalement les règles établies au sujet des constructions admises sous conditions ont toutes pour objectif de limiter leur impact sur la qualité paysagère et écologique du territoire. Le règlement intervient donc en réponse au PADD sur ce point.

De plus, le règlement protège les activités agricoles/forestières en encadrant le changement de destination des bâtiments repérés dans le document graphique. Sont notamment autorisés sous conditions :

- Le logement sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - o Le gîte à la ferme doit être directement lié à une exploitation agricole en activité sur le site et cette dernière doit constituer l'activité principale du propriétaire exploitant ;
 - o Le projet doit respecter les normes de sécurité et d'hygiène applicables aux hébergements touristiques.
- L'artisanat et le commerce de détail à condition que la surface de vente pour le commerce de détail soit limitée à 100 m² ;
- La restauration à condition que la surface de la salle à manger soit limitée à 100m² de salle à manger ;
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que la surface de vente soit limitée à 100m² ;
- Les hôtels dans la limite de 40 chambres.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics. **En secteur Ael**, toutes les constructions sont interdites à l'exception

- Des installations classées, dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière, et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public ;
- Des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisés sous conditions qu'ils ne puissent s'implanter hors de la zone Ael, qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle encadre strictement l'implantation des constructions et l'usage des sols afin de préserver l'environnement et l'intégration paysagère.

En secteur Ap, toutes les constructions sont interdites à l'exception

- Des logements à condition que ceux soient uniquement constituées d'annexes ou d'extensions des constructions principales d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi.
- des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées à condition que ceux-ci ne puissent s'implanter hors de la zone Ap, ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, soit intégrées et qu'elles ne portent pas atteinte aux espaces agricoles et au paysage.

Les autres constructions sont interdites car il a été considéré que le secteur Ap n'a pas pour but d'accueillir de nouveaux sièges d'exploitation agricole ou de nouvelles constructions dédiées à l'habitation. Le secteur Ap a été créé afin de préserver la qualité écologique et paysagère du territoire en lien avec les éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire (réservoirs de biodiversité, continuités écologiques, zones humides, cours d'eau et les milieux associés, etc.). En ce sens, ce secteur répond aux orientations de l'Axe 1 *partie I. 1. Et I.2.* du PADD.

En secteur Ac il est considéré que pour préserver l'activité de carrière, les constructions dédiées à l'industrie, à l'entrepôt et aux bureaux sont autorisées sous conditions que :

- les modalités d'exploitation et de remise en état des sols, fixées par l'autorisation d'ouverture, permettent la réutilisation du territoire exploité pour la remise en culture ;
- les autres activités des secteurs tertiaires soient liées et nécessaires à l'exploitation d'une carrière ;
- les activités soient liées strictement au fonctionnement indispensable des carrières (extraction, installation de traitement, réaménagement du site, ...).

Les Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition que les constructions et installations en cas de réaménagement du site ;

- ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- soient intégrés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Aucune autre destination n'est autorisée, pour encore une fois préserver les paysages et la qualité des espaces agricoles et forestiers du territoire.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'enjeu, en sus de conforter l'agriculture, est de permettre l'implantation des constructions et évolutions du bâti préexistant en optimisant leur intégration dans l'environnement alentour tout en limitant les éventuelles nuisances pour les riverains.

Volumétrie et implantation des constructions

Les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions visent à assurer une bonne insertion des futures constructions dans les tissus existants, en s'appuyant sur les caractéristiques morphologiques.

- **Emprise au sol**

En **secteur A**, l'emprise au sol des nouvelles constructions autorisées pour les nouvelles constructions liées au logement des exploitants agricoles est limitée à 150 m² et ne peut excéder 30 % de l'emprise au sol initiale de la construction dans la limite de 30 m² pour les extensions et ne peut excéder 30 m² d'emprise au sol au total pour les annexes. La volumétrie des annexes et des extensions est réglementée car le PLUi reconnaît que ce sont des éléments qui peuvent avoir un impact significatif sur les paysages et sur les espaces agricoles, pastoraux et forestiers. Ceci intervient dans un objectif de limiter la consommation d'espaces et de préserver les ambiances paysagères du territoire. L'emprise des autres sous-destinations n'est pas réglementée. Pour les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, est limitée à 100 m².

En **secteur Ael**, l'emprise au sol des nouvelles constructions pour l'exploitation agricole est limitée à 32m² par surface d'un hectare située au sein de l'unité foncière comprise dans la zone Ael. Chaque construction ne devra pas excéder 32m² d'emprise au sol. Pour les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, est limitée à 100 m². Pour ces secteurs correspondant à des fonctions spécifiques (activités agricoles isolées, centres équestres), l'emprise au sol est définie selon les besoins fonctionnels de ces secteurs.

En **secteur Ap**, les nouvelles constructions sont interdites, le règlement émet toutefois des règles similaires au sujet des extensions et des annexes dédiées au logement (emprise au sol ne pouvant excéder 30% de l'emprise au sol initiale de la construction dans la limite de 30m² d'emprise au sol).

En **secteur Ac**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 100m² pour les sous-destinations "industrie" et "entrepôt" et 50m² pour les sous-destinations "bureaux" et "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés".

- **Hauteur**

En **secteur A**, les hauteurs des constructions à destination des exploitations agricoles et forestières sont réglementées à 12m de hauteur totale et à 15m pour les installations ponctuelles (de type silos, élévateurs, ...) afin qu'elles permettent la fonctionnalité des bâtiments agricoles, qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage lointain des plaines agricoles et au maximum en cohérence avec la morphologie des bâtiments préexistants sur le territoire. C'est également pourquoi, les constructions isolées dans une zone agricole constructible devront être limitées à la hauteur maximum autorisée des constructions de la zone urbanisée limitrophe la plus proche.

En **secteur Ael**, la hauteur des nouvelles constructions en lien avec l'exploitation agricole est limitée à 3 mètres tandis que celles liées "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" est limitée à 10 mètres hors antenne.

En **secteur Ap**, les nouvelles constructions sont interdites mis à part pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées. La hauteur des annexes isolées est limitée à 4 mètres (comme en secteur A). L'emprise au sol des constructions liées à la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" est limitée à 10 mètres hors installation. L'intégration paysagère et environnementale des constructions doit être soignée. A ce titre, les éventuelles constructions principales existantes à usage de logement devront respecter les caractéristiques architecturales des façades et toitures des dispositions communes et des règles ci-dessous :

- Matériaux et couleurs : Les éléments d'architecture et d'ornement de type entrées cochères, cartouches datant la construction, marquises, sculptures et décors de façades ne peuvent pas être supprimés, ni être recouverts,
- Ouverture en façades : La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames etc.) pour composer et animer les volumes bâtis. Lors de modifications ou transformations d'un bâtiment existant présentant des caractéristiques du bâti traditionnel, le rythme des percements et leurs proportions doivent être conservés sur la façade principale sur rue.

En **secteur Ac**, les hauteurs des nouvelles constructions et des annexes est limitée à 7 mètres de sorte à correspondre aux besoins des activités de carrière mais également de ne pas impacter trop conséquemment les paysages et l'environnement.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Des règles à toutes les zones sont émises dans les dispositions générales sur l'application des marges de recul au titre de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Plus particulièrement en **secteur A**, l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voiries et emprises publiques doit être de 10m minimum. Cela doit permettre de préserver les points de vue sur les silhouettes villageoises depuis les axes routiers et permettre le déplacement et le stationnement des engins agricoles depuis les voies et chemins d'accès.

Dans les **secteurs Ael et Ap**, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

En **secteur Ac**, l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voiries et emprises publiques doit être de 15m minimum sauf s'il existe des dispositions particulières par rapport au réseau routier classé. Cette règle d'implantation permet de faciliter le passage des engins liés à l'activité de carrière.

- Implantations par rapport aux limites séparatives

Des règles communes à toutes les zones sont émises dans les dispositions générales sur l'application des marges de recul au titre de l'implantation par rapport aux limites séparatives. Plus particulièrement en **secteur A, Ael et Ap**, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée. En **secteur Ac**, la règle appliquée est la même que pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les mêmes raisons.

- Implantations des constructions sur une même unité foncière

Dans les **secteurs A et Ap**, les annexes devront se situer à 20m maximum des bâtiments de logement principaux de sorte à limiter le mitage et la dispersion du bâti.

En **secteur Ael**, les constructions devront respecter une distance minimum de 10m les unes des autres.

En **secteur Ac**, l'implantation des constructions sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

Les règles applicables en matière de volumétrie et d'implantation des constructions tendent à favoriser l'intégration des bâtiments au sein des paysages préexistants des espaces agricoles et forestiers. En ce sens, le règlement répond à l'*Axe 3 partie II.2.* du PADD qui demande de garantir l'intégration des nouvelles constructions au préexistants.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles générales relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectif de garantir une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement, que ce soit

en termes d'insertion à l'échelle de la parcelle, de l'environnement architectural du quartier ou du tissu urbain dans lequel elles s'inscrivent.

Ce faisant, en **secteur A**, dans l'objectif de répondre à l'Axe 3 partie 2 du PADD « Déployer un urbanisme durable qualitatif et respectueux du territoire », le règlement indique que la clé de développement est la recherche de compacité entre les différents bâtiments agricoles. Il s'agit ici de travailler sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions par la sélection de matériaux locaux et de couleurs similaires à l'existant, par la création de volumes simples et l'intégration d'éléments paysagers au projet.

Plus particulièrement, en **secteur A, Ael et Ap**, le règlement entend préserver les éléments architecturaux hérités et les valoriser (aspect d'origine des bâtiments, menuiseries similaires, etc.) :

- Les matériaux, les couleurs, les ouvertures en façade et les ouvertures en toitures devront être adaptées au préexistant et le mettre en valeur : jeu sur les couleurs, sur les différentes mises en œuvre du même matériau, préservation des éléments d'architecture et d'ornement... ;
- Les clôtures sont limitées à une hauteur de 2m maximum en **secteur A et Ael** et à 1,20m dont 30cm au-dessus du niveau du sol en **secteur Ap** dans un objectif de garantir la fonctionnalité écologique et le passage de la petite faune sur le territoire (hors exceptions).

Le **secteur Ac** ne régleme pas la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions et demande de se référer aux dispositions communes à toutes les zones.

Traitement environnemental et paysager

En secteur A et Ap :

- Un travail sur la perméabilité des sols est demandé en **secteur Ap** afin de correspondre au mieux avec sa fonction de préservation des espaces naturels emblématiques du territoire. Le secteur A prévoit une hauteur maximale de 2 mètres pour les clôtures en limite de voie et en limite séparative ceci afin de ne pas entraver les activités agricoles qui pourraient accueillir des activités pour lesquelles une hauteur de clôture plus limitée ne serait pas adaptée (centres équestres par exemple) ;
- Les constructions réalisées en **secteur A, Ael et Ap** devront recevoir un traitement paysager de manière à atténuer leur impact et à garantir leur intégration paysagère ;
- En zone A, les surfaces non liées aux constructions d'habitations et leurs annexes, aux constructions et installations strictement nécessaires aux activités agricoles et aux espaces de circulation des engins agricoles doivent être traitées en surface de pleine terre végétalisée afin d'éviter une imperméabilisation trop forte de ces espaces.
- En zone Ap :
 - en dehors de toute construction, voies et voiries, les espaces libres (y compris espaces de stationnement) devront rester perméables et la végétation existante devra être conservée.
 - Les terrains supportant des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi doivent comporter au moins 50 % de surface de pleine terre végétalisée.
- Le **secteur A** interdit la plantation de haies mono-spécifiques et le **secteur Ap** demande un travail sur les essences locales de sorte à rendre plus qualitatives les nouvelles plantations.

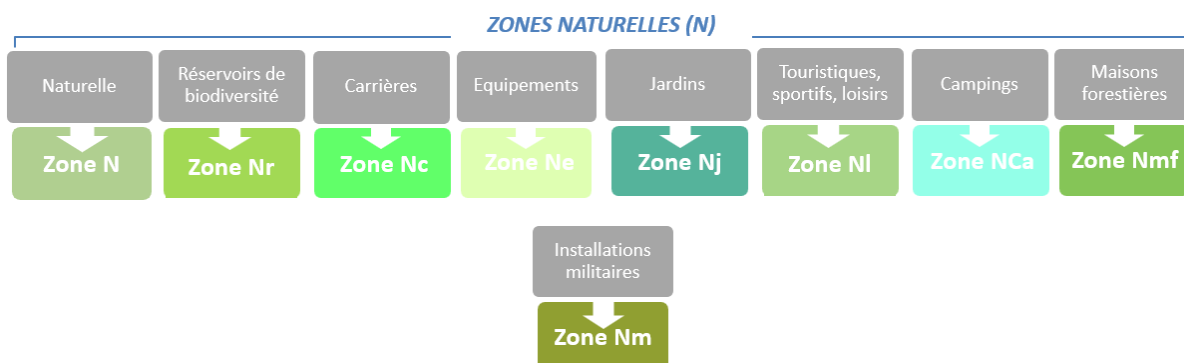
Le **secteur Ac** ne régleme pas le traitement environnemental et paysager des constructions et demande de se référer aux dispositions communes à toutes les zones.

Équipements et réseaux

Le règlement émet des principes de restriction du nombre d'accès créés sur les voies, de largeur minimale de voie et de desserte par les réseaux

Tous les secteurs de la zone A ne régleme pas les équipements et les réseaux et demande de se référer aux dispositions communes à toutes les zones.

Justifications des Zones Naturelles



• Caractéristiques générales

Les zones N sont définies en vue de la protection des milieux, des sites et des paysages.

• La zone N

La zone naturelle, dite N recouvre les espaces à protéger et à valoriser en raison de la qualité des sites, des milieux, des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt. Elle protège plus particulièrement les éléments de nature identitaire du territoire, les motifs paysagers typiques du Pays de Fontainebleau, les zones humides, les réservoirs et les corridors écologiques, les espaces de nature au cœur des bourgs et des îlots urbains et les grandes entités boisées du territoire. Ces éléments sont protégés pour leur caractère esthétique, historique ou écologique, mais également en cas d'existence d'une exploitation forestière ou encore de la nécessité de prévenir les risques (comme l'expansion des crues) et de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

La zone N comprend 8 secteurs :

- **N (Naturelle)** : elle correspond aux espaces naturels qui comprennent les espaces naturels, paysagers et forestiers du territoire qui n'ont pas été repérés dans les autres secteurs. La constructibilité y est très limitée afin de préserver la qualité des paysages et la richesse écologique du territoire ;
- **Nr (Naturelle de réservoirs de biodiversité)** : elle correspond aux grands réservoirs de biodiversité présents sur le territoire de la CAPF (réserves biologiques ou espaces riches de biodiversité révélées par les Atlas de la Biodiversité Communales etc.). Cette zone est très restrictive est interdit toute imperméabilisation (sauf exceptions) et éclairages. Elle interdit également tous les travaux qui pourraient nuire au bon fonctionnement du milieu naturel ;
- **Nc (Naturelle de carrières)** : elle recouvre les carrières actives du territoire ainsi que les anciens sites d'extraction afin d'assurer leur réhabilitation écologique et naturelle. Elle interdit toutes les constructions qui ne seraient pas nécessaires à l'activité de carrière ;
- **Ne (Naturelle d'équipement)** : elle correspond uniquement à la reconnaissance de zones d'équipement d'intérêt collectif et de services publics dans les espaces naturels et autorise seulement les aires de stationnement perméables et arborées.
- **Nj (Naturelle de jardins)** : elle correspond aux espaces de nature en ville dans les cœurs d'îlots et de bourgs et aux espaces en frange de l'urbanisation avec les espaces naturels et agricoles. Elle interdit la quasi-totalité des destinations et sous-destinations des constructions de manière à préserver ces espaces de nature qui contribuent à la valorisation des villes ;
- **Ni (Naturelle d'espaces touristiques et de loisirs)** : elle correspond aux grands équipements sportifs événementiels et de loisirs dont les surfaces perméables sont majoritaires (hippodrome de la Solle et Grand Parquet à Fontainebleau).
- **Nm (Naturelle d'installations militaires)** : elle correspond aux installations militaires de Fontainebleau.
- **Nmf (Naturelle de maisons forestières)** : elle correspond aux maisons forestières anciennement propriétés de l'ONF et situées dans le massif de Fontainebleau identifiées pour une reconversion à

vocation touristique strictement liée à la forêt. Le règlement de la zone Nmf encadre strictement les usages et les gabarits afin de préserver les qualités paysagères et écologiques.

- **NCa (dédiée aux aires de camping)** : elle correspond à des emprises destinées à l'accueil d'activités de type camping et locaux d'équipements associés.

Secteur	Communes concernées et surfaces
N	Toutes les communes (25 454,7 ha)
Nr	Fontainebleau, Ury, Arbonne-la-Forêt, Bois-le-Roi, Samois-sur-Seine (1 974 ha)
Nc	Bourron-Marlotte, La-Chapelle-la-Reine (132,1 ha)
Ne	Toutes les communes à l'exception de Boissy-aux-Cailles et d'Héricy (183,1 ha)
Nj	Toutes les communes à l'exception de Avon, Boissy-aux-Cailles, Bourron-Marlotte, Cély-en-Bière, Fontainebleau, Noisy-sur-Ecole, Samois-sur-Seine (172,4 ha)
NI	Fontainebleau (21,3 ha)
NCa	Bois-le-Roi, Samois-sur-Seine, Samoreau (8,5 ha)
Nmf	Fontainebleau et Samois-sur-Seine (4,9 ha)
Nm	Fontainebleau (1,7 ha)
Total	27 952,5 ha

- Le règlement

Le règlement de la zone N vient réglementer les constructions dans des secteurs en grande partie naturels et forestiers. La majorité des secteurs imposent une constructibilité très limitée voire une inconstructibilité stricte, à l'exception de certains secteurs particuliers couverts alors par des Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). La zone N vient ainsi préserver et valoriser les espaces naturels, et en ce sens, le règlement répond aux orientations suivantes du PADD :

- *Axe 1 partie I « Préserver le territoire en tant que bien commun des habitants et des usagers du Pays de Fontainebleau ;*
 - 1. « Favoriser la protection et le développement du vivant via l'adaptation au dérèglement climatique »
 - 2. « Gérer durablement les ressources naturelles en incitant à la sobriété des usages »
 - 3. « Renforcer la sécurité des personnes et des biens face aux risques »
- *Axe 2 partie II 2. « Valoriser les ressources agricoles et sylvicoles pour une économie plus locale. »*
- *Axe 2 partie II 3. « S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du Pays de Fontainebleau »*
- *Axe 3 partie II 2. « Mettre en valeur et protéger les paysages et patrimoines urbains et ruraux »*
- *Axe 3 partie III 1. « Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique, ...), de commerce et de services de proximité à l'évolution des besoins de la population »*

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

En **secteur N**, l'objectif est de permettre la gestion durable des différents milieux naturels à protéger mais également de valoriser les activités liées aux ressources naturelles. C'est pourquoi les constructions liées aux exploitations forestières sont autorisées. Les bâtiments d'exploitation forestières préexistants sont repérés au document graphique afin de valoriser l'activité sylvicole locale (*Axe 2 partie II 2.* du PADD). Les règles du secteur N restent en cohérence avec l'*Axe 2 partie II 2.* du PADD puisqu'elles permettent la construction de logements et leurs annexes pour les exploitants sous conditions que leur présence soit nécessaire et que les annexes soient intégrées dans un rayon de 20m autour du bâtiment existant et qu'elles ne dépassent pas 30 m² d'emprise au sol. Ce faisant, le règlement limite l'imperméabilisation des sols mais également le mitage des espaces naturels forestiers pour agir en faveur de la qualité paysagère et écologique du territoire.

En **secteur Nr**, toutes les constructions sont interdites de manière à protéger strictement les réservoirs de biodiversité si importants pour le maintien de la trame verte et bleue. Cette protection stricte intervient en réponse à l'*Axe 1 partie I 1.* du PADD.

En **secteur Nc** (comme en secteur Ac), les seules constructions autorisées sous conditions pour les activités de carrière sont celles qui leur sont strictement nécessaires. Ces constructions sont toutefois autorisées afin de maintenir l'activité sur le territoire, en réponse à l'*Axe 2 partie II 2.* du PADD.

Le **secteur Ne**, qui a pour vocation la reconnaissance des équipements d'intérêt collectif et de service publics dans les espaces naturels du territoire, autorise sous conditions la construction de locaux techniques et industriels des administrations publique et assimilés sous conditions qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elle est implantée et intégrés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.. Cette réglementation intervient en réponse à l'*Axe 3 Partie III.1* qui demande notamment de compléter et de renforcer l'offre d'équipements du territoire. En suivant le PADD (*Axe 2 partie II 2*), le règlement précise toutefois que ces constructions ne doivent pas entrer en conflit avec les activités agricoles ou forestières déjà présentes dans l'unité foncière considérée et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le **secteur Nj** est localisé dans les cœurs de village et les bourgs, toutes les constructions y sont interdites mis à part les annexes liées à la sous-destination « logement » qui sont soumis à des règles restrictives en matière d'implantation, d'affectation (garage véhicule et piscine interdits), d'emprise au sol (12m²). Le secteur Nj doit rester dédié au maintien de la nature en ville et sur les franges urbanisées en lisière des espaces naturels et agricoles, c'est pourquoi des règles contraignantes y sont appliquées.

Le **secteur Ni** correspond aux grands équipements sportifs évenementiels et de loisirs dont les surfaces perméables sont majoritaires (hippodrome de la Solle et Grand Parquet à Fontainebleau). Cette zone autorise sous condition certaines destination comme les activités liées aux activités de services, la restauration, les autres hébergements touristiques les équipements d'intérêts collectifs tels que les équipements sportifs ; les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées et les activités de bureau à condition que les constructions et les installations soient compatibles et liées à l'exercice de l'activité touristique, évenementielle, sportive ou de loisirs principale, intégrées harmonieusement dans le paysage et son environnement naturel, respectueuses des normes de sécurité et d'hygiène applicables..

Enfin, le **secteur NCa (dédiée aux aires de camping)** correspond à des emprises destinées à l'accueil d'activités de type camping et locaux d'équipements associés. Le règlement interdit la majeure partie des destinations hormis celles-spécifiquement liées à cette fonction, et dans la limite où les travaux et installations envisagées ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Le **secteur Nmf** correspond aux maisons forestières cédées par l'ONF et situées dans le massif forestier de Fontainebleau identifiées pour une reconversion à vocation touristique en lien avec la forêt. Le règlement de la zone Nmf encadre strictement les usages afin de préserver les qualités paysagères et écologiques. Ainsi, il autorise uniquement les constructions à usage de logement à condition que celles-ci soient nécessaires au fonctionnement d'une exploitation forestière et les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration » et « Activités de service avec l'accueil d'une clientèle », « hôtels », « autres hébergements touristiques », « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « salles d'art et de spectacles », « équipements sportifs », « autres équipements recevant du public », à condition que les constructions et les installations soient : compatibles avec l'exercice de

l'activité forestière, touristique et de loisirs principale ; liées à la forêt, l'accueil du public en forêt et aux métiers d'art et artistiques ; intégrées harmonieusement dans le paysage et son environnement naturel forestier et respectueuses des normes de sécurité et d'hygiène applicables.

A noter que le tracé du plan cadastral sur la commune de Fontainebleau comporte d'importants décalages sur la partie du territoire couverte par le massif forestier. Ces décalages génèrent notamment des "trous" et chevauchement avec les plans parcellaires des communes limitrophes. Des travaux de rectification du cadastre visant à résoudre les discontinuités observées sont menés par les services de l'Etat.

Dans l'attente de l'aboutissement de ces travaux, le choix a été fait de délimiter, au sein du PLUi, les zones et prescriptions graphiques au sein du massif forestier de Fontainebleau sur la base de la dernière version du cadastre disponible. Cela peut donc entraîner certains décalages visuels sur le plan de zonage graphique, comme au niveau de la maison forestière de Macherin, située en limite avec la commune de Saint-Martin-en-Bière, et représentée ci-après :



Cette problématique de décalage cadastral a également été prise en compte dans le cadre de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers parfois générée par la délimitation des STECAL autour de certaines maisons forestières. En effet, dans certains cas, le STECAL délimité sur la base du cadastre décalé, se retrouvait également en décalage avec les surfaces du Mode d'Occupation des Sols, basé sur l'interprétation de photographies aériennes. Le travail de comptabilisation des surfaces s'est donc fait de manière objective, au plus proche de la réalité du terrain et des ENAF réellement consommés le cas échéant.

Le **secteur Nm** est strictement dédié à l'installation militaire de Fontainebleau. Cette zone autorise les installations militaires nécessaires aux exercices en plein air sans casernement. Elle autorise également les bâtiments de stockage liés au fonctionnement militaire tout en limitant leur emprise au sol et leur implantation vis-à-vis de l'espace public. C'est pourquoi y sont seulement autorisés les constructions de logements, de locaux et de bureaux accueillant du public et de locaux techniques liés à l'activité militaire. Le règlement souhaite préserver au maximum les espaces naturels dans le secteur Nm.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions visent à assurer une bonne insertion des futures constructions dans les tissus existants, en s'appuyant sur les caractéristiques morphologiques.

- Emprise au sol

En **secteur N**, les emprises au sol des annexes et des extensions sont limitées à 30 m² chacune. Pour les constructions liées à la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" l'emprise au sol est limitée à 100m². L'emprise au sol maximale autorisée vise à la préservation des qualités paysagères et écologiques des milieux.

En **secteur Nr**, aucune règle n'a été créée étant donné que toutes les constructions sont interdites conséquemment à la volonté de protéger strictement les réservoirs de biodiversité de toute urbanisation.

En **secteur Nc**, les règles sont permissives pour rester en cohérence avec les besoins des exploitations de carrière mais ne vont pas au-delà de sorte à préserver les éléments constitutifs des milieux naturels du territoire.

En **secteur Ne**, les règles en matière d'emprise au sol sont adaptées aux besoins des équipements liés principalement aux réseaux et infrastructures techniques, à savoir 100m² maximum pour les constructions liées à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

En **secteur Nj**, les annexes de jardins ont une emprise au sol restreinte à 12m² maximum afin de préserver au maximum les espaces de nature en ville, donc de maintenir et de créer des espaces de fraîcheurs dans un contexte de nécessaire adaptation au changement climatique.

En **secteur Ni**, les règles en matière d'emprise au sol sont adaptées aux besoins des équipements, à savoir 15 % de l'emprise au sol de l'unité foncière comprise dans la zone Ni maximum afin de répondre aux besoins liés aux équipements sportifs évenementiels existants

En **secteur Nm**, l'unité foncière des constructions militaires autorisées ne doit pas excéder 10 % de l'unité foncière ni excéder 300m² de surface de plancher totale. Les installations militaires nécessitent des espaces plus conséquents que les autres constructions autorisées dans la zone N (logements, locaux, bureaux nécessaires à l'activité militaire).

En **secteur Nmf**, L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 100m² pour l'ensemble des nouvelles constructions édifiées dans la zone. L'emprise au sol des annexes aux constructions principales uniquement ne peut excéder 50m². L'emprise au sol est définie selon une étude menée par la Communauté d'agglomération sur les hypothèses de reconversion touristique des maisons forestières (hébergements touristiques, restauration, activité de service...) pour à la fois réhabiliter et préserver le patrimoine bâti existant tout en permettant de tendre vers une opération d'investissement (réhabilitation, mise aux normes, adaptation à la futures destination) plus équilibrée et moins couteuse.

En **secteur Nca**, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi au sein de l'unité foncière de la zone Nca hors STECAL.

- Hauteur

En **secteur N**, pour faire en sorte de préserver les vues et les paysages du territoire, les hauteurs des constructions à sous-destination de logement dans une zone naturelle constructible ne devront pas dépasser la hauteur des constructions préexistantes. Ce faisant, elles ne viendront pas « casser » la dynamique architecturale déjà établie sur le territoire. Pour les exploitations forestières, le règlement est plus souple et convient que l'activité nécessite des bâtiments ayant une hauteur plus conséquente, notamment pour stocker des engins ou du bois par exemple. Elle limite donc, à 12m de hauteur totale et à 15m les installations ponctuelles, au même titre que les exploitations agricoles.

En **secteur Nr**, toutes les constructions sont interdites, ce faisant aucune règle n'a été établie.

En **secteur Nc**, les règles appliquées sont les mêmes que pour le secteur Ac à savoir que les hauteurs des nouvelles constructions et des annexes sont limitées à 7 mètres de sorte à correspondre aux besoins des activités de carrière mais également de ne pas impacter trop conséquemment les paysages et l'environnement.

En **secteur Ne**, les hauteurs sont adaptées aux besoins des équipements publics qui y seront accueillis. C'est pourquoi, la hauteur maximale des constructions et des annexes peut aller jusqu'à 10m maximum.

La vocation du **secteur Nj** n'est pas d'accueillir des constructions conséquentes mais bien de préserver les espaces de nature qui y sont identifiés. C'est pourquoi le règlement limite à 3m la hauteur des constructions autorisées en Nj (les annexes isolées de 12m² maximum).

En **secteur NI**, le règlement établi à 12m maximum la hauteur des constructions autorisées.

En **secteur NCa**, le règlement établi à 10m maximum la hauteur des constructions autorisées.

En **secteur Nmf**, le règlement autorise que les constructions atteignent une hauteur de 10 mètres (sous réserve de ne pas dépasser la hauteur maximale des bâtiments existants) tandis que la hauteur des annexes est limitée à 5 mètres.

En **secteur Nm**, pour être adapté aux besoins des installations militaires, le règlement autorise que les constructions atteignent une hauteur de 9 mètres au maximum.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Des règles à toutes les zones sont émises dans les dispositions générales sur l'application des marges de recul au titre de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

En **secteur N, Nr, Ne, Nj, NI, NCa**, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée du fait de l'absence de composition urbaine d'ensemble.

Le **secteur Nc** applique les mêmes règles que le secteur Ac en matière d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques de sorte à permettre le passage et le stationnement des engins liés à l'activité de carrière. Elle établit donc la nécessité de respecter un retrait de 15 mètres minimum.

En **secteur Nmf**, les nouvelles constructions devront respecter un recul de 3 mètres par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Pour le **secteur Nm**, la logique est la même, le retrait est cependant moins restrictif car les engins militaires ne sont pas autant imposants que les engins de carrière. La limite minimum est établie à 10 mètres.

- Implantations par rapport aux limites séparatives

Des règles à toutes les zones sont émises dans les dispositions générales sur l'application des marges de recul au titre de l'implantation par rapport aux limites séparatives.

Les règles pour les **secteurs Nc, et Nmf** sont les mêmes que celles pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et pour les mêmes raisons.

En zones Nm, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée afin de prendre en compte les contraintes militaires sur ces sites.

Les autres secteurs n'ont pas de réglementation à ce sujet du fait de l'absence de composition urbaine d'ensemble.

- Implantation des constructions sur une même unité foncière

En **secteur N**, les annexes devront se situer à 20 mètres maximum des bâtiments de logement principaux de sorte à limiter le mitage et la dispersion du bâti.

Dans les autres secteurs, l'implantation des constructions sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

Les règles établies en matière de volumétrie et d'implantation ont pour objectif de préserver au mieux les milieux naturels délimités et protégés par la zone N. Ce travail de définition des règles vient limiter l'imperméabilisation des sols sur ces espaces, mais également éviter le mitage et l'étalement urbain. Il permet également de préserver les vues sur les paysages, il impose de maintenir les dynamiques architecturales préexistantes et valorise les activités déjà présentes sur le territoire. Ce faisant, le règlement répond à toutes les orientations du PADD précitées en début de ce propos : *Axe 1 partie I, Axe 2 partie II 2. et 3., Axe 3 partie II 2. et III.1.*

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles générales relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectif de garantir une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement, que ce soit

en termes d'insertion à l'échelle de la parcelle, de l'environnement architectural du quartier ou du tissu urbain dans lequel elles s'inscrivent.

En **secteur N** et tout comme en secteur A, en réponse à l'*Axe 3 partie II du PADD*, le règlement indique que les constructions pourront porter des éléments de modénature et devront correspondre au préexistant s'il s'agit de modifications ou de transformations du bâtiment existant afin de mettre en valeur le bâti rural traditionnel. Les clôtures en zone N devront être perméables à la libre circulation des espèces. Pour cela, un espace de 30 cm de hauteur au-dessus de la surface du sol devra être maintenue et la hauteur de la clôture ne devra pas excéder 1,20 mètres.

Le **secteur Nr** protège les réservoirs de biodiversité, ce faisant il demande que toutes les clôtures soient perméables afin de laisser passer la petite faune. Les règles de hauteur des clôtures sont ainsi identiques à celles présentées dans la zone N. De plus, les clôtures bordant les cours d'eau devront être légères et ajourées sur au moins deux tiers de leur surface afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux et amovibles sur trois mètres et permettre un accès pour la sécurisation et l'entretien de ce dernier.

Les **secteurs Nc, NI** ne règlementent pas la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions et demande de se référer aux dispositions communes à toutes les zones.

Un travail sur les clôtures est demandé en secteur Ne. Le règlement considère que les projets de constructions en secteur Ne sont déjà visuellement et écologiquement impactant et ne souhaite pas amplifier cet effet. C'est pourquoi il demande que les clôtures ne soient pas des murs (sauf si déjà existants) mais plutôt des haies composées d'essences locales, des grillages souples qui puissent supporter des plantes grimpantes ou des clôtures agricoles.

En **secteur Nj**, les règles sont les mêmes qu'en secteur Ne et répondent à une ambition similaire d'allègement des vues.

Dans les **secteurs NI, NCa et Nmf**, les règles relatives aux clôtures sont également très proches des règles des **secteurs Nj et Ne**. Les clôtures devront être réalisées soit d'une haie d'essences diversifiées doublées ou non d'un grillage souple, soit d'un grillage souple support de plante grimpantes soit d'une clôture agricole (piquets en bois associés ou non à un grillage souple ou des fils de clôture, clôture à chevaux en bois).

Traitement environnemental et paysager

Ces éléments sont traités dans les dispositions générales mais le règlement écrit émet des dispositions particulières par zone sur les surfaces minimales de pleine terre végétalisée / perméables / éco-aménageables en fonction des usages projetés sur chaque zone. Ces règles visent en complément des règles de limitation des emprises au sol à réduire également l'imperméabilisation des sols au maximum selon les besoins différents définis dans chaque secteur selon sa vocation.

En **secteur N**, les terrains supportant des habitations doivent comporter au moins 50 % de surface de pleine terre végétalisée. Pour les terrains sans construction existante : en dehors des espaces de cheminement et de stationnement obligatoirement perméables liés strictement aux destinations et occupations du sol autorisés dans la zone, la surface doit être composée de surface de pleine terre végétalisée uniquement.

En **secteur Nr**, toute imperméabilisation des sols est interdite. En dehors des espaces de cheminements perméables, la surface doit être composée de surface de pleine terre végétalisée uniquement.

En **secteur Nc et Nm**, les surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables ne sont pas réglementées.

En **secteur Ne**, au moins 10% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone Ne doit être traitée en surface de pleine terre et végétalisée et 20% en surface perméable.

En **secteur Nj**, les surfaces libres de construction hors sentes, sentiers et venelles obligatoirement perméables devront être composées de surfaces de pleine terre végétalisée uniquement.

En **secteur NI**, au moins 20% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone NI doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée et 30% en surface perméable.

En **secteur NCa**, dans la commune de Samoreau, au moins 70% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone NCa doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée et 80% en surface perméable. Dans les communes de Bois-le-Roi et Samois-sur-Seine, au moins 70% de la superficie de la partie de l'unité foncière

située dans la zone Nca doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée et 10 % supplémentaire en surface éco-aménageable.

En **secteur Nmf**, au moins 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone Nmf doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée et 10% supplémentaire en surface éco-aménageables.

Équipements et réseaux

Le règlement émet des principes de restriction du nombre d'accès créés sur les voies, de largeur minimale de voie et de desserte par les réseaux

Tous les secteurs de la zone N ne règlementent pas les équipements et les réseaux et demande de se référer aux dispositions communes à toutes les zones.

4. Justifications des inscriptions graphiques

Les inscriptions graphiques peuvent être surfaciques, ponctuelles ou linéaires. Elles se superposent aux zones définies dans le règlement graphique du PLUi. Ces inscriptions graphiques sont associées à un règlement particulier afin d'en garantir une gestion pérenne tout au long de la durée de vie du PLUi. Une consultation des dispositions communes à toutes les zones du règlement permet de connaître les règles liées à ces prescriptions graphiques.

Les inscriptions ou prescriptions graphiques mises en place sur le territoire sont divisées en cinq catégories :

- Les inscriptions graphiques liées à la trame verte et bleue ;
- Les inscriptions graphiques liées au patrimoine bâti ;
- Les inscriptions graphiques liées à la morphologie des tissus bâtis ;
- Les inscriptions graphiques liées à la diversité fonctionnelle ;
- Les inscriptions graphiques générales.

Inscriptions graphiques liées à la trame verte et bleue (paysagères et environnementale)

Le règlement du PLUi définit plusieurs prescriptions graphiques visant la protection de milieux naturels et d'éléments paysagers. Ces prescriptions permettent notamment de traduire certains objectifs du PADD à savoir l'axe 1 « *protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable* ».

Ainsi, le PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau identifie plusieurs typologies d'éléments naturels et paysagers à protéger, mettre en valeur ou à restaurer, de manière à pouvoir adapter finement les règles de protection aux besoins inhérents à chaque entité, celles-ci figurant au sein des dispositions communes à l'ensemble des zones.

La détermination et la délimitation des prescriptions s'appuient sur :

- L'Etat Initial de l'Environnement ;
- Les relevés existants dans les documents d'urbanisme antérieurs des communes.

Ces prescriptions sont mobilisées dans le cadre de :

- L'article **L.151-23 du Code de l'urbanisme** énonçant : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.* », (et sauf exceptions mentionnées à l'article article R421-23-2), les coupes et abattages d'arbres, ainsi que tous travaux ayant pour effet de modifier les espaces couverts par les prescriptions suivantes, sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R421-23. « *Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* » ;
- Les articles **L.113-1 et 2 et R.151-31 du Code de l'urbanisme** énonçant : « *« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.* » ;

- L'article **L.151-19 du Code l'urbanisme** énonçant : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.* ».

Protection au titre de l'Article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Inscription graphique	Représentation
Secteur humide à préserver	
Mare, mouillère et étangs	
Ru et cours d'eau Ripisylve Bandes de protection des cours d'eau	
Jardins familiaux et vergers	
Arbre isolé remarquable	
Alignement d'arbres protégé Haies	

Présentation des inscriptions graphiques :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

Plusieurs types d'éléments ou de secteurs sont ainsi repérés aux documents graphiques du règlement :

- **Les secteurs humides à préserver et les mares et mouillères** sont des espaces remarquables ayant fortement régressé ces dernières années. Pour cela, elles font l'objet d'une protection réglementaire inscrite dans le Code de l'Environnement. Leur protection est faite au titre des articles L151-23 et R151-34 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs ont été délimités grâce à une étude du SEMEA de 2020 sur les communes comprises dans son périmètre d'intervention et affirmant précisément le périmètre de zones humides par une analyse de terrain (pédologique et floristique) ;
- **Les cours d'eau, rus, leurs bandes de protection et les ripisylves** associées sont identifiés sur le règlement graphique par une inscription graphique soit surfacique, soit linéaire en fonction des différents cas. Elles visent la préservation des forêts rivulaires pour leur rôle important dans la trame verte et bleue et la protection des cours d'eau. Le PADD relève d'ailleurs l'importance de protéger le socle naturel et paysager exceptionnels territoire dans son axe n°1 et la nécessité de renforcer le caractère paysager des vallées humides et des éléments liés aux milieux aquatiques (berges de Seine, protection des éléments pittoresques liés à l'eau) ;
- **Les éléments du patrimoine végétal** sont identifiés par une inscription graphique ponctuelle, linéaire ou surfacique. Elles visent la protection des éléments ordinaires du paysage comme les alignements d'arbres et de haies, les arbres remarquables isolés et les jardins familiaux et vergers. Ces éléments participent au maintien de la biodiversité et leur protection est essentielle pour la trame verte et bleue. Ces inscriptions interviennent en réponse au PADD

(Axe 1 Partie I 1. Favoriser la protection et le développement du vivant via l'adaptation au dérèglement climatique).

- **Les éléments du patrimoine végétal remarquable** sont identifiés par une inscription graphique :
 - « Parc ou jardin remarquable » (motif patrimonial historique ou paysager) : ces espaces constituent très souvent des espaces jardinés remarquables (composition paysagère, arbres de grand développement souvent remarquables) accompagnant sur le plan du paysage un bâtiment repéré au titre du patrimoine auquel ils participent à la mise en valeur. Dans ces périmètres, afin de préserver l'ensemble patrimonial et paysager, toute nouvelle construction principale est interdite. Sont uniquement autorisées, les annexes, dans la limite de 15m² d'emprise au sol par unité foncière, et sans excéder 3m au faîtage.
 - « Espace vert protégé strict » : ces espaces verts souvent publics ou ouverts au public doivent privilégier la végétalisation et la perméabilité des sols tout en autorisant quelques aménagements légers dédiés à la promenade, la détente ou au sport. Dans ces périmètres, toute nouvelle construction principale est interdite sauf reconstruction en cas de sinistres. Seules les installations de type mobilier urbain de jardin (bancs, aires de jeux, etc.), sentiers perméables, parcours sportifs sont autorisées. L'éclairage n'est pas autorisé. La fonctionnalité écologique de ces espaces doit être préservée (clôtures perméables) et les incidences négatives sur les espèces devront être limitées.
 - « Espace vert protégé aménageable » : Ces espaces constituent des jardins de l'habitat privé pour la grande majorité. Ils visent principalement à maintenir des espaces verts et paysagers dans le tissu urbanisé participant à la préservation du cadre de vie, à la protection d'une biodiversité en ville (même ordinaire), à l'infiltration des eaux pluviales et à la lutte contre les îlots de chaleur. Ils constituent souvent une trame qui connecte les jardins entre eux pour davantage d'impacts. Ils permettent toutefois aux propriétaires de réaliser des constructions annexes limitées à l'habitation principale. Dans ces périmètres toutes nouvelles constructions principales est interdite. Sont uniquement autorisées certaines occupations des sols à savoir : Les annexes (hors stationnement automobile), dans la limite de 20m² d'emprise au sol par unité foncière, et sans excéder 3m de hauteur absolue ;
 - Les extensions des constructions existantes limitées à 30m² d'emprise au sol supplémentaires ;
 - Les piscines non couvertes dans la limite de 35m² de surface de bassin ;
 - Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales ;
 - Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, et du nombre de places exigées par la règle de stationnement sans dépasser 3 places et à condition qu'elles soient perméables et arborées et qu'elles ne puissent être réalisées sur une autre partie du terrain ;
 - La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum) ;
 - L'installation d'aires de jeu, de bassins naturels

Communes concernées :

Inscription graphique	Communes concernées	Surface et occurrence
Secteur humide à préserver (zones humides vérifiées)	14 communes concernées : Arbonne-la-Forêt, Bourron-Marlotte, Cély-en-Bière, Chailly-en-Bière, Chartrettes, Fleury-en-Bière, Fontainebleau, La-Chapelle-la-Reine, Le Vaudoué, Noisy-sur-	578 hectares de secteurs humides à préserver

	Ecole, Perthes-en-Gâtinais, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole.	
Mare, mouillère et étang	24 communes concernées : Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Bois-le-Roi, Boissy-aux-Cailles, Cély-en-Bière, Chailly-en-Bière, Chartrettes, Fleury-en-Bière, Fontainebleau, Héricy, La Chapelle-la-Reine, Le Vaudoué, Noisy-sur-Ecole, Perthes-en-Gâtinais, Recloses, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Samois-sur-Seine, Samoreau, Tousson, Ury, Vulaines-sur-Seine.	531 mares, mouillères et étangs recensés
Cours d'eau / Ru Ripisylve Bande de protection des cours d'eau	Pour les cours d'eau / Ru, 19 communes concernées : Arbonne-la-Forêt, Avon, Bois-le-Roi, Bourron-Marlotte, Cély-en-Bière, Chailly-en-Bière, Chartrettes, Fleury-en-Bière, Fontainebleau, Héricy, Le Vaudoué, Noisy-sur-Ecole, Perthes-en-Gâtinais, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Samois-sur-Seine, Samoreau, Vulaines-sur-Seine. Pour les ripisylves, 4 communes concernées : Bois-le-Roi, Fontainebleau, Héricy et Samois-sur-Seine. Pour les bandes de protection des cours d'eau, 19 communes concernées : Arbonne-la-Forêt, Avon, Bois-le-Roi, Bourron-Marlotte, Cély-en-Bière, Chailly-en-Bière, Chartrettes, Fleury-en-Bière, Fontainebleau, Héricy, Le Vaudoué, Noisy-sur-Ecole, Perthes-en-Gâtinais, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Samois-sur-Seine, Samoreau, Vulaines-sur-Seine.	167,5 kilomètres de cours d'eau et de Ru identifiés 14,2 kilomètres de ripisylve identifiés 523,7 ha de bande de protection des cours d'eau identifiés
Jardins familiaux et vergers	Jardins familiaux : Avon, Barbizon, Bois-le-Roi, Bourron-Marlotte, Chartrettes, Fontainebleau, Perthes-en-Gâtinais, Samois-sur-Seine.	4,8 hectares de jardins familiaux identifiés

	Vergers : Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Bois-le-Roi, Fleury-en-Bière.	2,8 hectares de vergers identifiés
Arbre isolé remarquable	10 communes : Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Avon, Bois-le-Roi, Chartrettes, Fontainebleau, La Chapelle-la-Reine, Noisy-sur-École, Saint-Martin-en-Bière, Ury.	104 arbres isolés remarquables identifiés
Alignement d'arbres protégé Haie	18 communes concernées par des alignements d'arbres protégés : Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Avon, Barbizon, Bois-le-Roi, Boissy-aux-Cailles, Bourron-Marlotte, Chailly-en-Bière, Chartrettes, Fontainebleau, Héricy, La Chapelle-la-Reine, Perthes-en-Gâtinais, Saint-Martin-en-Bière, Samois-sur-Seine, Samoreau, Tousson et Ury. 10 communes concernées par des haies : Arbonne-la-Forêt, Boissy-aux-Cailles, Chailly-en-Bière, Chartrettes, La Chapelle-la-Reine, Perthes-en-Gâtinais, Recloses, Samois-sur-Seine, Tousson et Ury.	55,1 kilomètres de linéaire d'alignements d'arbres protégés identifiés 21,7 kilomètres de haies protégées identifiés

Règlement

Afin de satisfaire les objectifs de préservation des paysages, de la trame verte et bleue et du patrimoine naturel inscrits dans le PADD, les règlements graphiques et écrits prévoient l'identification de plusieurs secteurs paysagers à protéger pour des raisons écologiques et paysagères. Afin d'en assurer la préservation, le règlement prescrit la conservation de leur aspect naturel et végétal.

Au sujet des secteurs humides à préserver, des mares et des mouillères les règles qui s'appliquent sont les suivantes pour les raisons suivantes :

- Secteur humide à préserver : toutes les nouvelles constructions sont interdites afin de ne pas porter atteinte aux milieux humides, lesquels sont reconnus pour leur valeur environnementale. Les seules constructions autorisées le sont pour leur rôle d'entretien, de mise en valeur et d'alimentation du milieu. Les constructions existantes sont soumises, dans le cas d'une réhabilitation à ce que celle-ci soit faite dans le volume déjà existant de sorte à ne pas augmenter l'impact sur ces espaces. Les secteurs humides peuvent accueillir de nombreuses espèces, parmi lesquelles celles appartenant à la petite faune, le règlement exige donc que dans ces espaces les clôtures soient perméables de sorte à ne pas obstruer son passage ni ne lui porter atteinte.
- Mare, mouillère et étang : les mares, mouillères et étangs sont strictement protégées, toute modification des lieux ou de l'alimentation est interdite. Les constructions le sont dans un rayon de 5 mètres de part et d'autre de la berge en période de hautes eaux. A travers ces règles, le règlement répond à l'Axe 1 Partie I.3 du PADD « Renforcer la sécurité des personnes et des biens face aux risques », puisqu'il limite l'obstruction des espaces d'absorption des eaux pluviales.

Au sujet des rus, cours d'eau, bande de protection des cours d'eau et leurs ripisylves associées, les règles qui s'appliquent sont les suivantes pour les raisons suivantes :

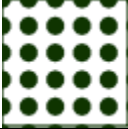
- Les ripisylves sont des milieux sensibles qui offrent des abris et de la nourriture pour de nombreuses espèces (oiseaux, poissons, insectes, reptiles, etc.). Le règlement les protège ainsi que les cours d'eau pour leur caractère écologique et paysager. Les constructions sont interdites dans une bande de protection représentée au règlement graphique (5m à 20m selon les zones U, N et A). Les changements d'affectation ou modes d'occupation du sol le sont également à l'exception des projets d'équipements publics liés au cours d'eau.

Au sujet des jardins familiaux et vergers, des arbres isolés remarquables, des alignements d'arbres protégés et des haies les règles qui s'appliquent sont les suivantes pour les raisons suivantes :

- Jardins familiaux et vergers : en plus des jardins familiaux et vergers, cette inscription graphique protège également les jardins collectifs, les jardins partagés, les jardins ouvriers et les terrains cultivés. Afin de préserver les savoir-faire et les activités sociales portés par ces installations, le règlement y interdit toute autre affectation que celles de la culture jardinière, arboricole, agricole ou maraîchère. Leur suppression est très contrainte et cela fait écho à leur rôle essentiel comme espaces de fraîcheur mais également terrain de passation de savoir et de traditions. Les constructions qui y sont autorisées le sont, si et seulement si, elles permettent l'entretien ou la mise en valeur de ces espaces.
- Arbre isolé remarquable : les arbres isolés sont reconnus pour leur intérêt environnemental et patrimonial, ce faisant, ils sont protégés par un rayon de 10m autour du tronc afin de permettre le développement de leurs racines. Toute action qui pourrait porter atteinte à un arbre isolé est interdite mis à part pour des motifs d'entretien ou de sécurité.
- Alignement d'arbres protégé / Haie : leur rôle est avéré dans la fonctionnalité écologique et paysagère des espaces naturels, agricoles et urbains. Le règlement précise que les éléments repérés doivent être conservés sauf exception pour des raisons de santé, de sécurité etc. Aussi, en cas de destruction, ils devront être impérativement remplacés avec des essences similaires ou locales.

Globalement, ces protections interviennent en réponse à l'*Axe 1 Partie I* du PADD qui soulève la richesse du patrimoine naturel du Pays de Fontainebleau et qui conséquemment demande sa protection.

Protection au titre des Articles L.113-1 et 2 et R.151-31 du Code de l'urbanisme :

Inscription graphique	Représentation graphique
Espace boisé classé	
Arbre isolé au titre des espaces boisés classés	

Présentation de l'inscription graphique :

Les Espaces Boisés Classés (EBC) permettent une protection des boisements présentant un intérêt et devant être conservés pour des raisons écologiques, paysagères ou de prévention des risques. Le règlement associé à cette inscription graphique figure à l'article L113-1 et 2 et R.151-31 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. ».

Communes concernées :

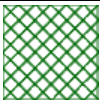
Inscription graphique	Communes concernées	Surface et occurrence
Espace boisé classé (EBC)	Toutes les communes	25 245,6 ha d'espaces boisés classés identifiés
Arbre isolé au titre des espaces boisés classés (EBC)	5 communes : Bois-le-Roi, Fontainebleau, La-Chapelle-la-Reine, Samois-sur-Seine, Vulaines-sur-Seine	40 arbres isolés protégés au titre des espaces boisés classés

Règlement :

Le classement en EBC permet la protection de certains écosystèmes boisés singuliers, revêtant un intérêt écologique majeur, mais induit également le maintien de corridors écologiques favorables à de nombreuses espèces. Certains boisements participent aussi à la préservation du paysage ou occasionnent une protection contre les nuisances, et doivent être tout autant strictement conservés. Les EBC sont protégés contre le défrichement, les coupes et l'abattage sauf déclaration préalable pour les deux derniers.

Cette protection répond notamment à l'*Axe 1 Partie I* et à l'*Axe 3 partie II du PADD* qui indiquent la nécessaire préservation et la protection des espaces naturels du territoire pour agir en faveur de la trame verte et bleue du territoire.

Protection au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

Inscription graphique	Représentation graphique
Parc ou jardin remarquable (motif patrimonial historique ou paysager)	
Espace vert protégé strict	
Espace vert protégé aménageable	

Présentation des inscriptions graphiques :

Ces inscriptions interviennent dans le cadre de la protection, de la conservation, de la mise en valeur ou de la requalification d'éléments de paysage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

A travers cette inscription, le projet de PLUi porte l'ambition d'assurer l'identification et la protection du patrimoine naturel remarquable au titre du paysage et du patrimoine, du patrimoine vernaculaire (croix, lavoirs, portes, porches ou grilles) ainsi que des sites patrimoniaux ne faisant pas nécessairement l'objet d'une protection institutionnelle à ce jour (murs et clôtures, ensemble urbain de qualité architecturale patrimoniale).

Communes concernées :

Inscription graphique	Communes concernées	Surface et occurrence
Parc ou jardin remarquable (motif patrimonial historique ou paysager)	3 communes concernées : Avon, Bois-le-Roi, Noisy-sur-Ecole.	37,9 ha de parcs ou jardins remarquables identifiés
Espace vert protégé strict	8 communes concernées : Avon, Bois-le-Roi, Fontainebleau, Perthes-en-Gâtinais, Recloses, Samois-sur-Seine, Samoreau et Vulaines-sur-Seine.	55,6 ha d'espaces verts protégés stricts identifiés
Espace vert protégé aménageable	25 communes concernées.	283,2 ha d'espaces verts protégés aménageables identifiés

Règlement :

Le règlement des inscriptions identifiées au titre de l'article L151-19 interviennent en faveur de la protection des éléments remarquables du paysage et du patrimoine de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau. De plus, il entend mettre en valeur ces éléments. L'ensemble de ces éléments sont repérés en raison du témoignage qu'ils offrent sur l'histoire et la typicité du territoire.

Ainsi, un recensement a été effectué par commune et a été retranscrit dans le règlement graphique via 8 inscriptions graphiques. En vue de leur protection, le règlement souligne que :

- Parc ou jardin remarquable (motif patrimonial historique ou paysager) :
 - Mettre en valeur et protéger les paysages et patrimoines urbains et ruraux du territoire ;
 - Préservation et restauration des éléments naturels remarquables et caractéristiques ;
 - Préservation et restauration des éléments ordinaires constituant ses réservoirs de biodiversité.
- Espace vert protégé strict et espace vert protégé aménageable :
 - Traitement qualitatif des franges urbaines, des lisières forestières et agricoles ;
 - Préservation et restauration des éléments naturels remarquables et caractéristiques ;
 - Préservation et restauration des éléments ordinaires constituant ses réservoirs de biodiversité.

A noter que sur la commune de Noisy-sur-Ecole dans le secteur UD1 :

Dans le secteur de la Croix Saint-Jérôme de la zone UD1 de la commune de Noisy-Sur-Ecole, pour les terrains non couverts par la prescription graphique des « espaces verts protégés aménageables », les règles correspondant aux espaces verts protégés aménageables définies dans les dispositions réglementaires communes s'appliquent à ces terrains à partir d'une distance de 5 mètres de tout point de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi. Ainsi, bien que la prescription graphique n'apparaisse pas, les dispositions relatives aux "espaces verts protégés aménageables" sont tout de même applicables.

Inscriptions graphiques liées au patrimoine bâti

Protection au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

Inscription graphique	Représentation graphique
Ensemble urbain de qualité architecturale et patrimoniale	
Bâtiments de qualité architecturale Aqueduc et canaux	
Petit patrimoine (Croix / Lavoir / Porte / Porches ou Grilles, cour commune, autre élément non spécifié)	
Mur de clôture	
Cheminement doux	

Présentation des inscriptions graphiques :

Éléments patrimoniaux protégés

Ces prescriptions sont mobilisées dans le cadre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Elles peuvent être surfaciques (élément de patrimoine bâti : château, maison, église, mairie, école), ponctuelles (calvaire, lavoir, porte, autel, cour commune, autre élément non spécifié) ou linéaires (façade à conserver ou à rénover, mur en pierre, règles architecturales particulières...).

La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ou d'un élément de patrimoine, repéré sur le règlement graphique, est interdite (liste en annexe du règlement). Les travaux non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces dispositions visent à répondre aux objectifs du PADD suivants : « Transformer les constructions existantes dans le respect du patrimoine existant et des éléments architecturaux remarquables (conservation de l'aspect d'origine, ouvertures, respect des techniques traditionnelles, restauration des matériaux...) » ; « Valoriser le patrimoine historique et bâti qui participe à l'identité du territoire et à l'offre touristique et de loisirs ».

Communes concernées :

Inscription graphique	Communes concernées	Surface et occurrence
Ensemble urbain de qualité architecturale et patrimoniale	2 communes concernées : Fontainebleau et Avon	25,2 kilomètres identifiés
Bâtiments de qualité architecturale Aqueduc et canaux	21 communes concernées : Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Avon, Bois-le-Roi, Cély-en-Bière, Chailly-en-Bière, Chartrettes, Fleury-en-Bière, Fontainebleau, Héricy, La-Chapelle-la-Reine, Le Vaudoué, Noisy-sur-Ecole, Perthes-en-Gâtinais, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Samois-sur-Seine, Samoreau, Ury, Vulaines-sur-Seine.	974 bâtiments de qualité architecturale identifiés de manière surfacique (soit 18,8 ha).
Petit patrimoine (Croix / Lavoir / Porte / Porches ou Grilles, cour commune, autre élément non spécifié)	17 communes concernées : Arbonne-la-Forêt, Avon, Bois-le-Roi, Cély-en-Bière, Chailly-en-Bière, Chartrettes, Fontainebleau, Héricy, Le Vaudoué, Noisy-sur-Ecole, Perthes-en-Gâtinais, Saint-germain-sur-Ecole, Saint-martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Samois-sur-Seine, Samoreau, Ury.	174 éléments du petit patrimoine recensés
Cheminement doux (Ruelles et impasses publiques ou privées, Sentes, Sentes et venelles)	2 communes concernées par des ruelles et impasses publiques ou privées : Avon et Fontainebleau. 11 communes concernées par des sentes : Bois-le-Roi, Cély-en-Bière, Chailly-en-Bière, Chartrettes, Fleury-en-Bière, Fontainebleau, Perthes-en-Gâtinais, Saint-Germain-sur-Ecole, Samois-sur-Seine, Samoreau, Ury. 2 communes concernées par des sentes et venelles : Bois-le-Roi, Samois-sur-Seine.	77 kilomètres de linéaires de cheminements doux identifiés
Mur de clôture	17 communes identifiants des murs anciens à protéger : Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Avon, Barbizon, Bois-le-Roi, Cély-en-Bière, Chailly-en-Bière, Chartrettes, Héricy, Noisy-sur-École, Perthes-en-Gâtinais, Saint-Germain-sur-École, Saint-Martin-en-Bière, Saint-	38 kilomètres de murs de clôture identifiés.

	Sauveur-sur-École, Samois-sur-Seine, Samoreau, Tousson et Ury. .	
--	--	--

Règlement :

Le règlement des inscriptions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme interviennent en faveur de la protection des éléments remarquables du paysage et du patrimoine de la CAPF. De plus, il entend mettre en valeur ces éléments. L'ensemble de ces éléments sont repérés en raison du témoignage qu'ils offrent sur l'histoire et la typicité du territoire.

Ainsi, un recensement a été effectué par communes et a été retranscrit dans le règlement graphique via 8 inscriptions graphiques. En vue de leur protection, le règlement souligne que :

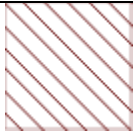
- Ensemble urbain de qualité architecturale et patrimoniale : les ensembles urbains sont repérés pour des raisons culturelles et historiques, leur démolition pourra être refusée pour ces mêmes raisons. Le but de cette inscription graphique est de contrôler les modifications et les implantations réalisées sur ou à proximité de ces ensembles de sorte à veiller au maintien de leur qualité architecturale et patrimoniale ;
- Bâtiment de qualité architecturale : Le règlement émet des règles très complètes pour les bâtiments de qualité architecturale reconnue afin d'encadrer au mieux leurs évolutions :
 - Démolition interdite ;
 - Modification de volume interdite ou très fortement limitée ;
 - Composition percements : autorisés sous conditions qu'ils soient réalisés en harmonie avec les percements existants ;
 - Ravalement : le maintien de la qualité architecturale préexistante est obligatoire, le bâtiment ne doit pas perdre de son cachet ;
 - Baies : pour garder les atouts initiaux des bâtiments, les baies doivent être conservées sauf si elles sont déjà altérées. Tout remplacement doit se faire à l'identique ;
 - Menuiseries : la restauration des éléments de menuiserie est imposée et la création de nouvelles doit s'inspirer des modèles anciens ;
 - Lucarnes : les anciennes lucarnes doivent être maintenues et restaurées, les nouvelles doivent s'inscrire dans l'existant et s'en inspirer ;
 - Châssis de toits : ils doivent être installés sans être visibles sur l'espace public et en nombre limité.
 - Descente d'eau pluviale : leur tracé doit être le plus simple et le plus rectiligne possible. Les matériaux utilisables sont limités dans le respect des matérialités locales.
 - Vérandas, jardins d'hiver ou serres : ils doivent être réalisés en verre et profilés de métal ou de bois, de sorte à s'intégrer dans l'équilibre de la façade et dans son style historique ;
 - Chauffage, ventilation, climatisation, citernes de récupération des eaux pluviales, dispositifs favorisant les énergies renouvelables : interdiction des dispositifs apparents pour ne pas dénaturer l'aspect du bâtiment.
- Petit patrimoine (Croix / Lavoir / Porte / Porches ou Grilles, cour commune, autre élément non spécifié) : le petit patrimoine est protégé par des mesures génériques visant à l'interdiction de sa démolition complète et à la réhabilitation dans les règles de l'art.
- Cheminements doux : les cheminements doux repérés sur les communes de Samoreau et d'Ury l'ont été à la suite du constat d'un besoin inhérent à chaque commune. Les cheminements doux participent à la découverte et la mise en valeur des territoires communaux. Leur pratique permet la réduction de l'utilisation de modes de transports impactant pour l'environnement mais également de lutter contre la sédentarité et l'exclusion sociale. Les règles émises pour les cheminements doux demandent que ceux-ci soient couverts de revêtements perméables et au maximum naturels régionaux. Ce faisant, le règlement interdit les revêtements bitumés et bétonnés. Cette inscription graphique entre en cohérence avec l'Axe 2 Partie 1 2. du PADD « Augmenter significativement les mobilités actives et favorables à la santé ».

- Murs de clôture : les murs et les clôtures sont strictement protégés, préservés et devront être refaits à l'identique même si cela ne respecte pas le règlement de la zone sur laquelle il est présent (interdiction de destruction complète). Le règlement demande la conservation et la restauration des grilles, portails et portes d'origine repérés au titre de cette inscription graphique.

Ce faisant, le règlement intervient en réponse à chacun des axes du PADD puisque ce dernier reconnaît la richesse et l'exceptionnalité des patrimoines naturels, paysagers et architecturaux du territoire.

Les inscriptions graphiques liées à la morphologie des tissus bâtis

Protection au titre de l'Article L.151-17, L.151-18 du Code de l'urbanisme :

Inscription graphique	Représentation graphique
Recul d'implantation du bâti	
Bande constructible	
Bande de recul (par rapport aux cours d'eau)	

Présentation des inscriptions graphiques :

L'article L151-17 du Code de l'urbanisme dit que : « le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».

L'article L151-18 du Code de l'urbanisme dit que : « Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant ».

Le règlement écrit met en place des prescriptions au titre de ces articles afin d'adapter les futures constructions aux morphologies urbaines existantes dans le secteur.

Communes concernées :

Inscription graphique	Communes concernées	Surface et occurrence
Recul d'implantation du bâti	8 communes concernées : Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Avon, Barbizon, Fontainebleau, Perthes-en-Gâtinais, Samois-sur-Seine et Vulaines-sur-Seine	12 kilomètres de linéaire de recul d'implantation du bâti identifiés
Bande constructible	14 communes concernées par des bandes de constructibilité : Achères-la-Forêt, Avon, Barbizon, Bois-le-Roi, Bourron-Marlotte, Cély-en-Bière, Chailly-en-Bière, Fleury-en-Bière, Fontainebleau,	622,8 ha concernés par une bande constructible - Bande constructible variant de 15 à 50 mètres en fonction des communes

	Héricy, La Chapelle-la-Reine, Noisy-sur-École, Saint-Martin-en-Bière et Perthes-en-Gâtinais.	
Bande de protection des cours d'eau	19 communes concernées : Arbonne-la-Forêt, Avon, Bois-le-Roi, Bourron-Marlotte, Cély-en-Bière, Chailly-en-Bière, Chartrettes, Fleury-en-Bière, Fontainebleau, Héricy, Le Vaudoué, Noisy-sur-École, Perthes-en-Gâtinais, Saint-Germain-sur-Ecole ; Saint-Martin en Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Samois-sur-Seine, Samoreau, Vulaines-sur-Seine.	534,6 ha concernés par une bande de recul vis-à-vis d'un cours d'eau Bande inconstructible le long des cours d'eau variant de 5 à 20 mètres.

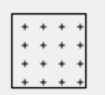
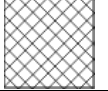
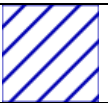
Règlement :

Le règlement des inscriptions identifiées au titre de l'article L.151-17 et 18 du Code de l'urbanisme interviennent en faveur de l'adaptation des futures constructions aux morphologies bâties et paysagères existantes :

- Recul d'implantation du bâti : Le règlement graphique indique une marge de recul minimale d'implantation des constructions c'est-à-dire que les constructions doivent à minima s'implanter sur la ligne ou au-delà du recul indiqué au règlement graphique. Cette inscription permet de conserver un alignement en retrait des limites sur voies et emprises publiques pour des raisons techniques (visibilité, voirie...) ou morphologiques (retrait des constructions voisines à conserver).
- Bande constructible : le règlement graphique peut indiquer des bandes constructibles imposant l'édification de nouvelles constructions principales à l'intérieur de celle-ci. Cette bande constructible s'applique hors des espaces verts protégés (EVP aménageables, stricts, jardins remarquables...). Au-delà de cette bande seules sont autorisées uniquement les constructions secondaires (annexes, extensions, piscines non couvertes) sous certaines conditions apportées par le règlement. Cette bande permet de garder une compacité du bâti le long des voies et préserver les fonds de jardins de constructions principales. Elles participent à la préservation d'une forme urbaine existante présente dans une partie des communes du territoire. L'histoire de l'évolution urbaine des villes et villages (grands terrains, constructions resserrées) et de la réglementation d'urbanisme antérieure au PLUi expliquent la délimitation des bandes constructibles sur certaines zones et certaines communes.
- Bande de protection des cours d'eau : Cette bande qui s'applique de part et d'autre des berges du cours d'eau interdit toute nouvelle construction afin de pouvoir entretenir de manière efficace le cours d'eau et réduire le risque d'inondation d'habitation pouvant s'implanter trop près des espaces en eau.
- Recul d'implantation - Loi Barnier (à titre informatif) : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites (sauf exceptions) dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Selon le Décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 les voies concernées sont les suivantes : autoroute A6 (100 mètres) et RD409, RD210, RD142, RD138, RD607, RD606, RD152 et RD637 (75 mètres).

Les inscriptions graphiques liées à la diversité fonctionnelle

Protection au titre de l'Article L.151-11, L.151-14, L.151-15 et L.151-16 du Code de l'urbanisme :

Inscription graphique	Représentation graphique
Secteur de mixité sociale de type 1	
Secteur de mixité sociale de type 2	
Bâtiment susceptible de changer de destination en zone A ou N	
Linéaire commercial protégé	
Linéaire de commerce traditionnel protégé	
Linéaire de protection et de développement de la diversité commerciale	
Secteur de protection des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique	

Présentation des inscriptions graphiques :

Ces inscriptions sont intégrées afin de favoriser la diversité fonctionnelle et sociale au sein de secteurs stratégiques des communes. A travers ces inscriptions, le projet de PLUi porte l'ambition de préserver des zones destinées à améliorer la part de logements sociaux au sein de quartiers ou encore de préserver des linéaires ou entités commerciales historiques du territoire. Il s'agit également à travers ces prescriptions graphiques d'identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination au sein des zones agricoles et naturelles. L'objectif étant de faciliter la reconversion de ces bâtiments afin d'éviter qu'ils se transforment en friches.

Communes concernées :

Inscription graphique	Communes concernées	Surface et occurrence
Secteur de mixité sociale de type 1	1 commune concernée : Bois-le-Roi	239,6 ha de secteur de mixité de type 1 identifiés
Secteur de mixité sociale de type 2	1 commune concernée : Bois-le-Roi	3,9 ha de secteur de mixité de type 1 identifiés (25)
Bâtiment susceptible de changer de destination en zone A ou N	16 communes concernées : Achères-la-Forêt, Barbizon, Bois-le-Roi, Boissy-aux-Cailles, Chailly-en-Bière, Fontainebleau, Héricy, Le Vaudoué, Noisy-sur-Ecole, Perthes-en-Gâtinais, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-École	48 bâtiments recensés

	Samois-sur-Seine et Vulaines-sur-Seine.	
Linéaire commercial protégé	12 communes concernées : Barbizon, Bois-le-Roi, Bourron-Marlotte, Chailly-en-Bière, Chartrettes, Fontainebleau, Héricy, La-Chapelle-la-Reine, Le Vaudoué, Samois-sur-Seine, Samoreau et Ury.	6,6 kilomètres de linéaire commercial protégé identifiés
Linéaire commercial traditionnel protégé	Seule la commune de Fontainebleau est concernée par cette inscription graphique.	0,4 kilomètre de linéaire commercial traditionnel protégé identifié
Linéaire de protection et de développement de la diversité commerciale	3 communes concernées : Avon, Fontainebleau, Perthes-en-Gâtinais.	8,6 kilomètres de linéaire de protection et de développement de la diversité commerciale identifiés
Secteur de protection des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique	1 commune concernée : Barbizon.	5 secteurs de protection soit 1,7 ha de secteur de protection des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique identifié

Règlement :

Le règlement des inscriptions identifiées au titre des articles L.151-11, L.151-14, L.151-15 et L.151-16 du Code de l'urbanisme interviennent afin de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle de certains secteurs stratégiques de la CAPF. De plus, il entend mettre en valeur ces éléments.

Ainsi, un recensement a été effectué par communes et a été retranscrit dans le règlement graphique via 4 inscriptions graphiques. En vue de leur protection, le règlement souligne que :

- Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU : Dans les secteurs de mixité sociale concernés par des OAP, en cas de réalisation d'un programme de logements, une part de ces logements de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux, dans les proportions indiquées.

Bois-le-Roi fait partie des 3 communes avec Avon et Fontainebleau à être soumises aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Elle doit atteindre au moins 25 % de logements sociaux alors qu'elle n'en comporte au 1er janvier 2024 que 2,2 %. En décembre 2020, 1372 ménages étaient en attente d'un logement social au sein de la Communauté d'agglomération pour 315 attributions. La pression (nombre de demandes en cours pour 1000 logements proposés à la location) de la demande s'élève à 4,4 demandes pour une attribution. À Bois-le-Roi, il y a 9 demandes pour 1 attribution,

Le retard de la commune sur ses objectifs de production de logements sociaux oblige la commune à mettre en place les outils légaux permettant de tendre vers cet objectif. Les règles sur le logement social s'appliquant sur la commune et sur les secteurs de mixité sociale doivent permettre de participer au rattrapage du nombre de logements sociaux mais aussi de ne pas l'aggraver en limitant la production nouvelle de logements dans le parc privé.

Par ailleurs, la reconquête des logements vacants de longue durée est bien sûr une priorité et la CAPF met en place des outils (OPAH et OPAH-RU) afin de lutter contre celle-ci mais cela ne suffira pas à répondre aux besoins de logements. Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) permettent d'accompagner techniquement et financièrement des travaux visant à améliorer la performance énergétique des logements,

adapter les logements aux personnes seules ou en situation de handicap et lutter contre l'habitat indigne. Ces outils participeront à remettre sur le marché des logements vacants.

Les secteurs de mixité sociale ne permettent pas d'exproprier les propriétaires. Les collectivités tiennent à dénoncer ces propos mensongers diffusés durant l'enquête publique participant à créer un climat de défiance.

La lutte contre la vacance est déjà un objectif prioritaire de la commune de Bois-le-Roi qui soutient et abonde les dispositifs mis en place par la CAPF (ci-dessus).

La commune ne compte cependant que 65 logements vacants de plus de deux ans (source : données LOVAC 2024). Les services de la commune ont réalisé une enquête sur le terrain dont il ressort que seuls 6 logements sont vraiment vacants sur les 65 du fichier LOVAC, auxquels ils ont pu ajouter 9 biens vacants supplémentaires, soit 15 logements à étudier, un par un : successions, propriétaires absents, travaux nécessaires...

La délimitation des secteurs de mixité sociale résulte d'une analyse des potentiels fonciers en zones urbaines (à partir des critères suivants : taille minimum de 200m² par terrain, desserte du terrain par une voie, absence de risque naturel majeur ou industriel...). Ont été retenus comme secteurs de mixité sociale les emprises situées dans la bande constructible et hors protections patrimoniales, paysagères et environnementales instaurées par le PLUi (espace vert protégé aménageable, parc et jardin remarquable...). 2 catégories ont été distinguées :

- terrain pouvant faire l'objet d'une division ou d'un regroupement de plusieurs terrains,
- terrain unique constituant une dent creuse (terrain libre entre plusieurs constructions).

Le propriétaire du terrain grevé n'est pas dans l'obligation de vendre ou d'engager un projet, l'instauration des SMS (secteurs de mixité sociale) dans le PLU n'imposant aucunement la réalisation d'un projet de logement.

Si le propriétaire ne dépose pas de demande de permis de construire, il n'y a aucune incidence, il peut conserver son bien ou le vendre en l'état.

Si une demande de permis de construire est déposée, le porteur de projet dont le terrain d'assiette est situé dans un SMS doit respecter l'obligation de production de logements sociaux dans la mesure où l'opérateur décide d'engager un programme de logements. A contrario, un programme de bureaux par exemple n'entraîne aucune obligation d'affecter une partie de la surface à un programme de logement social.

Les modalités de mise en œuvre des obligations tirées des SMS varient en fonction de la propriété foncière de la parcelle incluse dans un de ces périmètres, de l'initiative ou de la maîtrise d'ouvrage de l'opération. En toute hypothèse, la délimitation de tels secteurs dans les PLU conduit à l'émergence de programmes mixtes privés et sociaux. Les modalités de réalisation de telles opérations sont diverses et peuvent se concrétiser :

- soit par la réalisation du programme de logements locatifs aidés cédés en VEFA, la maîtrise d'ouvrage globale de l'opération y compris pour la partie sociale étant assurée par le promoteur ;
- soit par la cession à un organisme HLM par le propriétaire ou promoteur du terrain d'assiette sur lequel sera construit le programme social ;
- soit par des montages partenariaux HLM/privé (combiné par exemple avec un permis de construire conjoint valant division permettant à chaque opérateur d'être maître d'ouvrage de la partie du programme qui le concerne).

La mise en place des secteurs de mixité sociale permettra à la commune de Bois-le-Roi d'appliquer la loi SRU, en favorisant l'émergence progressive d'un logement social diffus.

Ces terrains correspondent aux potentiels fonciers repérés et sont de surfaces limitées permettant de produire du logement social de manière diffuse par petites opérations et dans le cadre réglementaire des règles de chaque zone (emprise au sol, hauteur, implantations, surface de pleine terre végétalisée).

La commune travaille déjà sur toutes les autres pistes permettant de produire du logement social de manière raisonnée et respectueuse du cadre de vie de Bois-le-Roi. Elle a ainsi récemment travaillé avec des bailleurs sociaux pour la création de 2 logements allée de la Boissières et 8 logements rue Gustave Baudoin.

- Bâtiment en zone A ou N pouvant changer de destination : Au sein de la zone agricole, le règlement autorise certains bâtiments identifiés au règlement graphique à faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas

l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les changements de destination des bâtiments agricoles sont autorisés uniquement pour les bâtiments identifiés au règlement graphique. Cet outil permet de redonner une seconde vie à certains bâtiments plus adaptés aux pratiques et engins agricoles actuels et de diversifier les reconversions possibles de ces bâtiments anciens en misant sur leurs qualités patrimoniales et architecturales participant à l'identité du caractère rural du territoire. La volonté de préservation de ces bâtiments est motivée par le caractère identitaire des constructions en raison de leur qualité de réalisation, les matériaux utilisés, leur typicité...

- Linéaire commercial protégé : Le règlement identifie au sein des zones urbaines des linéaires commerciaux à protéger en application de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme. Ainsi de part et d'autre de l'axe identifié, la transformation de surfaces à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels, les autres hébergements touristiques ou les services publics ou d'intérêt collectif est interdite afin d'éviter l'implantation d'activités qui auraient un impact négatif sur le dynamisme commerciale présent dans certaines communes du territoire. Cette inscription graphique s'inscrit dans le sens de l'axe 3 partie III.1 du PADD : « 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 » et III.2 « Agir pour des quartiers et des centre-bourgs animés et agréables à vivre » en permettant de préserver certaines commerciaux et locaux commerciaux existants.
- Linéaire de commerce traditionnel protégé : Cette prescription permet de part d'autre du linéaire commercial. De part et d'autre du linéaire commercial traditionnel protégé, la transformation de locaux commerciaux en rez-de-chaussée sur rue, en une sous-destination autre que « l'artisanat et le commerce de détail », « la restauration » ou « les services publics ou d'intérêt collectif » est interdite. Les activités préexistantes le long des rues qui ne correspondraient pas à ces sous-destinations peuvent soit changer de destination pour se mettre en conformité avec la réglementation soit être maintenue à condition qu'elles ne changent pas de destination.
- Linéaire de protection et de développement de la diversité commerciale : L'objectif de ce figuré est de pouvoir contrôler les futures activités en cas de changement de destination. Il s'agit également d'apporter une souplesse sur la hauteur du niveau en rez-de-chaussée afin de favoriser l'implantation de nouvelles activités commerciales et de services.
- Secteur de protection des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique : Ces secteurs identifiés uniquement sur la commune de Barbizon ont pour objectif de conforter la vocation hôtelière et d'hébergement touristique de ces sites. Il s'agit également de pouvoir favoriser les autres activités touristiques s'inscrivant en complémentarité comme la restauration, le cinéma ou encore la formation au métier de l'hôtellerie.

Les inscriptions graphiques générales

Protection au titre de l'Article L.151-6, L.151-7 et L.151-41 du Code de l'urbanisme :

Inscription graphique	Représentation graphique
Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	
Secteur avec conditions spéciales de constructibilité	
Bande de protection des lisières boisées	
Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global	
SUP Forêt de protection	
Emplacement réservé	
Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)	
Zone 20 mb effets indirects par bris de vitre Zone d'éloignement forfaitaire minimal	

Présentation des inscriptions graphiques :

Ces inscriptions graphiques générales sont intégrées au règlement graphique afin de localiser les secteurs spécifiques au sein desquels des contraintes naturelles ou réglementaires s'appliquent.

A travers ces prescriptions graphiques concernent les secteurs grevés par des servitudes (emplacements réservés, bande de protection des lisières boisées, forêt de protection), soumis à une réglementation spécifique (secteurs d'OAP, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité...) ou encore des secteurs indiqués à titre informatif qui présentent des spécificités naturelles à prendre en compte.

Communes concernées :

Inscription graphique	Communes concernées	Surface et occurrence
Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	Toutes les communes à l'exception des communes de Achères-la-Forêt, Bourron-Marlotte, Tousson et Ury.	67 secteurs d'OAP soit une superficie soit environ 194,9 hectares.
Secteur avec conditions spéciales de constructibilité	1 commune concernée : Cély-en-Bière.	1 secteur d'une superficie de 1,2 ha.
Bande de protection des lisières boisées	25 communes concernées : Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Bois-le-Roi, Boissy-aux-Cailles, Bourron-Marlotte, Cély-en-Bière, Chailly-en-Bière, Chartrettes, Fleury-en-Bière, Fontainebleau, Héricy, La Chapelle-la-Reine, Le Vaudoué, Noisy-sur-Ecole, Perthes-en-Gâtinais, Recloses, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Samois-sur-Seine, Samoreau, Tousson, Ury et Vulaines-sur-Seine.	1 127 hectares de bande de protection des lisières boisées identifiés
Servitude de projet en attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)	1 commune concernée : Chartrettes.	Secteur de 2,5 hectares
Forêt de protection (Servitude d'utilité publique représentée à titre indicatif)	18 communes concernées : Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Avon, Barbizon, Bois-le-Roi, Boissy-aux-Cailles, Bourron-Marlotte, Chailly-en-Bière, Fleury-en-Bière, Fontainebleau, La Chapelle-la-Reine, Le Vaudoué, Noisy-sur-Ecole, Recloses, Saint-martin-en-Bière, Samois-sur-Seine, Tousson et Ury.	22 025,7 hectares
Emplacement réservé	Toutes les communes sauf les communes de Boissy-aux-Cailles, Fleury-en-Bière et Saint-Sauveur-Sauveur-sur-Ecole.	134 emplacements réservés identifiés représentant environ 25,6 hectares
Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)	17 communes concernées : Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Avon, Barbizon, Bois-le-Roi, Bourron-Marlotte, Chailly-en-Bière, Chartrettes, Fontainebleau, Noisy-sur-Ecole, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Samois-sur-Seine, Samoreau, Ury, Vulaines-sur-Seine.	44 STECAL soit une superficie de 39,5 hectares.

Zone 20 mb effets indirects par bris de vitre Zone d'éloignement forfaitaire minimal	1 commune concernée : La Chapelle-la-Reine.	Zone 20 mb effets indirects par bris de vitre : Secteur de 3,2 hectares. Zone d'éloignement forfaitaire minimal : Secteur de 2,5 hectares.
---	---	---

Règlement :

Le règlement des inscriptions identifiées au titre des articles L.151-6, L.151-7 et L.151-41 du Code de l'urbanisme interviennent afin d'indiquer les secteurs soumis à des servitudes ou des réglementations spécifiques pouvant exercer une influence sur les droits à construire.

Ainsi, un recensement a été effectué par communes et a été retranscrit dans le règlement graphique via la mise en place de 7 inscriptions graphiques. Afin de tenir compte de ces secteurs spécifiques, le règlement de zonage précise les prescriptions graphiques suivantes :

- Secteur d'OAP : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites « *sectorielles* » sont présentes dans la plupart des communes de la CAPF. Elles sont signalées sur le règlement graphique via un liseré spécifique. Dans ce cas précis, l'application du droit des sols est obligatoirement réalisée à partir des dispositions de l'OAP selon le principe de compatibilité et à partir des dispositions du règlement écrit selon le principe de conformité.
- Secteur avec conditions spéciales de constructibilité (Article R151-34¹ du Code de l'urbanisme) : Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. Au sein de ces secteurs, seul l'aménagement avec ou sans changement de destination des constructions régulièrement édifiées dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi est autorisé. Les zones N, Ne et Nca comportent des STECAL tandis que les zones NI et Nmf constituent des STECAL dans leur totalité.
- Bande de protection des lisières boisées : dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite hors sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole à condition qu'ils soient autorisés dans la zone (orientation du SDRIF-E). Un site urbain constitué est un espace bâti présentant une densité, une continuité et une structuration par des voies de circulation et des réseaux que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Un ensemble de constructions éparées ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. Lorsque la bande de protection des lisières boisées n'apparaît pas en zone urbaine, il s'agit d'un site urbain constitué. A contrario, lorsque celle-ci apparaît en zone urbaine, l'urbanisation ne peut progresser vers le massif forestier, dans la limite des règles définies dans les dispositions générales et de chaque zone.
- Forêt de protection – Servitude d'Utilité Publique (à titre informatif : la donnée de la forêt de protection est représentée sur la carte des Servitudes d'Utilité Publique) : Les forêts de protection font partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP). A ce titre, elles ont vocation à être annexées aux plans locaux d'urbanisme. Elles s'imposent par ce biais aux autorisations d'occupation du sol (permis de construire...). Le périmètre de la forêt de protection est indiqué également au sein des inscriptions graphiques afin de permettre au pétitionnaire de voir s'il est concerné par ce régime spécifique sur la préservation des

boisements. Ce périmètre de forêt de protection s'inscrit en complément des autres inscriptions graphiques tel que les espaces boisés classés.

- Servitudes de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) : Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Il est justifié par la requalification d'une friche commerciale d'entrée de ville sur la commune de Chartrettes.
- Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) : Les zones agricoles et naturelles peuvent comporter des STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) qui permettent de réglementer exceptionnellement des destinations spécifiques qui ne sont normalement pas autorisées au sein des zones agricoles et naturelles. La majorité des STECAL concernent des espaces déjà artificialisés et occupés par une activité économique ou un équipement public. Il s'agit donc davantage de permettre le maintien ou le développement d'une activité ou un équipement existant (hôtel, EHPAD, camping, restaurants, équipements de l'île-de-Loisirs, station de traitement de l'eau potable, déchetterie, salle polyvalente, terrain de tennis) ou de la reconversion de bâtiments patrimoniaux isolés (maisons forestières de la zone Nmf, Château de Bellefontaine à Samois-sur-Seine) tout en limitant au maximum la surfaces des STECAL et des emprises au sol des futures constructions.
- Zone 20 mb effets indirects par bris de vitre + Zone d'éloignement forfaitaire minimal
- Emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont signalés sur le plan par un graphisme particulier, les terrains réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement ou une infrastructure publique future. Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future. Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publics. Ils peuvent être institués pour plusieurs motifs : voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général à créer ou à modifier, espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Afin d'assurer la mise en œuvre des ambitions politiques portées par le PADD, le PLUi du Pays de Fontainebleau intègre **134 emplacements réservés** recouvrant une superficie totale d'environ **25,6 hectares**. Ces emplacements réservés répondent aux besoins fonciers de projets variés, relevant principalement de quatre grandes catégories :

- **Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics** : Une grande partie de ces emplacements réservés concerne des projets d'aménagement de cheminements piétons, doux ou cyclistes. Ces projets répondent à l'ambition du PADD Axe 2 partie I.2 : « Augmenter significativement les mobilités actives et favorables à la santé ». Par ailleurs, certains emplacements réservés permettent le réaménagement de voies sous calibrées par rapport à l'augmentation du trafic routier observé au cours des dernières années. La création de voies nouvelles, de carrefours, ainsi que l'aménagement d'aires de stationnement sont également envisagées.
- **Emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier** : Plusieurs emplacements réservés sont consacrés à la réalisation d'équipements ou d'espaces publics. La mise en place de ces emplacements réservés a pour objectif de conforter les équipements du territoire et aménagement des espaces publics. Ces projets répondent à l'ambition du PADD Axe 3 partie I.5 : « Prévoir un cadre de vie apaisé et adapté au dérèglement climatique ». Ces emplacements recouvrent également les aménagements relatifs aux infrastructures sanitaires, de sécurité et d'énergie (projets de création et d'extension de STEP ou de canalisations, de gestion des risques d'inondation, ou encore un projet d'énergies renouvelables) qui doivent permettre de répondre aux besoins des populations actuelles et futures du territoire. Ces projets répondent à l'ambition du PADD Axe 1 partie II.3 : «

Optimiser et moderniser les équipements publics afin de répondre aux enjeux de demain » et II.4 : « Se diriger vers un territoire exemplaire en matière de sobriété carbone ».

- **Emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques :** On recense sur le territoire une dizaine d'emplacements réservés pour la création de jardin partagé, d'aménagements paysagers, de bandes plantées ou encore d'espaces permettant de renforcer les continuités écologiques et la trame verte et bleue : reboisement, création d'un verger, conservation de boisements ou encore création d'une mare de rétention. Ces projets font référence aux orientations du PADD Axe 1 partie I.1 : « Favoriser la protection et le développement du vivant via l'adaptation au dérèglement climatique » et Axe 3 partie II.4 : « Prévoir un cadre de vie apaisé et adapté au dérèglement climatique ».

Communes	Numéro	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m²)
Achères-la-Forêt	1	Espace de convivialité paysager avec aire de stationnement	Commune	1352
Achères-la-Forêt	2	Aire de stationnement	Commune	833
Arbonne-la-Forêt	3	Accès public ouvert à tous les modes de déplacements	Commune	1265
Arbonne-la-Forêt	4	Création d'un cheminement doux et d'une bande arborée	Commune	925
Arbonne-la-Forêt	5	Création d'un cheminement doux arboré	Commune	122
Avon	6	Elargissement de l'avenue des Valvins (création d'une noue, d'une piste cyclable bidirectionnelle et élargissement du trottoir	Commune	23
Avon	7	Elargissement de l'avenue des Valvins (création d'une noue, d'une piste cyclable bidirectionnelle et élargissement du trottoir	Commune	759
Avon	8	Elargissement de l'avenue des Valvins (création d'une noue, d'une piste cyclable bidirectionnelle et élargissement du trottoir	Commune	47
Avon	9	Elargissement de la voie d'accès Odéon (rue Saint-Fiacre)	CAPF	165
Avon	10	Elargissement de l'avenue des Valvins (création d'une noue, d'une piste cyclable bidirectionnelle et élargissement du trottoir	Commune	44
Avon	11	Aménagement d'un espace public boisé entre la rue Durand et la rue Bezout	Commune	4722
Avon	12	Aménagement carrefour, haut de la rue de Changis	Commune	64
Avon	13	Aménagement du parc	Commune	707
Avon	14	Extension d'une école	Commune	625
Avon	15	Prolongement de l'élargissement de l'avenue de Valvins au profit des cheminements actifs	Commune_	94
Avon	16	Aménagement de la contre-allée	Commune	133
Avon	17	Agrandissement de la gare routière	CAPF	2236
Barbizon	18	Aménagement d'une aire de stationnement paysagère	Commune	2702
Barbizon	19	Création d'une liaison douce	Commune	127
Barbizon	20	Aménagement d'une aire de stationnement paysagère	Commune	432
Barbizon	21	Aménagement paysager	Commune	3116
Barbizon	22	Aménagement de liaison douce et aménagement pédagogique d'observation de la nature	Commune	6972
Barbizon	23	Aménagement de stationnement en épi	Commune	2702

Barbizon	24	Création d'une liaison douce	Commune	1240
Barbizon	25	Aménagement paysager	Commune_	268
Bois-le-Roi	26	ER voies publiques : Aménagement d'un chemin piétonnier	Commune	162
Bois-le-Roi	27	ER voies publiques : Aménagement d'un chemin piétonnier	Commune	347
Bois-le-Roi	28	ER voies publiques : Aménagement d'un chemin piétonnier	Commune	71
Bois-le-Roi	29	ER voies publiques : Aménagement d'un chemin piétonnier	Commune	33
Bois-le-Roi	30	ER ouvrages publics : Sécurisation du carrefour	Commune	43
Bois-le-Roi	31	Création et élargissement du chemin pour le passage d'un véhicule de défense incendie	Commune	303
Bois-le-Roi	32	ER voies publiques : Création d'une voie douce	Commune	2075
Bourron-Marlotte	33	Extension du cimetière	Commune_	2487
Cély	34	Requalification entrée de ville - Aménagement Paysager	Commune	776
Cély	35	Extension des équipements publics	Commune	1756
Cély	36	Extension des équipements publics	Commune	1096
Cély	37	Ouvrage de sécurité incendie	Commune	174
Cély	38	Création d'une voirie d'accès automobile	Commune	628
Cély	39	Redynamisation et aménagement paysager du centre village	Commune	614
Cély	40	Ouvrage régulation crues du Ru des Vaux : Ouvrage de régulation des débits du Ru des Vaux	Commune	24813
Cély	41	Ouvrage existant de gestion des eaux pluviales	Commune	30
Cély	42	Aménagement paysager bande plantée - requalification de l'entrée de ville	Commune	1111
Chailly-en-Bière	43	Extension de la station d'épuration	CAPF	558
Chailly-en-Bière	44	Extension de la station d'épuration	CAPF	1628
Chailly-en-Bière	45	Création d'un arrêt de car à Fay	Commune	178
Chailly-en-Bière	46	Agrandissement du cimetière communal	Commune	1713
Chartrettes	47	ER voies publiques : Création voie douce	Commune	283
Chartrettes	48	Aménagement paysager de promenade du bord de Seine	Commune	531
Chartrettes	49	ER voies publiques : Création voie douce	Commune	142
Chartrettes	50	ER espaces verts / continuités écologiques	Commune	32055
Chartrettes	51	ER voies publiques : Création voie douce	Commune	732

Fleury-en-Bière	52	Extension de l'école communale	Commune	2655
Fleury-en-Bière	53	Recalibrage de la RD 50 et noue ouest	Département	2606
Fleury-en-Bière	54	Cheminement doux le long de la RD50	Département 77	2539
Fleury-en-Bière	55	Cheminement doux le long de la RD50	Département 77	1355
Fontainebleau	56	Boufflers, création d'un accès viaire par la rue Royale	Commune	200
Fontainebleau	57	Aménagement d'une voirie publique au Sud du quartier Le Bréau	Commune	12104
Fontainebleau	58	Aménagement d'une voirie publique de desserte au quartier Guynemer	Commune	3315
Fontainebleau	59	Elargissement de la rue C.Matry	Commune	962
Fontainebleau	60	Extension du cimetière	Commune	5732
Fontainebleau	61	Aménagement d'une voie publique	Commune	3887
Fontainebleau	62	Elargissement de trottoir	Commune	742
Fontainebleau	63	Aménagement d'une voie publique rue des temples d'Angkor	Commune	1521
Fontainebleau	64	Création d'un angle de rue droit	Commune	48
Fontainebleau	65	Elargissement de 5m	Commune	861
Fontainebleau	66	Aménagement d'une voie publique	Commune	2514
La Chapelle-la-Reine	67	Elargissement de la voirie	Commune	471
La Chapelle-la-Reine	68	Conteneurs enterrés de déchets	Commune	253
La Chapelle-la-Reine	69	Conteneurs enterrés de déchets	Commune	42
La Chapelle-la-Reine	70	Création d'un accès à la zone d'activités	CAPF	740
La Chapelle-la-Reine	71	Terrains sportifs et parking	Commune	20997
La Chapelle-la-Reine	72	Conteneurs enterrés de déchets	Commune	46
La Chapelle-la-Reine	73	Création de locaux d'activités	Commune	2339
Le Vaudoué	74	Accès au sentier de la Fontenelle	Commune	330
Le Vaudoué	75	Création d'un accès aux sources de l'Ecole depuis le Chemin de la Fontenelle	Commune_	1481
Le Vaudoué	76	Création d'un accès au secteur Chanteloup depuis la rue des Ardennes	Commune_	196
Le Vaudoué	77	Création d'un accès au secteur Ouest Malaquis depuis la rue de la Libération	Commune_	434
Le Vaudoué	78	Aménagement d'une aire de stationnement perméable et végétalisée	Commune	1690
Le Vaudoué	79	Chemin Montagne Blanche Puisard	Commune	156

Le Vaudoué	80	RD 16 Entrée Sud du Village Puisard	Commune	77
Le Vaudoué	81	Acquisition la Chapelle des Templiers	Commune	2606
Le Vaudoué	82	Retenue d'eau face à la mare "La Fosse" avec accès sur le Grand Chemin	Commune	1150
Le Vaudoué	83	Aménagement d'un cheminement doux depuis le stade	Commune	484
Le Vaudoué	84	Aménagement d'un cheminement doux Malaquis	Commune	783
Le Vaudoué	85	Aménagement d'un cheminement doux en entrée de village	Commune	634
Le Vaudoué	86	Création liaisons douces et locaux pour salle polyvalente	Commune	731
Le Vaudoué	87	Création d'une retenue d'eau à côté de la Mare à Malard	Commune	325
Le Vaudoué	88	Ouvrage de régulation des eaux pluviales	Commune	1819
Le Vaudoué	89	Création d'une aire de covoiturage	Commune	766
Le Vaudoué	90	Aménagement place des Acacias	Commune	613
Le Vaudoué	91	Liaison douce passage Nord du Cimetière	Commune	347
Le Vaudoué	92	Liaison douce passage Sud du Cimetière	Commune	276
Le Vaudoué	93	Extension du centre technique acquisition d'un logement communal	Commune	345
Le Vaudoué	94	Création d'un équipement médical et espace public	Commune	1236
Le Vaudoué	95	Création d'un abri-bus	Commune	92
Le Vaudoué	96	Accès à la mare à Malard	Commune	35
Noisy-sur-École	97	Ruissellement	Commune	416
Noisy-sur-École	98	Parking	Commune	3804
Perthes	99	Création d'une voirie de desserte	Commune	248
Perthes	100	Extension des équipements sportifs et création d'une liaison douce	Commune	9171
Perthes	101	Extension des équipements et stationnement	Commune	517
Perthes	102	Bassin de récupération des eaux pluviales	Commune	1654
Perthes	103	Elargissement du chemin rural	Commune	298
Perthes	104	Extension des équipements de sports et de loisir + Création de stationnement	Commune	6525
Perthes	105	Cheminement doux le long de la RD50	Département 77	7623
Perthes	106	Recalibrage de la RD 50 et noue ouest	Département	3488
Perthes	107	Création d'une voirie de desserte	Commune	997
Perthes	108	Aménagement chemin de la Guinguère	Commune	572

Perthes	109	Aménagement de stationnement le long du chemin de la Guinguère	Commune	82
Recloses	110	Extension du jardin municipal attenant à l'est	Commune	622
Recloses	111	Elargissement de la voirie	Commune	86
Recloses	112	Aire de stationnement	Commune	922
Saint-Germain-sur-École	113	Aire de stationnement perméable	Commune	1097
Saint-Germain-sur-École	114	Extension de l'école communale	Commune	1501
Saint-Germain-sur-École	115	Aire de stationnement	Commune	301
Saint-Germain-sur-École	116	Création d'un accès	Commune	74
Saint-Germain-sur-École	117	Aménagement d'un carrefour	Commune	24
Saint-Martin-en-Bière	118	Elargissement de passage du mur à floquet	Commune	156
Samois-sur-Seine	119	ER ouvrages publics : Aménagement d'un parking	Commune	2138
Samois-sur-Seine	120	ER espaces verts / continuités écologiques : Création d'un verger	Commune	2805
Samois-sur-Seine	121	ER ouvrages publics : Création d'un bassin d'orage	Commune	1492
Samois-sur-Seine	122	ER ouvrages publics : Utilisation d'un parking existant pour les services techniques communaux	Commune	4531
Samois-sur-Seine	123	ER espaces verts / continuités écologiques : Conservation d'un terrain boisé	Commune	500
Samois-sur-Seine	124	ER espaces verts / continuités écologiques : Conservation d'un terrain boisé	Commune	851
Samoreau	125	ER : Ouvrages publics : Extension du cimetière	Commune	3011
Samoreau	126	ER ouvrages publics : Déplacement du parking du cimetière	Commune	520
Samoreau	127	ER Ouvrage public : Création d'un parking public	Commune	631
Tousson	128	Mare de rétention	Commune	666
Ury	129	ER pour déviation poids lourds	Commune	5214
Ury	130	Aménagement de la place de la République	Commune	222
Vulaines-sur-Seine	131	ER voies publiques : Cheminement vers le Bois de Samoreau et désenclavement d'une aire de jeux	Commune	1321
Vulaines-sur-Seine	132	ER ouvrages publics : Espace public en avant des grilles du château des Brutys	Commune	354
Vulaines-sur-Seine	133	ER voies publiques : Aménagement d'une voie sur environ 270m linéaire afin de desservir le chemin du Petit Rocher et la zone d'activité	Commune	1073
Vulaines-sur-Seine	134	ER voies publiques : Création d'une voirie	CAPF	1634

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

Les zones agricoles et naturelles peuvent comporter des STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) qui permettent de réglementer exceptionnellement des destinations spécifiques qui ne sont normalement pas autorisées au sein des zones agricoles et naturelles. Ces STECAL sont encadrés par l'article L151-13 (Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 40) qui précise que :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;*
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

Si dans le document d'urbanisme des STECAL sont délimités, le règlement écrit :

- Précise les conditions de hauteur, d'implantation et densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;*
- Fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que celles relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Le PLUi du Pays de Fontainebleau prévoit 44 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) suivants en intégrant des précisions réglementaires spécifiques (hauteur, emprise au sol des constructions) :

N°	COMMUNE	OBJET DU STECAL	SURFACE (m²)	ZONE	Destinations et sous-destination autorisées sous condition supplémentaires au règlement de la zone dans lequel est situé le STECAL s'appliquant aux constructions existantes et futures	Emprise au sol maximale autorisée	Hauteur maximale autorisée	Règles d'implantation Minimales	Justification
1	Achères-la-Forêt	Agrandissent des vestiaires sportifs	300	Ne	Equipements sportifs	50m² d'emprise au sol supplémentaire	8m	En retrait de 3m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD « Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution de la population »
2	Arbonne-la-Forêt	Projet extension restaurant existant	751	N	Restauration	Extensions des constructions limitées à 30% de l'emprise au sol initiale de la construction (avant extension) dans la limite de 30m² d'emprise au sol.	8m pour les toitures avec au moins deux pans et 6m pour les toitures terrasses	En retrait de 6m des voies et emprises publiques et 6m des limites séparatives	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD « Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution de la population ».
3	Avon	Pavillon de l'érable Parc du Bel Ebat – Locaux culturels et associatifs	2 200	Ne	Salles d'art et de spectacle	300 m² d'emprise au sol supplémentaire	10m	En retrait de 5m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD « Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution de la population » en complétant et en renforçant l'offre d'équipements du territoire »

N°	COMMUNE	OBJET DU STECAL	SURFACE (m²)	ZONE	Destinations et sous-destination autorisées sous condition supplémentaires au règlement de la zone dans lequel est situé le STECAL s'appliquant aux constructions existantes et futures	Emprise au sol maximale autorisée	Hauteur maximale autorisée	Règles d'implantation Minimales	Justification
4	Bois-le-Roi	Rue des Sésçois – Hébergements légers et équipements publics	1 584	N	Logement/hébergement à condition de constituer des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs à vocation sociale dans la limite de 6 logements, Equipements publics à condition de ne pas générer de fondations impactant plus de 25% de la surface de la construction (exemple : construction sur pilotis)	250m² d'emprise au sol nouvelle	10m	En retrait de 8 m depuis la voie et 8m depuis les limites séparatives	La définition de ce STECAL répond aux ambitions du PADD suivantes « <i>qui vise à affirmer un projet urbain prenant en compte les besoins de tous les publics sans exception et permettant le dialogue et l'interaction sociale, le parcours résidentiel des ménages par la diversité de l'offre de logements.</i> » et « <i>Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution de la population</i> » en complétant et en renforçant l'offre d'équipements du territoire »
5	Bois-le-Roi	Equipements liés à une association pédagogique et de loisirs	1 827	N	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Autres équipements recevant du public Activités de service avec l'accueil d'une clientèle Autres hébergements touristiques	100m² d'emprise au sol supplémentaire	6m	En retrait de 3m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « <i>Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution de la population</i> » en complétant et en renforçant l'offre d'équipements du territoire »

N°	COMMUNE	OBJET DU STECAL	SURFACE (m²)	ZONE	Destinations et sous-destination autorisées sous condition supplémentaires au règlement de la zone dans lequel est situé le STECAL s'appliquant aux constructions existantes et futures	Emprise au sol maximale autorisée	Hauteur maximale autorisée	Règles d'implantation Minimales	Justification
6	Bois-le-Roi	Ile de loisirs — Equipements sportifs, de loisirs et touristiques	2 621	N	Equipements sportifs Restauration	300m² d'emprise au sol supplémentaire	10m	En retrait de 8m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives	La définition de ce STECAL vise à permettre la construction de bâtiments nécessaires au fonctionnement de l'Espace de loisir d'intérêt régional identifié au SDRIF-E
7	Bois-le-Roi	Ile de Loisirs – Locaux liés aux hébergements touristiques	1 239	NCa	<i>Voir règlement de la zone NCa</i>	100 m² d'emprise au sol supplémentaire	10m	En retrait de 5m des voies et emprises publiques et 6m des limites séparatives	La définition de ce STECAL vise à permettre la construction de bâtiments nécessaires au fonctionnement de l'Espace de loisir d'intérêt régional identifié au SDRIF-E
8	Bourron-Marlotte	EHPAD - Extension	6 508	N	Hébergement Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	500m² d'emprise au sol supplémentaire	10m Annexes : 4,5m	En retrait de 3m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution de la population » en complétant et en renforçant l'offre d'équipements du territoire »

N°	COMMUNE	OBJET DU STECAL	SURFACE (m²)	ZONE	Destinations et sous-destination autorisées sous condition supplémentaires au règlement de la zone dans lequel est situé le STECAL s'appliquant aux constructions existantes et futures	Emprise au sol maximale autorisée	Hauteur maximale autorisée	Règles d'implantation Minimales	Justification
9	Bourron-Marlotte	Déchetterie	6 328	Ne	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	300m² d'emprise au sol supplémentaire	6m	En retrait de 3m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives	La définition de ce STECAL répond à aux ambitions du PADD suivantes « Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution de la population » en complétant et en renforçant l'offre d'équipements du territoire » et « avoir une gestion exemplaire des déchets ».
10	Chailly-en-Bière	Extension restaurant et hébergements hôteliers et touristiques	1 692	N	Restauration Hôtels Autres hébergements touristiques Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	150m² d'emprise au sol supplémentaire	10m	En retrait de 5m des voies et emprises publiques et 6m des limites séparatives	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution de la population »
11	Chailly-en-Bière	Habitat insolite et habitations légères de loisirs	7 586	N	Habitations légères de loisirs et leurs commodités	300m² d'emprise au sol nouvelle	6m	En retrait de 5m des voies et emprises publiques et 6m des limites séparatives	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du pays de Fontainebleau ».

N°	COMMUNE	OBJET DU STECAL	SURFACE (m²)	ZONE	Destinations et sous-destination autorisées sous condition supplémentaires au règlement de la zone dans lequel est situé le STECAL s'appliquant aux constructions existantes et futures	Emprise au sol maximale autorisée	Hauteur maximale autorisée	Règles d'implantation Minimales	Justification
12	Chartrettes	Station de traitement d'eau potable	2 471	Ne	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	1 200m² incluant les emprises existantes	10m	En retrait de 5m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « <i>gérer durablement les ressources naturelles en incitant à la sobriété des usages en protégeant la qualité de la ressource en eau</i> ».
13	Fontainebleau	Maison forestière de Courbuisson (reconversion touristique)	5 994	Nmf	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « <i>S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du pays de Fontainebleau</i> ».
14	Fontainebleau	Maison forestière de La Croix de Souvray (reconversion touristique)	2 467	Nmf	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « <i>S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du pays de Fontainebleau</i> ».
15	Fontainebleau	Maison forestière de Barnolets (reconversion touristique)	1 989	Nmf	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « <i>S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du pays de Fontainebleau</i> ».

N°	COMMUNE	OBJET DU STECAL	SURFACE (m²)	ZONE	Destinations et sous-destination autorisées sous condition supplémentaires au règlement de la zone dans lequel est situé le STECAL s'appliquant aux constructions existantes et futures	Emprise au sol maximale autorisée	Hauteur maximale autorisée	Règles d'implantation Minimales	Justification
16	Fontainebleau	Maison forestière de la Futaie (reconversion touristique)	5 604	Nmf	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « <i>S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du pays de Fontainebleau</i> ».
17	Fontainebleau	Maison forestière de La Grande Vallée (reconversion touristique)	1 703	Nmf	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « <i>S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du pays de Fontainebleau</i> ».
18	Fontainebleau	Maison forestière de Maintenon (reconversion touristique)	2 173	Nmf	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « <i>S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du pays de Fontainebleau</i> ».
19	Fontainebleau	Maison forestière de la Croix du Grand Veneur (reconversion touristique)	2 843	Nmf	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « <i>S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du pays de Fontainebleau</i> ».

N°	COMMUNE	OBJET DU STECAL	SURFACE (m²)	ZONE	Destinations et sous-destination autorisées sous condition supplémentaires au règlement de la zone dans lequel est situé le STECAL s'appliquant aux constructions existantes et futures	Emprise au sol maximale autorisée	Hauteur maximale autorisée	Règles d'implantation Minimales	Justification
20	Fontainebleau	Maison forestière du Clos du Roi (reconversion touristique)	1 050	Nmf	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « <i>S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du pays de Fontainebleau</i> ».
21	Fontainebleau	Maison forestière de Barbizon (reconversion touristique)	3 359	Nmf	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « <i>S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du pays de Fontainebleau</i> ».
22	Fontainebleau	Maison forestière de Bois-le-Roi (reconversion touristique)	1 839	Nmf	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « <i>S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du pays de Fontainebleau</i> ».
23	Fontainebleau	Maison forestière des Huit routes (reconversion touristique)	2 327	Nmf	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « <i>S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du pays de Fontainebleau</i> ».

N°	COMMUNE	OBJET DU STECAL	SURFACE (m²)	ZONE	Destinations et sous-destination autorisées sous condition supplémentaires au règlement de la zone dans lequel est situé le STECAL s'appliquant aux constructions existantes et futures	Emprise au sol maximale autorisée	Hauteur maximale autorisée	Règles d'implantation Minimales	Justification
24	Fontainebleau	Maison forestière de Fleury (reconversion touristique)	1 623	Nmf	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « <i>S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du pays de Fontainebleau</i> ».
25	Fontainebleau	Maison forestière de Franchard (reconversion touristique)	1 761	Nmf	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « <i>S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du pays de Fontainebleau</i> ».
26	Fontainebleau	Maison forestière de la Porte aux Vaches (reconversion touristique)	1 308	Nmf	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « <i>S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du pays de Fontainebleau</i> ».
27	Fontainebleau	Maison forestière de la Solle (reconversion touristique)	2 181	Nmf	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « <i>S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du pays de Fontainebleau</i> ».

N°	COMMUNE	OBJET DU STECAL	SURFACE (m²)	ZONE	Destinations et sous-destination autorisées sous condition supplémentaires au règlement de la zone dans lequel est situé le STECAL s'appliquant aux constructions existantes et futures	Emprise au sol maximale autorisée	Hauteur maximale autorisée	Règles d'implantation Minimales	Justification
28	Fontainebleau	Maison forestière de la Faisanderie (reconversion touristique)	3 616	Nmf	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « <i>S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du pays de Fontainebleau</i> ».
29	Fontainebleau	Maison forestière de Macherin (reconversion touristique)	2 302	Nmf	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « <i>S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du pays de Fontainebleau</i> ».
30	Fontainebleau	Hippodrome - Equipements	22 232	NI	<i>Voir règlement NI</i>	<i>Voir règlement NI</i>	<i>Voir règlement NI</i>	<i>Voir règlement NI</i>	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution de la population »
31	Fontainebleau	Grand Parquet – Equipements	190 484	NI	<i>Voir règlement NI</i>	<i>Voir règlement NI</i>	<i>Voir règlement NI</i>	<i>Voir règlement NI</i>	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution de la population »

N°	COMMUNE	OBJET DU STECAL	SURFACE (m²)	ZONE	Destinations et sous-destination autorisées sous condition supplémentaires au règlement de la zone dans lequel est situé le STECAL s'appliquant aux constructions existantes et futures	Emprise au sol maximale autorisée	Hauteur maximale autorisée	Règles d'implantation Minimales	Justification
32	Fontainebleau	Maison forestière Centre d'écotourisme de Franchard (reconversion touristique)	4 791	Nmf	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « <i>S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du pays de Fontainebleau</i> ».
33	Noisy-sur-École	Salle de réception/gîte	6 106	N	Hôtels Autres hébergements touristiques Restauration Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	50m² d'emprise au sol supplémentaire	10m	En retrait de 3m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives	La définition de ce STECAL répond aux ambitions du PADD suivantes : « <i>S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du pays de Fontainebleau</i> » et « <i>Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution de la population</i> »
34	Saint-Germain-sur-Ecole	Extension salle polyvalente	2 145	Ne	Autres équipements recevant du public	100 m² d'emprise au sol supplémentaire	8m	En retrait de 5m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « <i>Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution de la population</i> »

N°	COMMUNE	OBJET DU STECAL	SURFACE (m²)	ZONE	Destinations et sous-destination autorisées sous condition supplémentaires au règlement de la zone dans lequel est situé le STECAL s'appliquant aux constructions existantes et futures	Emprise au sol maximale autorisée	Hauteur maximale autorisée	Règles d'implantation Minimales	Justification
35	Saint-Martin-en-Bière	Equipements publics liés au parc/aire de jeux	6 888	Ne	Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	50 m² d'emprise au sol nouvelle	6m	En retrait de 3m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution de la population »
36	Saint-Sauveur-sur-École	Terrain de tennis couvert	1 479	Ne	Equipement sportif	700m² d'emprise au sol nouvelle	10m	En retrait de 5m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution de la population »
37	Samois-sur-Seine	Château de Bellefontaine – Reconversion mixte : hébergement/lo gement, culturelle, associative et touristique	10 881	N	Logement, hébergement, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service avec l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, équipements publics sauf lieux de culte, bureau à conditions que ces activités ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient compatibles avec les conditions d'accès et les capacités de stationnement des lieux.	Emprise au sol maximale identique aux emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLUi et nouvelles constructions autorisées uniquement sur les emprises existantes en cas de démolition/reconstruction	Hauteur maximale identique à la hauteur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	Implantation identique aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	La définition de ce STECAL répond aux ambitions du PADD suivantes « Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution de la population » et « S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du pays de Fontainebleau »

N°	COMMUNE	OBJET DU STECAL	SURFACE (m²)	ZONE	Destinations et sous-destination autorisées sous condition supplémentaires au règlement de la zone dans lequel est situé le STECAL s'appliquant aux constructions existantes et futures	Emprise au sol maximale autorisée	Hauteur maximale autorisée	Règles d'implantation Minimales	Justification
38	Samois-sur-Seine	CAMPING – Locaux d'équipements	30 488	NCa	<i>Voir règlement de la zone NCa</i>	100m² d'emprise au sol nouvelle	8m	En retrait de 3m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives	La définition de ce STECAL répond aux ambitions du PADD suivantes « Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution de la population » et « S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du pays de Fontainebleau »
39	Samois-sur-Seine	Aire d'accueil des Gens du voyage	6 703	Ne	Autres équipements recevant du public locaux techniques des administrations publiques et assimilées	300 m² d'emprise au sol nouvelle	6m	En retrait de 3m des voies et emprises publiques et 1m des limites séparatives	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution de la population »
40	Samois-sur-Seine	Extension base nautique	7 715	Ne	Equipements sportifs	100 m² d'emprise au sol supplémentaire	8m	En retrait de 3m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution de la population »

N°	COMMUNE	OBJET DU STECAL	SURFACE (m²)	ZONE	Destinations et sous-destination autorisées sous condition supplémentaires au règlement de la zone dans lequel est situé le STECAL s'appliquant aux constructions existantes et futures	Emprise au sol maximale autorisée	Hauteur maximale autorisée	Règles d'implantation Minimales	Justification
41	Samoreau	CAMPING – Locaux d'équipements	9 276	NCa	<i>Voir règlement de la zone NCa</i>	100m² d'emprise au sol nouvelle	8m	En retrait de 3m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives	La définition de ce STECAL répond aux ambitions du PADD suivantes « Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution de la population » et « S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du pays de Fontainebleau »
42	Ury	Extension hôtel	9 464	N	Hôtels	300m² d'emprise au sol supplémentaire	8m	En retrait de 8m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives	La définition de ce STECAL répond aux ambitions du PADD suivantes « Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution de la population » et « S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du pays de Fontainebleau »
43	Vulaines-sur-Seine	Aire d'accueil des gens du voyage	6 363	Ne	Autres équipements recevant du public locaux techniques des administrations publiques et assimilées	50 m² d'emprise au sol supplémentaire	6m	En retrait de 3m des voies et emprises publiques et 1m des limites séparatives	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution de la population »

N°	COMMUNE	OBJET DU STECAL	SURFACE (m²)	ZONE	Destinations et sous-destination autorisées sous condition supplémentaires au règlement de la zone dans lequel est situé le STECAL s'appliquant aux constructions existantes et futures	Emprise au sol maximale autorisée	Hauteur maximale autorisée	Règles d'implantation Minimales	Justification
44	Vulaines-sur-Seine	Equipements liés au musée Mallarmé	905	Ne	Salles d'art et de spectacle	50 m² d'emprise au sol supplémentaire	6m	En retrait d'1m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives	La définition de ce STECAL répond à l'ambition du PADD suivante « Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution de la population »

II. Les OAP

Pour mettre en œuvre le PADD, plusieurs types d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont mises en place dans le PLUi. Cinq d'entre-elles portent sur des thématiques stratégiques pour la communauté d'agglomération.

- ⇒ Des OAP thématiques : Continuités écologiques, biodiversités et paysages ; Commerces et redynamisation des centres-bourgs ; Bioclimatique, Risques et Résilience ; Formes urbaines & Patrimoine ; Mobilités actives.
- ⇒ Des OAP sectorielles, définissant les principes d'aménagement sur les secteurs à enjeux et des futures zones urbanisées.

Ce chapitre vise à justifier de la cohérence de ces OAP avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.

1. Les OAP thématiques

Les Orientations d'Aménagement et de programmation dites thématiques concernent l'ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau. Elles abordent une ou plusieurs thématiques stratégiques pour la mise en œuvre des objectifs du PADD.

Deux OAP thématiques sont obligatoires pour le PLUi de la CAPF :

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

Trois OAP thématiques sont complémentaires :

- ⇒ OAP Bioclimatique, Risques et résilience.
- ⇒ OAP Formes urbaines & Patrimoine.
- ⇒ OAP Mobilités actives.

L'OAP thématique « Continuités écologiques, biodiversité et paysages »

La Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau est un territoire extrêmement riche au niveau environnemental et paysager, avec des milieux diversifiés et des entités paysagères distinctes. Le cœur du territoire se compose d'un **remarquable massif boisé**, la forêt de Fontainebleau, protégé par de nombreux périmètres de protection, et lié à une armature forestière composée d'autres massifs (massif des trois pignons) ou de bois (boisements le long de la vallée de l'Ecole, Bois de Notre-Dame, bois du Brouillard, Bois de la Vallée de Boissy...) et d'éléments ponctuels (arbres, bosquets, haies, etc.), formant une sous-trame des milieux boisés très riche. Les lisières forestières jouent un rôle crucial en tant que zones de transition entre les milieux boisés et urbains, favorisant la biodiversité et la mobilité des espèces. Les espaces ouverts, tels que les pelouses calcicoles, contribuent également à la biodiversité. Les milieux aquatiques, notamment les vallées de la Seine et de l'Ecole, nécessitent une restauration pour contrer la dégradation écologique, notamment due à la pollution par les nitrates et à la présence d'obstacles à l'écoulement. Ces enjeux rejoignent le contexte du zéro artificialisation nette (ZAN) à atteindre à horizon 2050, de la lutte contre la crise climatique et de la prise en compte des externalités négatives telles que la pollution lumineuse dans une logique de mise en œuvre de la trame noire.

Les objectifs et orientations d'aménagement énoncés dans l'OAP Continuités écologiques, Biodiversité et Paysages ont pour finalité de renforcer la place de la nature, de l'eau et du paysage en favorisant l'amélioration du cadre du vie au sein du territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau et en développant un milieu de qualité pour les espèces animales et végétales.

Cette OAP constitue une pièce spécifique et obligatoire du PLUi. Elle prend appui sur les orientations issues de l'Etat Initial de l'Environnement pour dresser des préconisations en faveur de la valorisation de la place de la nature, de l'eau, du climat ainsi que de toutes les structures écologiques dans le développement du territoire de la CAPF.

L'OAP Continuités écologiques, biodiversité et paysage est applicable sur l'ensemble du territoire de la CAPF. Elle est opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, ce qui la différencie du règlement du PLUi lequel s'impose dans un rapport de conformité. Elle est également complémentaire du règlement écrit (instauration du coefficient de biotope par surface et d'un coefficient de Pleine Terre, de la non-constructibilité des abords des cours d'eau...) et des outils inscrits dans le règlement graphique en faveur de la protection du patrimoine non bâti.

ORIENTATIONS RELATIVES AUX ENJEUX DE L'OAP « CONTINUITES ECOLOGIQUES BIODIVERSITE ET PAYSAGES »

L'OAP **Continuités Ecologiques, Biodiversité et Paysage** met en œuvre l'ambition du PADD de faire du territoire de la CAPF un territoire de référence en termes de transition écologique. Cela implique de trouver un équilibre entre la pérennisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et plus largement les richesses écologiques (sol, sous-sol, espaces verts, zones humides, faune, flore) ainsi que le développement économique et démographique de la CAPF.

Elle a pour vocation de sensibiliser les pétitionnaires et d'orienter les projets d'aménagement et de construction pour qu'ils contribuent à renforcer la place de la nature, du paysage et de l'eau au sein de la métropole ainsi que le développement de la résilience du territoire aux effets du changement climatique. Elle est porteuse d'un projet de territoire dessinant un cadre de vie plus qualitatif pour l'Homme en favorisant également le développement d'un milieu propice à l'épanouissement des espèces végétales et animales.

- Axe 1 – Ambitions n°1 - Orientation n° 1 : Favoriser la protection et le développement du vivant via l'adaptation au dérèglement climatique. La CAPF se fixe pour objectif de préserver et restaurer les éléments naturels remarquables et caractéristiques ainsi que les éléments ordinaires constituant ses réservoirs de biodiversité. Plusieurs champs d'actions ont été définis :
 - 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,
 - En protégeant les zones humides en bon état et en visant la restauration des zones humides dégradées voire disparues,
 - En limitant l'urbanisation des milieux ouverts agricoles.
- Axe 1 – Ambitions n°1 - Orientation n° 1 : Favoriser la protection et le développement du vivant à travers le maintien, la restauration et la création, là où cela est nécessaire, des continuités écologiques (trames verte et bleue, brune et noire). Plusieurs champs d'actions ont été définis :
 - 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.
- Axe 1 – Ambition n° 1 – Orientation n°2 : Gérer durablement les ressources naturelles à travers l'articulation de 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.
- Axe 1 – Ambition n° 1 – Orientation n°2 : Gérer durablement les ressources naturelles en incitant à la sobriété des usages à travers une gestion durable des ressources du sol et du sous-sol.

Afin de répondre aux ambitions affichées dans le PADD et d'apporter des préconisations précises et spécifiques en fonction de la qualité environnementale du territoire, l'OAP définit deux types d'objectifs relatifs aux différentes spécificités du territoire :

- Les **objectifs d'aménagement stratégiques** qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire ;
- Les **objectifs d'aménagement territorialisés** qui s'appliquent dans et aux abords des continuités écologiques, dans les zones d'accumulation de l'eau par pluie exceptionnelle, dans les centres-villes et centres-bourgs, aux abords des voies paysage ou à proximité des axes de mobilité et des arrêts de transports en commun ;

Elle émet des préconisations autour de lignes directrices qui s'articulent de manière transversale afin que chaque porteur de projet puisse comprendre au mieux les objectifs poursuivis et y réponde dans son projet d'aménagement ou de construction par une conception adaptée.

- La **préservation** afin de veiller à la conservation des qualités des ressources naturelles et paysagères existantes sur le territoire.
- La **continuité** afin de maintenir, de restaurer ou de créer des espaces propices à la circulation et au développement des espèces.
- L'**infiltration** pour laquelle il s'agit de maintenir, de restaurer, ou de créer la perméabilité des surfaces lorsque cela est techniquement possible.
- L'**adaptation** pour renforcer l'adaptation du territoire face aux effets du changement climatique afin d'en atténuer les effets potentiels. L'adaptation au contexte local confère aux projets une qualité paysagère qui trouve sa source dans la prise en compte de l'existant. En ce sens, il s'agit de valoriser les particularités écologiques et paysagères locales pour développer le paysage de la CAPF.
- La **biodiversité** en prenant appui sur le facteur essentiel de la trame verte et bleue représentée par la grande diversité d'espèces animales et végétales présentes sur le territoire.
- L'**interface** pour assurer une gestion qualitative des lieux d'interaction entre des composantes différentes d'un territoire : zone d'habitat / zones agricoles ou naturelles, espace public / espace privé, nature / bâti.
- La **restauration** pour laquelle il s'agit de restaurer les continuités pour effacer les ruptures naturelles existantes et recréer du lien entre des territoires ou des éléments paysagers caractérisés aujourd'hui par leur discontinuité.

L'OAP thématique présente des orientations spécifiques aux espaces stratégiques de la Trame Verte et Bleue, que sont les réservoirs de biodiversité et les corridors. En effet, ces espaces sont essentiels pour le maintien de la fonctionnalité écologique locale et donc la préservation de la biodiversité. Ainsi, les possibilités d'aménagement dans ces espaces sont très restreintes, bien que les usages de loisirs soient autorisés, sous conditions, dans un objectif de sensibilisation et de pédagogie. Par ailleurs, l'OAP édicte des orientations spécifiques dans l'orientation « **Maintenir et préserver les réservoirs de biodiversité dans leur intégrité** », dans laquelle est abordée des champs d'actions, déclinées pour chaque sous-trame paysagère. Cela permet aussi de pouvoir adapter les mesures au plus près des besoins de chaque type de milieu et ainsi favoriser une préservation efficace des éléments de la Trame Verte et Bleue.

- Sous-trame des milieux forestiers :
 - L'OAP présente des outils pour la préservation et la connaissance des réservoirs de biodiversité que représentent les espaces boisés, très représentés sur le territoire. Leur préservation est indispensable car ils disposent d'une forte richesse écologique et il s'agit de milieux au sein desquels se sont développés plusieurs usages anthropiques, qui sont à prendre en compte afin d'assurer une gestion intégrée.
- Sous-trame des milieux aquatiques et humides :
 - L'OAP fixe des objectifs de préservation des milieux aquatiques et des zones humides : il s'agit de déployer des outils pour assurer la protection des continuités aquatiques que représentent les cours d'eau et leurs abords, notamment leurs ripisylves et zones humides associées. Ces milieux, en effet très sensibles, se caractérisent par une forte interdépendance qui nécessite une gestion adaptée et des actions de préservation forte, mais également de restauration.
- Sous-trame des milieux ouverts :
 - L'OAP présente des outils pour assurer la préservation des milieux ouverts, véritable mosaïque écologique constituée par les prairies, pelouses, plaines, espaces en friche, plaines et plateaux cultivés. Il s'agit d'espaces fragilisés et susceptibles d'être enfrichés ou impactés par les évolutions des pratiques agricoles, nécessitant des mesures spécifiques.

L'OAP comporte également des orientations spécifiques aux **continuités écologiques**. Elles correspondent à de grandes voies de déplacement qui présentent un potentiel paysager (jardins, alignements d'arbres, parcs, haies, mares, cœurs d'îlots boisés). Les continuités écologiques offrent une lecture riche et variée sur tout le territoire de la communauté d'agglomération qu'il est important de prendre en compte et de préserver. Cependant, ces voies présentent également de grandes ruptures pour le déplacement des espèces liées à la présence de grandes infrastructures routières et la présence de secteurs artificialisés en cœur de villages ou cœur de bourgs qui constituent de véritables coupures d'urbanisation. L'OAP **Continuités écologiques, Biodiversité et Paysage** donne des orientations pour le renforcement de leur végétalisation ainsi que la résorption des obstacles en affirmant la qualité du paysage et des réservoirs de biodiversité et leur rôle essentiel dans la constitution et le maintien des continuités écologiques. **Ainsi, l'OAP comporte des préconisations à destination de la préservation des coupures d'urbanisation et l'organisation des espaces de transition paysagère, comprenant particulièrement des orientations pour les espaces de transition entre espaces urbains et espaces agricoles et lisières forestières.**

L'OAP intègre aussi la question du rôle des cœurs de villages et de bourgs au sein des continuités écologiques. Les orientations proposées visent à assurer une meilleure intégration du milieu urbain dans le paysage, en particulier pour les projets en extension et pour limiter l'impact visuel au mitage, tout en permettant de créer des continuités de nature dans les parcelles. Les objectifs d'aménagement stratégiques sont déclinés selon 2 thématiques : le sol et l'accueil de la biodiversité au sein des projets. Dans un premier temps, elle fournit des orientations, en lien avec des principes réglementaires que sont l'instauration du **Coefficient de Pleine Terre** et du **Coefficient de Biotope par Surface**. L'OAP réaffirme ainsi la nécessité de favoriser la perméabilité des sols au sein des espaces urbains.

Les orientations déclinent également un panel de mesures en faveur de l'accueil de la biodiversité sur le bâti et les terrains. L'OAP comporte notamment des orientations spécifiques sur le traitement limites physiques dans les différents types d'occupation du sol (zones urbaines, commerciales, industrielles, jardins publics et / ou privé). Les clôtures contribuent à la fragmentation des espaces et les possibilités de circulation mais sont également des interfaces privilégiées entre les espaces privés et les espaces publics et ont donc un rôle particulier à jouer dans la qualité paysagère de l'espace public. **A terme, les orientations visent à assurer la qualité écologique des projets, afin de rendre les milieux urbains plus attractifs pour la biodiversité et les inscrire dans le réseau de continuités écologiques.**

Le dernier chapitre « **Chapitre 3 : Les orientations d'aménagement par grandes entités paysagère** » donne des orientations spécifiques à chaque entité paysagère qui composent le territoire. Les continuités écologiques reposent également sur des éléments paysagers qu'il convient de valoriser, préserver et de révéler au travers de percées visuelles sur le patrimoine résidentiel, agricole et naturel emblématique du territoire de la CAPF. En ce sens, la complémentarité des approches paysagères et de biodiversité permet une vision globale des continuités écologiques sur un territoire. Le paysage est une des composantes majeures du PLUi du Pays de Fontainebleau. Ce sont les grandes entités paysagères (Boucle de la Seine, Brie du Châtelet, Gâtinais de Maisoncelles et monts du Gâtinais, Massif de Fontainebleau, Plaine de Bière, Vallée de l'Ecole, Vallée du ru de Rebais, Vallée du Loing) présentes sur le territoire qui offrent une lecture riche et variée et sont porteuses de l'échelle intercommunale vécue au quotidien. En prenant appui sur les objectifs d'aménagements stratégiques applicables sur l'ensemble du territoire, l'OAP exprime des orientations spécifiques à la préservation des caractéristiques naturelles et paysagères de chacune de ces entités.

L'OAP thématique « Bioclimatique, Risques et résilience »

La loi Climat et résilience a considérablement renforcé les enjeux liés à l'artificialisation des sols et à la renaturation des territoires. Cette loi a fixé un objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050, avec déjà une baisse significative du rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031. La lutte contre l'artificialisation des sols Les enjeux climatiques et environnementaux couplés aux événements plus récents : sécheresses, incendies, inondations, recul de la biodiversité et crise énergétiques sont plus que jamais au cœur des stratégies territoriales à anticiper à adapter.

Le territoire bellifontain présente divers risques naturels : inondations, risque de feu de forêt, retrait-gonflement des argiles, glissement de terrain et des risques technologiques : ...

ORIENTATIONS RELATIVES AUX ENJEUX DE L'OAP « BIOCLIMATIQUES, RISQUES ET RESILIENCE »

- Axe 1 – Ambitions n°1 - Orientation n° 3 : Renforcer la sécurité des personnes et des biens face aux risques. Plusieurs champs d'actions sont définis :
 - Prévenir l'aggravation des risques naturels au regard de la crise climatique
 - Eviter 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

La présente OAP présente trois grands points qui sont, pour le premier, relative à la sécurité et à la résilience du territoire face aux risques d'inondation et de ruissellement, et pour le second, sur un développement urbain adapté et compatibles avec les autres risques naturels du territoire (hors inondations). Le dernier point porte sur les orientations à décliner pour adapter le territoire face aux effets du changement climatique et aux enjeux énergétiques.

Le premier point se décline en trois orientations. La première orientation s'appuie sur les déclinaisons et les applications des PPRI du long de la Seine et du Loing. La seconde orientation vise à la transparence hydraulique des projets et des aménagements. L'objectif principal est de ne pas augmenter l'exposition des enjeux du territoire en aménageant en priorité les secteurs qui ne sont pas concernés par des aléas afin de ne pas augmenter l'exposition aux risques. L'orientation vise à perméabiliser les sols dans les espaces urbanisés afin de réduire leur vulnérabilité, au regard des bénéfices pour le cycle de l'eau, la biodiversité, le confort thermique en ville, etc. Ainsi, l'OAP fixe des objectifs en termes de désimperméabilisations des sols et de maintien des espaces de pleine terre, en ciblant tout particulièrement les aires de stationnement. Ces mesures permettront de retrouver un cycle de l'eau plus naturel, de réduire et prévenir les risques d'inondation associés, de rafraîchir l'ambiance, par exemple. La dernière orientation vise à favoriser la résilience du territoire à travers l'architecture des nouvelles constructions, ou le développement d'aménagements extérieurs résilients.

Le second point se décline en deux orientations. La première cherche à réduire le risque d'exposition face aux feux de forêts. Le territoire présente une importante couverture forestière, de fait, ce risque est à ne pas négliger. Ainsi l'orientation vise à Privilégier un développement urbain qui limite les enjeux exposés au risque : garantir la continuité du bâti, combler les dents creuses et densifier la tache urbaine tout en analysant et mettant à jour les zones d'aléa et adaptant certains choix des matériaux de construction pour les projets dans des zones exposés au risque de feu de forêt. La deuxième orientation insiste sur l'intégration des risques liés aux mouvements de terrain. Le territoire de la CAPF est concerné par des risques de retrait gonflement des argiles. Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux. L'orientation vise à protéger les personnes et les biens vis-à-vis ce risque à travers l'information sur l'existence d'aléa de mouvements de terrain liés au retrait gonflement des argiles et à la présence de cavités dans les communes concernées, et adapter les dynamiques de développement urbain. Elle encadre aussi une adaptation structurelle du bâti pour lui permettre une plus forte résilience à ce risque

Le dernier point préconise des orientations pour adapter le territoire face aux effets du changement climatique. Ces préconisations architecturales orientent les nouveaux projets vers une approche bioclimatique, sobre en consommation d'énergie voire et disposant d'énergies renouvelables.

L'OAP thématique « Commerces et redynamisation des centres-bourgs »

En l'absence de SCoT, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'un PLUi élaboré par un EPCI **comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal** (article L151-6 du code de l'urbanisme) : « Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (...).

En l'absence de SCoT, les OAP d'un PLUi élaboré par un EPCI :

- Comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique (...) et
- Déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L141-6 » (modifié le 23 octobre 2023).

Ainsi, au regard de l'article L141-6 du code de l'urbanisme, les OAP doivent déterminer « **les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises.**

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et des friches et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement. Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux ».

En outre, l'OAP « localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article L. 141-5 (=Dans un principe de gestion économe du sol, fixer (...) les localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes.)

L'OAP « prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Pour les équipements logistiques commerciaux, il localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L. 141-3. L'OAP « peut également :

1. Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;
2. Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ».

L'orientation d'aménagement et de programmation Commerces et redynamisation des centres-bourgs du PLUi de la CAPF exprime et détaille la stratégie de la communauté d'agglomération en lui donnant un caractère réglementaire. Elle est porteuse d'une dimension forte du projet régional en dessinant les grands équilibres en matière d'équipement commercial. L'OAP développe donc des orientations à mettre en œuvre dans les projets commerciaux afin d'atteindre les grands objectifs du PADD en matière d'animation commerciale. Elle donne ainsi un cadre aux futures implantations commerciales c'est-à-dire un ensemble de préconisations à respecter pour tout projet commercial quelle que soit sa nature, sa taille, sa localisation, en définissant une ambition claire.

ORIENTATIONS RELATIVES AUX ENJEUX DE L'OAP « COMMERCES ET REDYNAMISATION DES CENTRES-BOURGS »

L'OAP « *Commerces et redynamisation des centres-bourgs* » favorise la mise en œuvre des orientations en faveur de la performance économique et de l'attractivité du territoire et vise tout particulièrement à protéger ce qui fait la particularité du territoire sur le plan du commerce et de l'artisanat, à savoir un tissu commercial de cœur urbain (Fontainebleau-Avon) particulièrement dynamique et qualitatif, et un commerce de proximité présent dans une grande partie des autres communes. Ainsi, l'OAP permet de traduire les ambitions du PADD suivantes :

- Axe 3 - Ambition n°3 - Orientation n°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...).

- Axe 3 - Ambition n°3 - Orientation n°2 : Agir pour des quartiers et des centres-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.

Les objectifs de préservation de l'appareil commercial du territoire, de diversité économique et commerciale, de création d'emplois et de maîtrise des implantations commerciales se traduisent par les orientations suivantes :

- **Interdire la création de toute nouvelle polarité commerciale** sur le territoire, afin de ne pas venir concurrencer les polarités existantes
- **Polariser l'offre commerciale** dans le centre-ville de Fontainebleau, dans les centralités de cœurs de bourgs et polarités de quartier, et permettre le renforcement des polarités périphériques existantes, afin de limiter le développement commercial en diffus, dans une logique **de maillage du territoire et de complémentarité entre les polarités**
- Poursuivre et accompagner la dynamique engagée en termes de renforcement des centres-villes pour éviter la concurrence des polarités commerciales majeures situées à l'extérieur du territoire de la CAPF.
- **Encadrer les possibilités d'accueil de commerce et d'artisanat de détail dans les zones d'activités** en différenciant les zones existantes et les zones à urbaniser à vocation d'activité dans lesquelles ces destinations sont interdites, des zones d'activités qui constituent déjà des polarités commerciales, dans lesquelles elles sont autorisées mais fortement encadrées.

La régulation des activités commerciales en périphérie est primordiale. Les espaces périphériques connaissent également des besoins de renouvellement, qu'il faut nécessairement intégrer à la stratégie en les liant davantage aux projets urbains. L'OAP s'attache par conséquent à trouver un équilibre destiné à répondre aux ambitions de la communauté d'agglomération en matière d'aménagement commercial en encadrant et en prévoyant les conditions du renouvellement des espaces périphériques afin qu'ils conservent un rayonnement nécessaire au fonctionnement du territoire.

Une analyse qualitative de chaque type de polarité est présentée s'appuyant sur des éléments de diagnostic circonstanciés et sur une observation de leur évolution récente **et se traduit en objectifs d'aménagement**. Les objectifs de l'OAP se déclinent selon trois grandes parties.

En premier lieu, l'OAP définit une armature commerciale cible qui localise et hiérarchise les pôles commerciaux préférentiels du territoire. Cette armature est définie en prenant appui sur les dynamiques existantes mais aussi

sur les projets à venir, en lien avec la stratégie d'aménagement du territoire. Elle prend en compte les équipements, les services et les aménités urbaines déjà implantés, leur localisation à l'échelle de l'agglomération mais aussi de la commune ainsi que la qualité de la desserte et l'accessibilité par les différents modes de transports. Elle est organisée à partir d'une armature commerciale de quatre niveaux qui déterminent leurs objectifs et leur implantation préférentielle :

- **Le pôle majeur sur le secteur du cœur urbain** avec des objectifs spécifiques de maintien de la dynamique commerciale remarquable de la commune de Fontainebleau et de manière plus mesurée d'Avon (qui font par ailleurs l'objet d'un dispositif d'Opération de Revitalisation des Territoires).
- **Les polarités / centralités** pour lesquelles les orientations fixées visent ce confortement en cœur de bourg et au sein des quartiers par une recherche de mixité des fonctions. Il s'agit plus précisément d'y concentrer l'offre commerciale pour atteindre une taille optimale et créer des synergies entre les activités (commerciales et économiques au sens large), les équipements pour les conforter en tant que lieux de vie. A l'intérieur des périmètres de ces polarités, les aménités commerciales seront renforcées (stationnement, visibilité, qualité des espaces publics...).

En cohérence avec les grandes orientations du PADD et l'armature commerciale cible, l'OAP Commerces et Redynamisation des centres-bourgs, définit un appareil commercial et artisanal en plusieurs catégories en fonction de la fréquence d'usage. Elle détermine des localisations préférentielles déterminées pour chaque type de polarité commerciale selon des plafonds de surface de vente à respecter à chaque de niveau de polarité afin d'inciter à une plus grande maîtrise de leur développement. Cette approche quantitative, traduite dans l'OAP, par un objectif stratégique de programmation doit contribuer à la régulation de m² commerciaux en déterminant les critères de pertinence de l'implantation des commerces.

En complément de l'OAP, le règlement du PLUi a mis en place des outils de protection des « linéaires commerciaux » et des « linéaires de commerces traditionnels » qui identifient des emplacements où le maintien des commerces de détail est stratégique, ainsi que des « linéaires de protection et de développement de la diversité commerciale » qui permettent d'orienter les sous-destinations admises.

Dans un second temps, elle expose des orientations transversales applicables à l'ensemble des pôles commerciaux identifiés au sein du territoire. Les orientations transversales sont applicables à l'ensemble des projets commerciaux. Tout projet commercial, quels que soient sa taille et son contexte, devra être compatible avec les objectifs suivants :

- Des objectifs qualitatifs à atteindre pour assurer un développement par densification et polarisation de l'offre commerciale dans les polarités commerciales existantes.
- Des objectifs afin d'améliorer qualité urbaine, environnementale, architecturale et paysagère des polarités commerciales en définissant des critères comme le stationnement (mutualisation, formes moins consommatrices d'espace), la qualité des entrées de ville, la capacité du réseau routier, l'offre de liaisons douces).

Enfin, elle fournit des orientations spécifiques à chaque type de polarité commerciale.

L'OAP thématique « Formes urbaines et Patrimoine »

L'Orientat[i]on d'aménagement et de programmation (OAP) thématique portant sur le « Patrimoine et les Formes Urbaines » exprime la volonté de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau d'identifier le bâti traditionnel du territoire, d'en faire sa promotion et d'encadrer son évolution afin de ne pas dénaturer le patrimoine. Il s'agit également de pouvoir maîtriser les évolutions et d'adapter le bâti afin de répondre aux enjeux climatiques. Cela passe par le développement d'un urbanisme qualitatif et durable permettant à la fois la préservation d'un patrimoine bâti de qualité et la promotion d'un urbanisme respectueux sur le plan énergétique et environnemental.

Cette volonté s'inscrit dans un contexte réglementaire particulier, avec la révision du SDRIF-E qui intègre une vision plus environnementale de la planification et de l'aménagement du territoire francilien qui doivent trouver leur traduction au sein des orientations et des dispositions réglementaires des documents d'urbanisme. La CAPF a pour souhait de préserver l'existant tout en accordant des souplesses réglementaires afin de permettre l'adaptation de ce patrimoine vieillissant aux enjeux actuels. Cette démarche répond au cadre législatif actuel

visant à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette OAP thématique « Formes Urbaines et Patrimoine » est traduite au sein de chaque OAP dites sectorielles élaborées à l'échelle de sites stratégiques (formes urbaines, qualité architecturale, insertion paysagère).

Le territoire bellifontain est constitué de formes urbaines singulières et caractéristique du territoire seine et marnais. On deux morphologies urbaines distinctes : le Cœur urbain, avec les communes de Fontainebleau et d'Avon qui constituent le pôle majeur du territoire et où l'on retrouve la majorité du patrimoine du territoire et les bourgs villageois qui regroupe le reste du patrimoine traditionnel du territoire. Au sein ces deux morphologies urbaines, on identifie plusieurs typologies bâties caractéristiques que l'OAP « Patrimoine et Formes Urbaines » permet de faire ressortir. En ce qui concerne le cœur urbain, il présente un noyau traditionnel, un tissu qui se caractérise par un style d'architecture classique, des quartiers de villégiatures et des extensions plus récentes du tissu urbain sous la forme de grands lotissements individuels ou collectifs. Les petites villes et villages présentent des similarités puisque qu'on retrouve en guise de tissus villageois : des noyaux urbains traditionnels, des centres-bourgs, des quartiers de villégiatures et pour les développements les plus récents des : logements pavillonnaires, logements collectifs et Zones d'Activités Économiques

Cette OAP thématique « Patrimoine et Formes Urbaines » définit deux actions stratégiques visant dans un premier temps à préserver et à valoriser les formes urbaines et architecturales locales qui caractérisent le patrimoine local. Dans une seconde partie, cette OAP pose les principes permettant d'encadrer l'évolution de ces formes urbaines et architecturales traditionnelles en donnant des recommandations pour modifier l'existant à travers les opérations de restauration, de transformation ou de réhabilitation du bâti originel et en encadrant également les opérations de densification au sein de ces tissus anciens sensibles (comblement des dents creuses, division et création de nouveaux logements dans l'ancien...).

ORIENTATIONS RELATIVES AUX ENJEUX DE L'OAP « FORMES URBAINES ET PATRIMOINE »

La préservation et la valorisation du patrimoine bâti et le renouvellement urbain du tissu bâti traditionnel sont des objectifs particulièrement importants pour la CAPF qui répondent à la fois à des enjeux relatifs à l'environnement, aux besoins énergétiques et à la préservation du cadre de vie de la population. Cette ambition répond également à des besoins liés au tourisme. Ainsi, cette OAP thématique transversale s'est attachée à traduire les orientations portées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la communauté d'agglomération :

- Axe 1 - Ambition n°2 - Orientation n°1 : Optimiser le foncier lié aux besoins en matière d'habitat, en privilégiant le renouvellement urbain à l'extension urbaine, c'est-à-dire favoriser le développement urbain au sein du tissu urbanisé, privilégier la mixité fonctionnelle et social des opérations et limiter la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.
- Axe 3 - Ambition n°1- Orientation n°2 : Organiser qualitativement le développement urbain pour préserver le cadre de vie remarquable du territoire : produire de manière qualitative, politique foncière intercommunale, politique d'habitat, spécificités communales
- Axe 3 – Ambition n°2 – Orientation n°2 : 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), tout en garantissant l'insertion architecturale et paysagère des réhabilitations, extensions et nouveaux projets de construction
- Axe 3 – Ambition n°2 – Orientation n°3 : Favoriser les constructions et les rénovations vertueuses sur le plan climatique, environnemental, patrimonial et paysage en permettant l'adaptation du bâti au regard des enjeux énergétiques, du réchauffement climatique, des nouveaux modes de vie, sans dénaturer ses qualités architecturales.

La première partie de cette OAP thématique « Patrimoine et Formes Urbaines » permet de rappeler la richesse et la diversité du patrimoine présent sur le territoire du Pays de Fontainebleau. Elle permet ainsi de mettre en avant les typologies héritées d'une certaine époque et traduit les caractéristiques propres à ces éléments (matériaux, aspect, éléments de modénature, colorimétrie...). Ces typo-morphologies sont d'ailleurs abordées de façon plus exhaustive au sein du diagnostic territorial et traduites au sein du règlement écrit au sein de l'article 5 traitant de la « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ». Aussi, ces tissus urbains aux compositions et architectures particulières témoignent de l'évolution des typologies bâties des villages et villes

et de l'influence historique sur les formes urbaines. Il s'agit dans un premier temps de présenter et distinguer les différentes typologies bâties présentes sur le territoire pour ensuite adapter les recommandations en fonction des objectifs de préservation ou d'évolution de ces formes bâties.

Dans un second volet, l'OAP « Patrimoine et Formes Urbaines » permet d'aborder sous formes de recommandations les enjeux liés aux évolutions des formes urbaines et de l'architecture traditionnelle. Il s'agit en effet de ne pas contraindre les dynamiques visant à faire évoluer ce patrimoine mais également de pouvoir encadrer au mieux les modifications souhaitées par les propriétaires. Elle donne ainsi des pistes afin de pouvoir modifier l'existant (restauration, réhabilitation, transformation du bâti) tout en respectant les caractéristiques propres au bâti traditionnel du Pays de Fontainebleau. Elle incite les propriétaires à entretenir et restaurer le bâti à travers un travail de conservation pour les couvertures et combles, les façades et maçonneries particulières de ce territoire, ainsi que, les clôtures, portails et jardins. Ainsi des actions sur les façades et ouvertures, la volumétrie des constructions, l'isolation du bâti ancien et l'intégration des panneaux photovoltaïques sont précisés au sein de ce document. Cette OAP a aussi pour vocation d'encadrer la densification au sein des tissus anciens traditionnels à travers la création de nouveaux logements dans les anciens (transformation ou division des ensembles bâtis) passant également par l'intégration d'une architecture plus contemporaine au sein de tissus historiques. Elle donne également quelques recommandations afin de permettre une meilleure intégration des nouvelles constructions au sein du tissu urbain patrimonial.

L'OAP thématique « Mobilités actives »

L'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique qui concerne les mobilités dites actives exprime l'engagement et détaille la volonté de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau en ce qui concerne la promotion et le développement des mobilités décarbonées comme le vélo ou encore la marche à pied. En cohérence avec le contexte législatif qui favorise les mobilités douces et dans la continuité de son Schéma Directeur Cyclable, la CAPF traduit avec son document d'urbanisme et cette OAP thématique spécifique, sa volonté de promouvoir de nouvelles mobilités et d'inciter ses habitants à utiliser des modes de déplacements alternatifs à la voiture et plus respectueux de l'environnement sur son territoire.

Cette démarche s'inscrit dans un contexte réglementaire particulier, avec la révision du SDRIF-E et du Plan des mobilités Ile-de-France qui mettent l'accent sur l'environnement pour le premier document et la neutralité carbone en ce qui concerne le deuxième document. En parallèle la Communauté d'agglomération s'est donc dotée d'un Schéma Directeur Cyclable, outil indispensable afin d'organiser sa politique globale pour la pratique quotidienne du vélo sur le territoire. La CAPF a pour souhait d'organiser les mobilités actives afin de faciliter les parcours, fluidifier les circulations ou encore favoriser la transition écologique et énergétique. Ces enjeux, traduits à l'échelle intercommunale, sont ensuite à décliner à l'échelle des communes du territoire. Une partie des principes d'aménagement présentés au sein de l'OAP thématique « *Mobilités Actives* » sont ensuite traduits au sein des OAP dites sectorielles élaborées sur des sites stratégiques des communes (dimensionnement des voiries, intégration de cheminements cyclables et piétonniers, aménagement des espaces publics...).

Le territoire bellifontain dispose d'une situation propice au développement des mobilités actives. En effet, l'intercommunalité est principalement recouverte d'une zone forestière, la forêt de Fontainebleau et des Trois Pignons qui offre des paysages et une réelle qualité de vie aux différents usagers. Ses habitants sont principalement concentrés sur le pôle urbain de Fontainebleau-Avon et sur les pôles secondaires de Bois-le-Roi, Samoreau, Vulaines-sur-Seine, Héricy, Samois-sur-Seine et Chartrettes. La CAPF est également située à l'interface de plusieurs intercommunalités : CC Moret Seine et Loing, CC Brie des Rivières et Châteaux, CA Melun Val de Seine, CC du Val d'Essonne, CC des Deux Vallées, CC Pays de Nemours. Ces collectivités limitrophes ont également des pôles générateurs de trafic qui peuvent avoir un impact important sur le territoire de la CAPF. Tout d'abord, le pôle de Melun, puis le pôle Moret-Loing-et-Orvanne, Saint-Fargeau Ponthierry, Nemours, Le Malesherbois et Milly-la-Forêt. L'objectif est donc d'atténuer les flux provenant des véhicules motorisés en renforçant d'autres mobilités.

En termes d'infrastructures de transport, le territoire est marqué par l'A6 à l'Ouest du territoire de la CAPF ainsi qu'un réseau de routes départementales en étoile reliant principalement Fontainebleau au centre. On peut également noter la présence de 7 gares SNCF implantées sur la frange Est du territoire, qui permettent le passage du transilien R et la desserte vers Paris et Montereau, mais aussi une desserte avec le département de l'Yonne et du Loiret. Le territoire dispose aussi d'un réseau de bus qui traverse le territoire et permet une liaison intercommunale. Ces infrastructures sont des supports afin de développer l'intermodalité sur le territoire bellifontain.

Cette OAP thématique « *Mobilités Actives* » définit trois actions stratégiques visant à promouvoir la pratique cyclable, encourager les déplacements piétons et repenser l'espace public des quartiers, villages et centralités, en cohérence avec les documents supra-communaux élaborés à l'échelle de la région, du département ou de l'intercommunalité et en alignement avec les orientations exprimées au sein du PADD.

ORIENTATIONS RELATIVES AUX ENJEUX DE « MOBILITES ACTIVES »

Le développement des mobilités actives est un enjeu particulièrement important afin de garantir des déplacements plus fluides, sécurisés et décarbonés au sein de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et d'améliorer le cadre de vie des habitants du territoire. Il s'agit aussi bien de travailler sur les déplacements du quotidien que sur les déplacements liés aux loisirs des populations (tourisme, sport). Ainsi, cette OAP thématique transversale s'est attachée à traduire les ambitions portées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sein des orientations suivantes :

- Axe 1 - Ambition n°2 - Orientation n°4 : Développer des mobilités, des activités, des services et des habitats durables afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre du territoire ;
- Axe 2 – Ambitions n°1 – Orientation n°1 : Proposer des alternatives aux déplacements individuels carbonés en renforçant les transports collectifs routiers, en accompagnant le développement de parc de véhicules électriques et le transport durable de marchandises, et en confortant le réseau ferroviaire existant à travers des pôles d'échanges multimodaux (site existant de Bourron-Marlotte et 2 sites de La Chapelle la Reine à renforcer) en vue de favoriser les territoires extérieurs ;
- Axe 2 – Ambition n°1 – Orientation n°2 : Augmenter significativement les mobilités actives et favorables à la santé en maillant le territoire, en facilitant et sécurisant les parcours piétons et cyclables et en développant les aménagements favorables aux mobilités actives tout en réduisant la place de la voiture individuelle dans l'espace public ;
- Axe 2 – Ambition n°1 – Orientation n°3 : Réduire le nombre et la longueur des déplacements contraints en offrant une alternative aux déplacements automobiles contraints rapprochant lieu de travail et lieu de vie ;
- Axe 3 – Ambition n°2 – Orientation n°4 Déployer un urbanisme durable qualitatif et respectueux du territoire en veillant à limiter l'exposition de la population aux pollutions et aux différentes nuisances telles que celle générées par une circulation automobile trop forte et donc se tourner vers le partage de la voirie et une meilleure qualité de l'espace public pour tous les usagers.

La première partie de cette OAP s'intéresse à la promotion de la pratique cyclable au sein de la CAPF en améliorant la cohérence des parcours à vélo et en confortant la pratique de ce mode de transport par des aménagements (pistes cyclables, stationnement vélo...) dédiés. L'OAP fixe des objectifs qui reposent en grande partie sur les travaux réalisés dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur Cyclable de la communauté d'agglomération. Ainsi, les objectifs visés pour les mobilités cyclables portent sur l'amélioration du réseau d'aménagement existant et la création d'un maillage cyclable opérationnel, sécurisée et lisible pour les usagers à travers les déplacements qu'ils effectuent au quotidien ou sur leur temps libre. Il s'agit de pouvoir relier les différents bourgs du territoire afin de desservir à termes l'intégralité du territoire à vélo. Ces mesures ont pour objectif de créer un véritable maillage cyclable structurant, cohérent, sécurisé et fonctionnel à l'horizon 2030, mais aussi de favoriser l'intermodalité au niveau des gares du territoire, des aires de covoiturage, etc...

Par ailleurs, l'OAP porte aussi l'objectif d'intensifier les actions pour développer les services en lien avec le vélo. L'OAP porte ainsi plusieurs principes visant à densifier l'offre de stationnement vélo sur les secteurs les plus stratégiques (gares, centralités, habitat collectif, zone d'emploi) et développer du vélo à assistance électrique (mise en place de points de recharge). Cette OAP thématique, toujours en lien avec le Schéma Directeur Cyclable, propose en parallèle différentes actions à mettre en œuvre pour améliorer la pratique du vélo comme l'identification des liaisons à traiter et à aménager en priorité ou l'intégration systématiquement des mobilités actives (vélos) dans les projets de création, de requalification et d'entretien de la voirie. Elle propose aussi de sensibiliser les habitants à la pratique cyclable tout en développant les services de réparations à proximité de points stratégiques en matière de mobilités tel que les pôles d'intermodalité ou les centres-bourgs.

Dans un second temps, l'OAP vise à encourager la pratique piétonne sur le territoire de la communauté d'agglomération. Le programme d'actions (action n°25) du projet de territoire du Pays de Fontainebleau 2020-2030 vise notamment à « *Décliner le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France en Plan Local de Déplacements* ». Cet outil est à privilégier pour la mise en œuvre à l'échelle locale des politiques de mobilité. Il détaille le

contenu du PDUIF, document visant à organiser les transports de personnes et de marchandises à l'échelle du territoire francilien. Ils constituent une spécificité propre à l'Île-de-France.

Territoire de l'entre-deux, porte d'entrée et de sortie de la Région Île-de-France, le Pays de Fontainebleau est traversé par divers réseaux (Transilien, autoroute) et flux (touristiques, économiques, résidentiels) qu'il est important de structurer pour améliorer le quotidien des habitants. La communauté d'agglomération souhaite poursuivre ses efforts et s'appuyer sur un maillage fin et adapté de cheminements piétons. Le territoire de la CAPF souhaite en cohérence avec ses objectifs promouvoir la marchabilité sur l'intégralité de son territoire. Cet objectif est primordial pour la CAPF, en effet, une concertation menée en janvier 2019, avait permis de montrer que l'amélioration des mobilités étant une priorité pour une grande majorité des habitants soit 42% des personnes sondées. Cette partie repose sur des actions en faveur de la marche à pied qui visent à l'amélioration de la qualité de vie, de la santé publique et de la promotion du vivre ensemble au sein des espaces publics. Il s'agit entre autres d'aménager l'espace public en faveur d'une meilleure marchabilité en traitant les coupures urbaines existantes, en améliorant la sécurité des itinéraires piétons afin de constituer des itinéraires continus et connectés aux arrêts de transports en commun, aux espaces touristiques mais également aux lieux de vie du territoire (centre-bourg, commerces, équipements...). Le second objectif vise à innover afin de redonner le plaisir de marcher en ville. Cela passe par l'intégration d'espace de respiration sur les trajets (espaces de halte, de repos qualitatifs, végétalisés et ombragés), la création d'une signalétique ludique mais aussi le développement de circuits touristiques de découverte des villes et villages du territoire.

L'OAP prévoit ainsi plusieurs moyens à mettre en œuvre afin d'améliorer la pratique piétonne en passant par la qualité jusqu'à la fonctionnalité des réseaux de sentiers existants : largeur suffisante pour permettre les déplacements notamment des personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite, perméabilité des revêtements des aménagements piétons tout en restant pleinement accessible, préservation des éléments patrimoniaux (murs anciens en pierres) qui bordent les chemins piétons... Il s'agit aussi d'assurer les continuités piétonnes et de constituer un réseau actif inter-commune/inter quartiers en s'appuyant sur les outils réglementaires disponibles avec l'élaboration du PLUi (OAP sectorielles, création d'emplacements réservés...). A ce sujet, le règlement de PLUi prévoit un certain nombre d'emplacements réservés destinés à améliorer le maillage piéton du territoire. L'OAP propose que ce réseau piéton s'appuie sur la trame verte et bleue du territoire afin de valoriser ses paysages (bords de seine, forêt de fontainebleau, plaine de bière, plaines du gâtinais...). Ces principes sont également intégrés dans les OAP sectorielles sur des sites de développement spécifiques.

Enfin, cette Orientation d'Aménagement et de Programmation intègre un dernier chapitre transversal visant à repenser l'espace public des quartiers, villages et centralités afin d'aborder les relations des différents modes de transport et leurs pratiques sur le territoire de la communauté d'agglomération. Là aussi, il s'agit d'objectifs qui résultent du Schéma Directeur Cyclable et du Plan de Déplacements de l'Île de France et qui sont traduits dans cette OAP thématique dans un rapport de compatibilité. Au nombre de deux, ils visent à faciliter les pratiques de l'espace public pour tous les usagers, proposer des aménagements sécurisés et adaptés à tous les profils et valoriser les lieux de vie à travers les différents moyens de transport. De manière générale, les aménagements proposés pour réorganiser l'espace public devront permettre d'affirmer la place des modes de déplacements actifs (piétons, vélos, trottinettes...).

2. Les OAP sectorielles

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, prennent appui sur les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. Elles définissent des orientations pour l'évolution des périmètres dans lesquels elles s'appliquent.

Elles visent à encadrer, en lien avec les orientations formulées dans le PADD, l'évolution des différents secteurs de projet identifiés à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau. Elles ont vocation à orienter de manière qualitative et/ou programmatique l'évolution de ces secteurs en permettant de garantir à terme, une organisation cohérente de ces espaces.

Pour chacune des OAP sectorielles sont identifiées des enjeux environnementaux associés aux sites de projet et, le cas échéant, la contribution du secteur à la production territoriale de logement.

Une partie des OAP sectorielles du PLUi, notamment celles portant sur des projets déjà engagés s'appuie sur celles déjà présentes dans les PLU antérieurs. Leur contenu a parfois été actualisé au vu de l'évolution du contexte ou des projets.

Chacune des OAP contribue simultanément à la mise en œuvre de plusieurs orientations inscrites dans le PADD.

Les secteurs d'OAP sectorielles sont concernées par des **orientations communes**, qui font l'objet d'une partie « Principes communs ». Lorsque les secteurs d'OAP ne comportent pas d'orientations spécifiques au projet d'aménagement, un renvoi à cette partie est explicité dans les thématiques concernées (Gestion intégrée des eaux pluviales, Performances énergétiques, Gestion des Déchets, Prise en compte de l'utilisation agricole de produits phytopharmaceutiques, Desserte par les réseaux) avec la phrase suivante « **Se référer aux principes communs aux « OAP sectorielles »** ». Certaines OAP sectorielles précisent néanmoins des orientations complémentaires aux principes communs.

Principes trouvant place dans les OAP sectorielles : Qualité de l'insertion architecturale et formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces

La vocation des secteurs d'OAP est précisée dans cette section, selon que le secteur est dédié à accueillir des programmes à vocation mixte, d'équipements, d'activités économiques ou d'habitat. Elle précise l'organisation des fonctions au sein du secteur d'aménagement qui sont repérées sur le plan graphique.

Typologie d'habitat

La typologie des logements programmés dans les opérations habitat peut être précisée dans cette section.

Cette déclinaison des typologies s'articule ainsi en cohérence avec la densité minimale envisagée sur le secteur.

Elle se définit également en cohérence avec les formes urbaines propres à chaque secteur, tout en participant à la diversification de l'offre pour répondre aux différents parcours résidentiels.

Certaines OAP font l'objet d'une programmation résidentielle à destination de publics spécifiques qui est précisée dans la partie vocation. Elle fait l'objet d'une représentation dans le schéma des OAP.

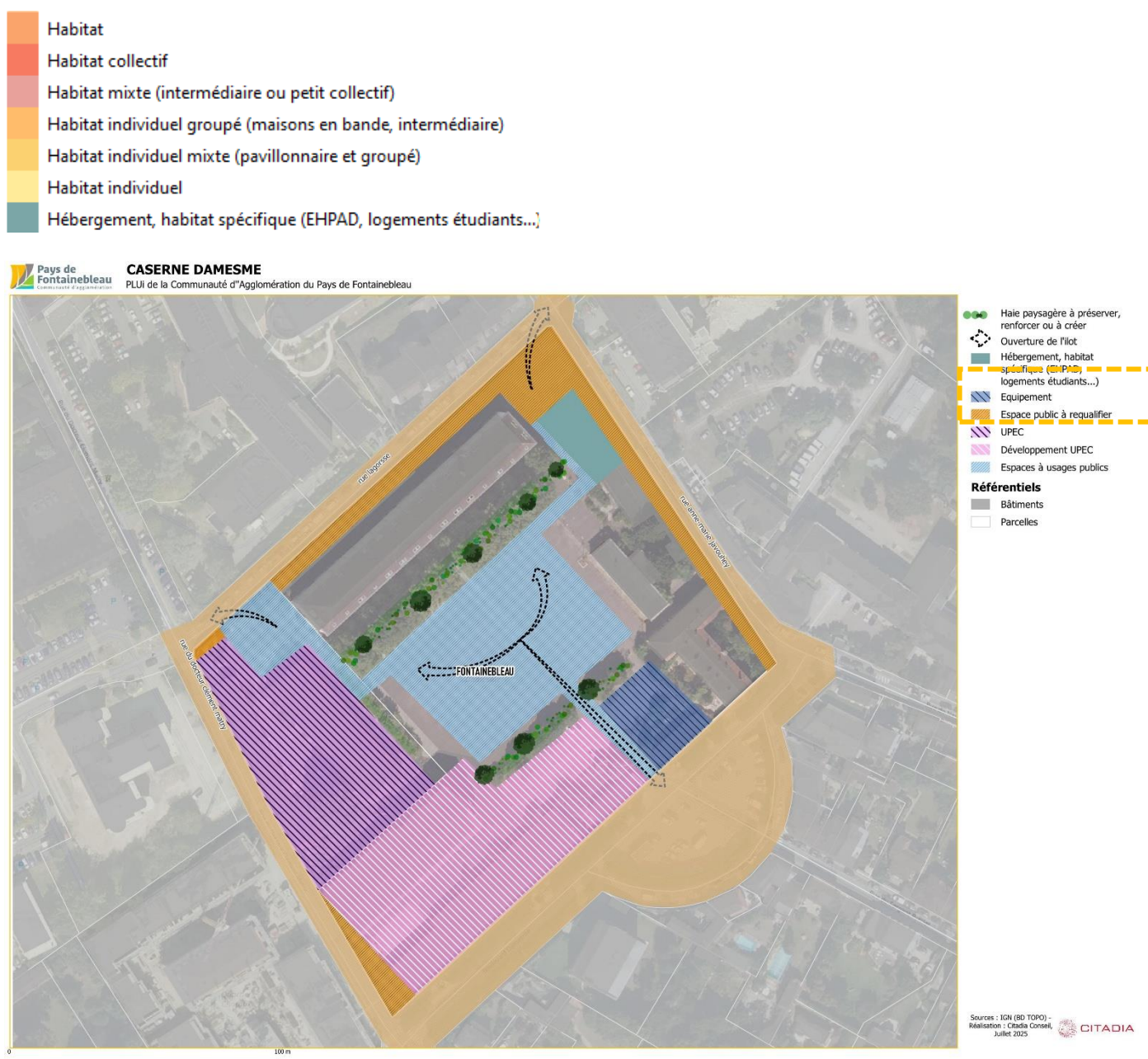
La programmation de ce type d'habitat sur les secteurs de projet permet de répondre aux besoins de certaines populations. Elle contribue également à une mixité générationnelle.

- **Axe 3 du PADD traduit : Mettre en œuvre un objectif de croissance mesurée de la population.**

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

- **Affirmer un projet urbain prenant en compte les besoins de tous les publics sans exception (enfants, étudiants, jeunes actifs, personnes âgées, familles, familles monoparentales, personnes en situation de handicap, 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.**

- Exemple d'OAP et d'éléments de légende



Extrait de l'OAP : « Dominante équipements avec une programmation complémentaire en hébergement spécifique (logements étudiants, ...) :

Un nouveau bâtiment de l'UPEC déjà présent sur le site de la caserne Damesme

Un bâtiment principal rénové pour une ou des offres de formation

La construction d'une résidence étudiante et d'une cafétaria

Une offre de stationnement en superstructure

Une maison de la vie étudiante de l'UPEC et un espace dédié au service jeunesse de la ville »

Extrait de l'OAP : « Le site est à dominante d'habitat afin de respecter une homogénéité vis-à-vis des tissus environnants. L'urbanisation du site devra faire l'objet d'une opération d'ensemble pour optimiser au mieux le



secteur de densification et ne pas créer de délaissés. »

Les activités économiques

Les activités économiques prévues désignent toute activité conduisant à la fabrication d'un produit ou à la mise à disposition d'un service. Certaines de ces activités sont, pour certaines OAP, précisées dans leur typologie (tertiaire, commerce, industrie par exemple) afin d'inscrire dans le développement envisagé sur le site.

Le secteur des activités tertiaires recouvre un vaste champ d'activités qui s'étend du commerce à l'administration en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et services aux particuliers, l'éducation et l'action sociale.

- **Axe 1 du PADD traduit : S'engager pour un modèle territorial ancré dans la sobriété.**

Orientation n°2. Poursuivre un usage déjà sobre du foncier économique.

- **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,**
 - ✓ Dans les zones d'activités existantes, en permettant leur extension mesurée
 - ✓ Et dans le diffus urbain, pour les activités (tertiaires et artisanales notamment) 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.
- **Limitier 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.
- **Limitier 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.
- **Axe 2 du PADD traduit : Repenser les manières de se déplacer.**

Orientation n°3. Réduire le nombre et la longueur des déplacements contraints.

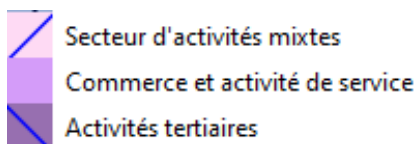
- **Rapprocher lieu de travail et lieu de résidence :** en renforçant l'économie locale.
- **Axe 2 du PADD traduit : Un territoire d'exception, à préserver et inspirant pour vivre, se former, travailler et entreprendre aux portes du Grand Paris.**

Orientation n°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
- **Axe 3 du PADD traduit : Déployer un urbanisme durable qualitatif et respectueux du territoire.**

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

- **Veiller à limiter l'exposition de la population aux pollutions et aux différentes nuisances :**
 - ✓ 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.
- **Exemple d'OAP et d'éléments de légende**



EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES
PLUi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau



Extrait de l'OAP : « La zone a pour vocation principale d'accueillir des activités mixtes, dans le prolongement des activités développées dans la zone d'activités à l'Est. Le site est actuellement occupé par un terrain agricole laissant de vastes emprises disponibles. »

Les équipements

Les orientations en matière d'implantation d'équipements publics sont explicitées dans cette même section avec leur emprise précisée sur le schéma.

Leur programmation est parfois précisée et participe ainsi à répondre aux besoins quotidiens (écoles, services postaux, terrains multisports,) ou plus spécifiques de la population (cinémas, pôle médical, ...)

- **Axe 1 du PADD traduit :** S'engager pour un modèle territorial ancré dans la sobriété.

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

- **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...)

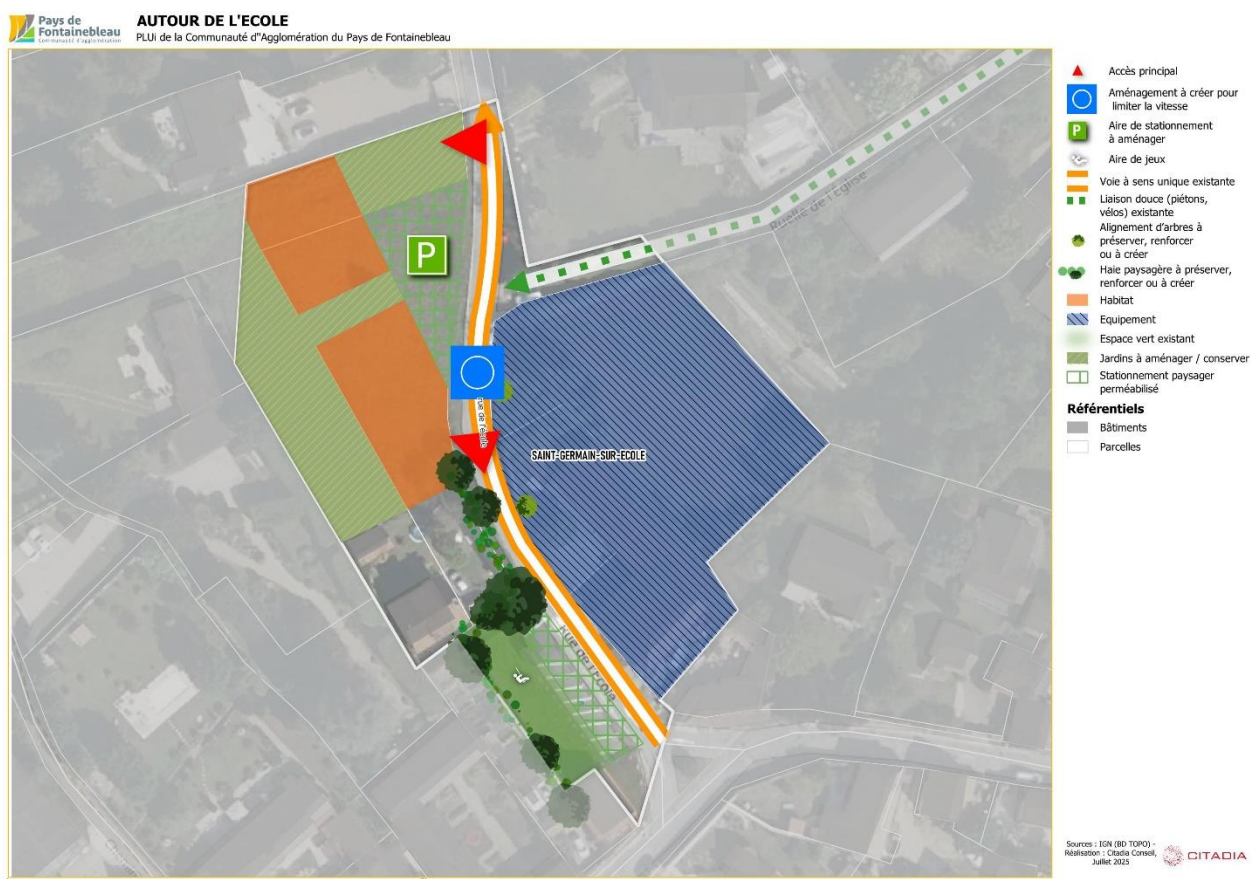
- **Privilégier les équipements modulables ou mutualisables dans le temps** (journée ou semaine) afin de limiter les besoins de construction d'équipements nouveaux.
- **Axe 3 du PADD traduit : Affirmer l'animation du territoire et l'attention portée à ses habitants.**

Orientation n°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.

- **Compléter et renforcer l'offre d'équipements du territoire :** sportifs, culturels et événementiels, numérique (fibre optique, télétravail...).

- **Exemple d'OAP et d'éléments de légende**

Équipement



Extrait de l'OAP : « L'objectif est de conforter les espaces publics existants dans cette zone (place de l'école), en créant un nouvel espace de rencontre, afin de renforcer l'animation et la commodité de la vie du village. On rappellera que la placette devant l'Eglise, bien qu'elle offre un recul suffisant pour la mise en valeur de l'édifice, est de taille trop modeste mais qu'en revanche, l'espace à proximité de l'école offre un potentiel à mettre en valeur.

Un emplacement réservé est délimité afin de prévoir un éventuel agrandissement de l'école. Un autre emplacement réservé vise à créer du stationnement et agrandir l'espace public devant l'école, ce qui permettra de requalifier l'espace public devant cet équipement ».

Commerces et activités de services

Les orientations en matière d'implantation d'activités de commerce et de services peuvent être explicitées, dans cette section, avec leur emprise précisée dans le schéma.

Leur identification permet ainsi de contribuer à leur préservation et ainsi de garantir une offre commerciale à la population et un accès à l'emploi pour une partie de celle-ci.

Les linéaires commerciaux stratégiques à préserver sont également identifiés dans les schémas pour participer au maintien de l'activité, notamment dans les centre-bourgs.

- **Axe 2 du PADD traduit : Repenser les manières de se déplacer.**

Orientation n°3. Réduire le nombre et la longueur des déplacements.

- ⇒ **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.

- **Axe 3 du PADD traduit : Affirmer l'animation du territoire et l'attention portée à ses habitants.**

Orientation n°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.

- **Conforter et rendre plus attractifs les commerces ainsi que les animations de proximité** (marché, festivals, fêtes locales...).

Orientation n°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.**
- **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.

- **Exemple d'OAP et d'éléments de légende**

 Commerce et activité de service



Extrait de l'OAP : « Une grande partie du site est déjà bâtie.

Dans cet espace réduit, on distingue 3 secteurs : un espace libre à planter, un espace voué au logement commerces et services, ainsi que des bâtiments structurants conservés.

Le programme permet de répondre à un enjeu de préservation de la centralité commerciale et de services du centre de la commune.»

Exploitation agricole ou forestière

L'identification des exploitations agricoles ou forestières dans les OAP participe à leur maintien à proximité des sites. Cela constitue un enjeu stratégique, en particulier en frange de l'enveloppe urbaine.

- **Axe du 2 PADD traduit :** Un territoire d'exception, à préserver et inspirant pour vivre, se former, travailler et entreprendre aux portes du Grand Paris.

Orientation n°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 :
 - ✓ Filière agricole (alimentaire, sylviculture, équestre)
 - ✓ Activités en écho aux enjeux de la transition environnementale

Orientation n°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 sobriété (consommation d'eau et d'énergie, d'intrants de synthèse, production 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



Extrait de l'OAP : « Le site est actuellement inoccupé. La dominante future du site est d'accueillir une centrale solaire photovoltaïque.

Il sera entouré de haies paysagères afin de limiter l'impact visuel des installations. ».

Qualité urbaine du projet

Les ambitions en matière de qualité architecturale et intégration par rapport à l'environnement sont précisées dans les OAP concernées.

Des orientations relatives au gabarit des constructions existantes ou prévues peuvent être précisées dans un souci d'insertion dans le tissu, tout en respectant les orientations en matière de densité.

Front urbain / front bâti

Lorsqu'un front urbain est indiqué dans l'OAP à l'alignement ou en retrait d'une voirie structurante en milieu urbain, les futures constructions devront respecter et/ou prolonger ce front par une continuité de façade ou une continuité de murs de clôture, etc. Un soin sera porté à la qualité architecturale des façades et à la transition avec l'espace public existant.

- **Axe du 1 PADD traduit : S'engager pour un modèle territorial ancré dans la sobriété.**

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

- **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.

- **Exemple d'OAP et d'éléments de légende**

- Front bâti à harmoniser et valoriser
- Recul des constructions à respecter
- Alignement des constructions à respecter
- Perméabilité du bâti à préserver
- Axe de faitage

Pays de Fontainebleau
ZAE DE VALVINS
PLUI de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau



- ▲ Accès principal
- Carrefour sécurisé à aménager
- Voirie structurante/ primaire existante
- Voirie de desserte à conforter
- Voirie de desserte à créer
- Principe de liaison douce (piétons, vélos) à créer
- Continuité écologique à préserver ou renforcer
- Création de noue
- Gestion des eaux pluviales: Noue
- Axe de faitage
- Vergers à préserver, renforcer ou à créer
- Espace de desserte paysagère à créer
- Recul planté d'espèces locales
- Hauteur maximale du bâtiment (6m)
- Hauteur maximale de bâti (8m)
- Référentiels**
- PPRi
- Bâtiments
- Parcelles

Sources : IGN (BD TOPO) -
Réalisation : Citadia Conseil
Juillet 2025

CITADIA

Extrait de l'OAP : « Les constructions devront donc respecter une marge de recul stricte de 6m par rapport à l'alignement actuel ou futur (selon les besoins pour créer les profils d'emprise exposés précédemment). Cette marge de recul doit être conservée et aménagée comme un espace paysager planté (voir profils de l'avenue de Valvins ci-avant). Aucune construction ne sera admise dans la marge paysagère, seules les circulations dédiées aux mobilités actives pourront être aménagées. Les plantations devront être réalisées sous forme d'arbres isolés et de bosquets qui créeront ainsi un rideau arboré tout en conservant des ouvertures sur la zone, rythmant ainsi le passage depuis l'avenue de Valvins.

L'implantation de l'axe principal des constructions se fera obligatoirement sur la ligne portée au plan de zonage située en recul de 6m. ».

Secteurs de projets / renouvellement urbain

Dans certains schémas des OAP indiquent les bâtiments ou îlots bâtis inscrits dans une zone de projet qui feront l'objet d'une modification dans une logique propice au renouvellement urbain ou à la renaturation.

Plusieurs bâtiments sont identifiés dans les secteurs d'OAP pour faire l'objet d'une reconversion ou d'une requalification. Ces modifications ont pour objectif de donner une nouvelle vocation à ces bâtiments parfois d'intérêt architectural, patrimonial ou historique pour la commune.

- **Axe 1 du PADD traduit : S'engager pour un modèle territorial ancré dans la sobriété.**

Orientation n°1. Optimiser le foncier lié aux besoins en matière 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.

- **Exemple d'OAP et d'éléments de légende**

-  Bâtiment/îlot à reconvertir
-  Secteur de projet particulier
-  Bâtiment/îlot à requalifier



Extrait de l'OAP : « *Le projet a pour objectif de conserver les volumes, l'architecture existante dans un ensemble cohérent et témoignant des fermes du XIXème siècle et du début du XXème siècle.* »

Bâtiments à démolir / Secteur de projet particulier

Dans certaines OAP, des bâtiments sont identifiés comme « *Bâtiment à démolir* » : cela peut-être dans le cadre d'une opération de construction d'habitat plus dense, ou pour l'ouverture et la végétalisation des espaces naturels.

- **Axe 2 du PADD traduit : S'engager pour un modèle territorial ancré dans la sobriété.**

Orientation n°1. 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.
- **Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols pour l'habitat**, en cohérence avec les objectifs du SDRIF (à préciser) ;
- **Exemple d'OAP et d'éléments de légende**

 Bâtiment à démolir



- ▲ Accès principal
- P Aire de stationnement à aménager
- Voie structurante/ primaire existante
- Voie structurante/ primaire à créer
- Principe de liaison douce (piétons, vélos) à créer
- Mur à conserver
- Bâtiment à conserver
- Habitat individuel
- Bâtiment à démolir
- Espace vert existant
- Jardins à aménager / conserver
- Espace commun à végétaliser et réorganiser
- Référentiels**
- Bâtiments
- Parcelles

Sources : IGN (BD TOPO) –
Réalisation : Citadia Conseil
Juillet 2025



Extrait de l'OAP : « Le Hangar, identifié sur le plan graphique pourra être démoli. »

Liens entre quartiers

Ce principe est intégré dans certains secteurs d'OAP afin de montrer les relations à conserver entre plusieurs quartiers. L'objectif est de pouvoir cibler des liaisons inter-quartiers à conserver, à améliorer ou à créer pour faciliter les déplacements piétons et cyclables entre plusieurs secteurs.

- **Axe 2 du PADD traduit :** Repenser les manières de se déplacer.

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

• 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.

- **Exemple d'OAP et d'éléments de légende**



Extrait de l'OAP : « La perméabilité du site sera renforcée pour les modes actifs. »

Formes urbaines, architecture, patrimoine

Les ambitions en matière de préservation et de valorisation du patrimoine bâti sont précisées dans les OAP concernées. Ainsi, des éléments patrimoniaux (corps de ferme, ...), des murs, des fronts d'alignement à respecter peuvent être identifiés à ce titre, pour contribuer au maintien de l'identité notamment architecturale du territoire.

- **Axe 3 du PADD traduit** : Déployer un urbanisme durable qualitatif et respectueux du territoire.

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

- **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).**

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

- **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).

- **Exemple d'OAP et d'éléments de légende**

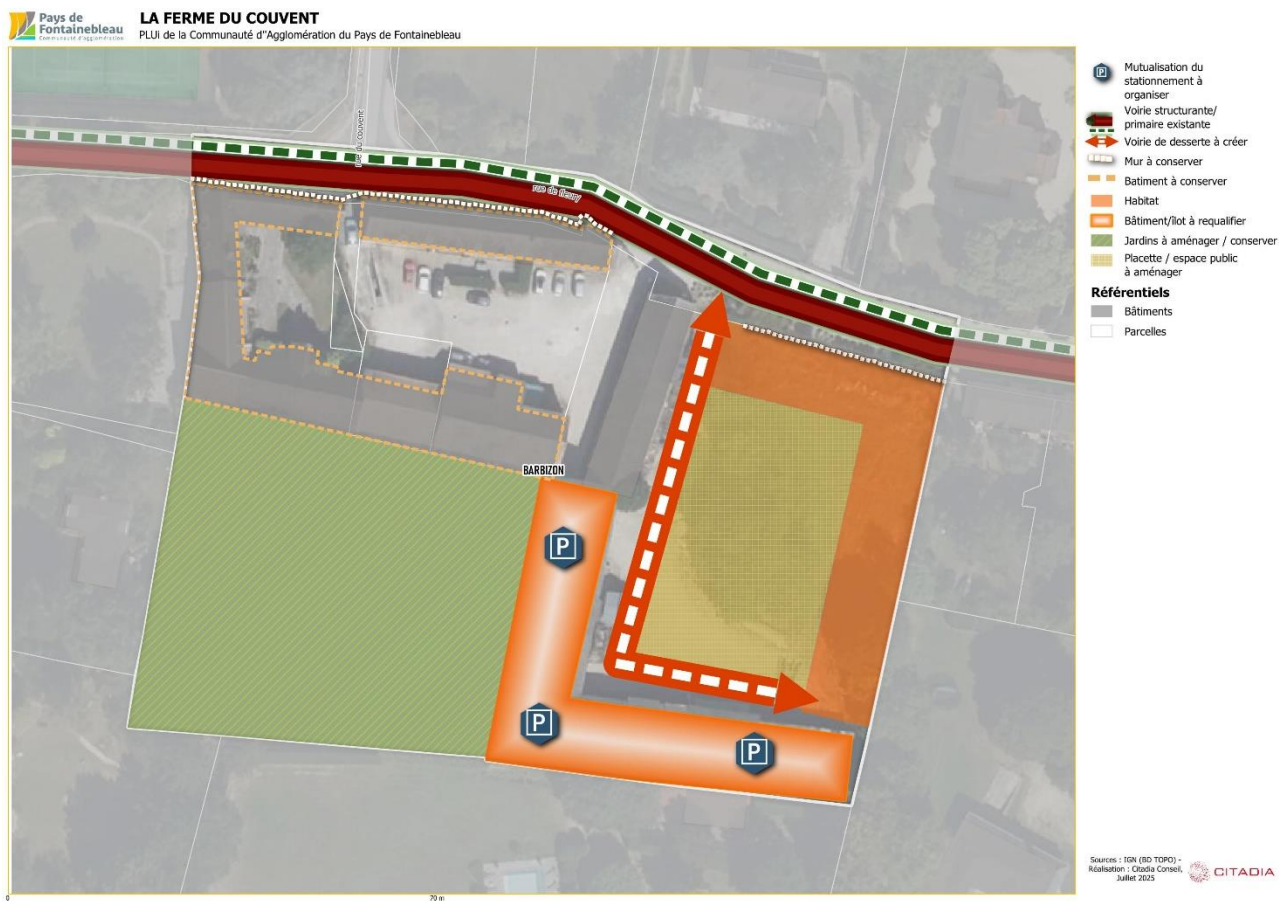
■ ■ Batiment à conserver



Extrait de l'OAP : « L'aménagement des nouvelles habitations doit se faire dans le volume des bâtiments existants ou sur l'emprise existante dans le respect du code traditionnel du corps de ferme. »

■ ■ Mur à conserver

■ ■ Cloture grillagée



Extrait de l'OAP : « Assurer la continuité du bâti le long de la rue de Fleury par le maintien du mur de clôture et une implantation des constructions en léger recul de l'alignement ou une implantation à l'alignement. »

Espaces publics

Sont précisées dans les OAP, les ambitions que chaque projet porte en matière d'aménagement des espaces publics. Elles flèchent les espaces à aménager ou à requalifier en prenant en compte les besoins en matière d'accessibilité et les types d'usages envisagés.

- **Axe 3 du PADD traduit :** Affirmer l'animation du territoire et l'attention portée à ses habitants.

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

- **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.

- **Exemple d'OAP et d'éléments de légende**

-  Espaces à usages publics
-  Espace commun à végétaliser et réorganiser
-  Placette / espace public à aménager
-  Espace public à requalifier

Extrait de l'OAP : « Le projet du quartier du Bréau se déploiera autour d'une trame d'espaces publics paysagers renouvelée permettant la transformation de ce site marqué par son histoire militaire en un quartier urbain préservé et valorisé, propice à la convivialité. »



Formes urbaines

Nombre minimal de logements attendus

Les OAP peuvent fixer un nombre de logements à produire au sein de chaque secteur de projet. Le nombre défini fait référence aux densités résidentielles minimales imposées par les secteurs en extension pour garantir leur compatibilité avec le nombre de logements à produire établi en lien avec les documents supra-communaux. Pour les secteurs en densification, un objectif de logements à produire a été fixé afin d'optimiser le foncier disponible.

La densité résidentielle est le rapport entre un nombre de logements (numérateur, exprimé en unités de logements) et une surface de référence (dénominateur, exprimé en hectare).

- **Axe du 3 PADD traduit : Mettre en œuvre un objectif de croissance mesurée de la population.**

Orientation n°1. Un objectif de production de logements inscrit dans un logique de croissance mesurée

- 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.

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

- **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

- **Exemple d'OAP et d'éléments de légende**



La destination « mixte » est proposée pour indiquer la possibilité d'inclure des logements, du commerce, des activités économiques, des équipements, etc. sur le site de projet.

Cette diversité n'exclut néanmoins pas le fait que les activités doivent rester compatibles entre elles, c'est-à-dire ne pas générer de nuisances envers chacune d'entre-elles.

Le PLUi encourage la mixité sociale à travers la diversification de l'habitat dans les OAP, et notamment du logement social. Il s'agit plus particulièrement de logements financés soit en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ou PLS (Prêt Locatif Social) ou qui font l'objet d'un conventionnement ANAH (Agence nationale de l'habitat).

- **Axe 1 du PADD traduit : S'engager pour un modèle territorial ancré dans la sobriété.**

Orientation n°1 : *Optimiser le foncier lié aux besoins en matière d'habitat.*

- **Privilégier la mixité fonctionnelle et sociale des opérations, la mutualisation des espaces et la mutabilité des bâtiments.**

- **Axe 2 du PADD traduit :** Repenser les manières de se déplacer

Orientation n°3 : *Réduire le nombre et la longueur des déplacements contraints.*

⇒ **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,

- **Axe 3 du PADD traduit :** Affirmer l'animation du territoire et l'attention portée à ses habitants

Orientation n°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 :**

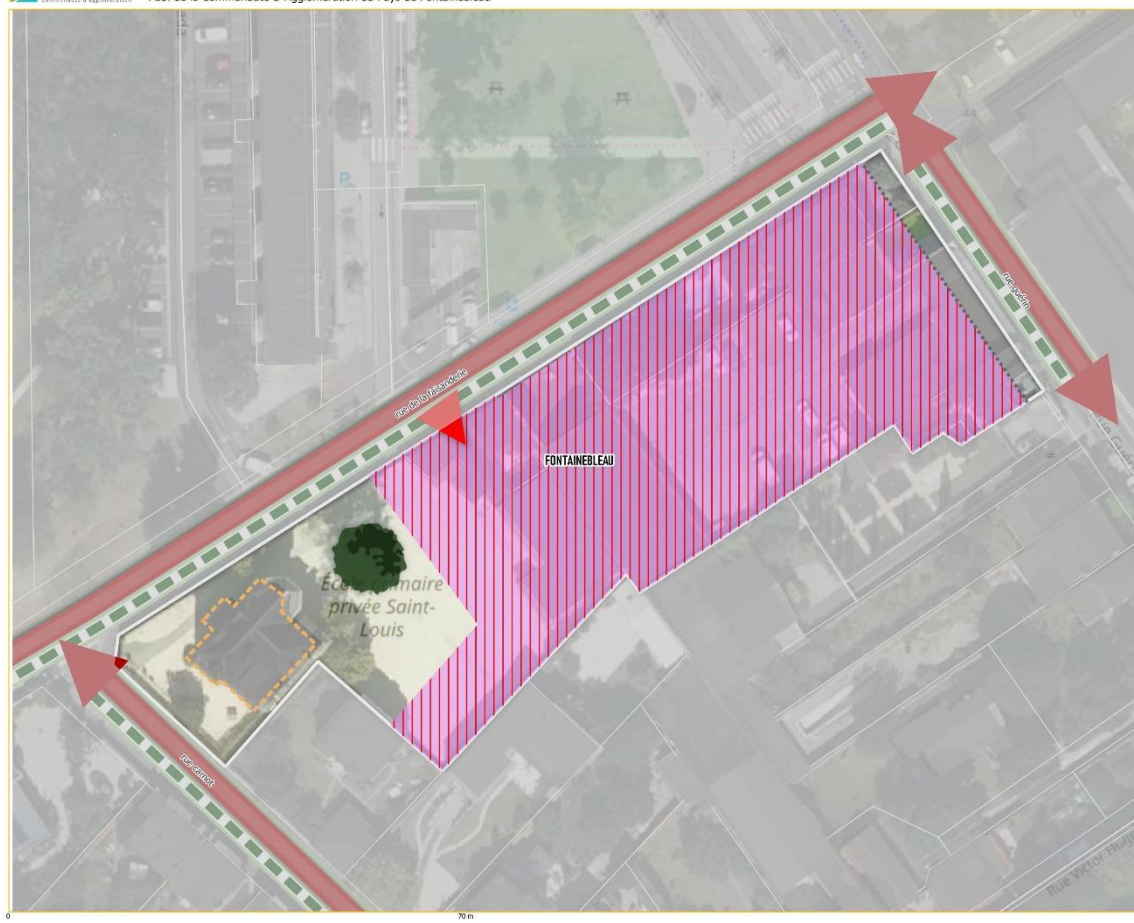
- ✓ En priorisant l'utilisation des bâtiments existants (mixité fonctionnelle et commerciale...),
- ✓ En facilitant le stationnement de commerces et de services itinérants,
- ✓ En préservant certains linéaires commerciaux et locaux commerciaux existants (maintien de la destination commerciale, boutiques éphémères...),

- **Exemple d'éléments de légende**

 Secteur d'activités mixtes ou d'équipements publics collectif

 Secteur mixte Habitat collectif / Equipement

 Secteur d'activités mixtes

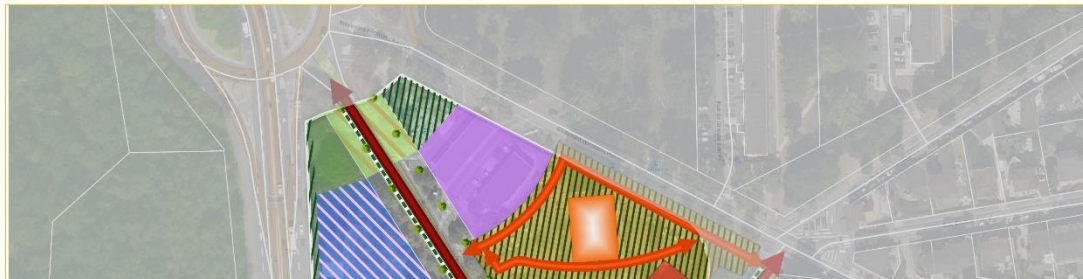


- ▲ Accès principal
 - Arbre remarquable à conserver
 - Vieilles secondaires existantes
 - Recul des constructions à respecter
 - Bâtiment à conserver
 - Secteur mixte Habitat collectif / Equipements
- Référentiels**
- Bâtiments
 - Parcelles

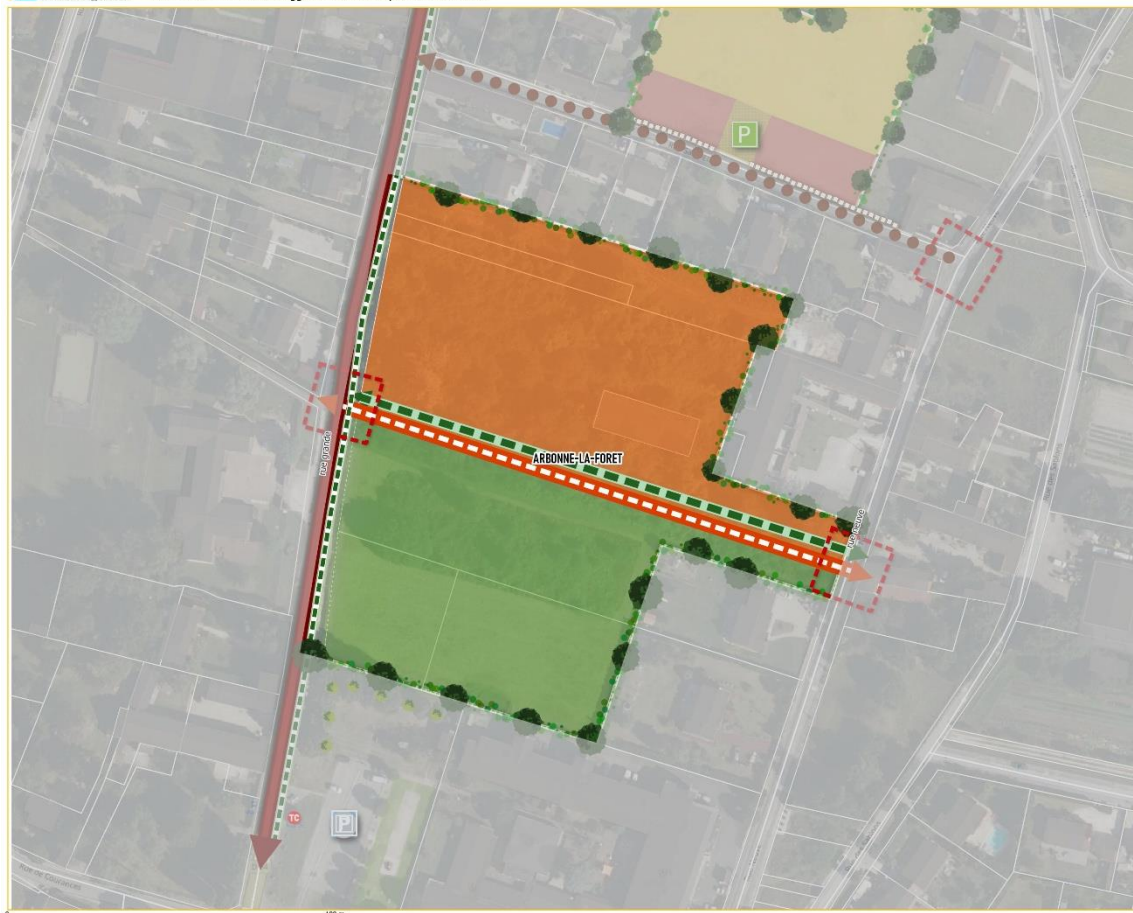
Sources : IGN (BD TOPO) –
Réalisation : Citadia Conseil
Juillet 2025



Extrait de l'OAP : « Programme mixte habitat et équipement »



- Carrefour sécurisé à aménager
- Linéaire commercial à préserver
- Voirie structurante/ primaire existante
- Voirie secondaire existante
- Voirie de desserte à conforter
- Alignement d'arbres à préserver, renforcer ou à créer
- Habitat collectif
- Commerce et activité de service
- Activités tertiaires
- Bâtiment/lot à requalifier



- Carrefour sécurisé à aménager
 - Voirie structurante/ primaire existante
 - Voirie de desserte à créer
 - Principe de liaison douce (piétons, vélos) à créer
 - Alignement d'arbres à préserver, renforcer ou à créer
 - Hale paysagère à préserver, renforcer ou à créer
 - Habitat
 - Espace vert à créer
- Référentiels**
- Bâtiments
 - Parcelles

opération d'aménagement de superficie importante la réalisation dans le temps en plusieurs tranches.

- Exemple d'OAP et d'éléments de légende

Extrait de l'OAP : « *L'urbanisation du site est à prévoir à long terme soit réalisable après 2030.*

Principes trouvant place dans les OAP sectorielles : les principes relatifs à la qualité environnementale et paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / Espaces naturels

Peuvent être précisées dans les OAP, les ambitions que chaque projet porte en matière de préservation des espaces verts/naturels.

Elles flèchent également les nouveaux espaces à planter/végétaliser dans un souci de renforcement de la trame végétale, notamment les espaces publics (parcs, voirie...) mais aussi les espaces privés (jardins).

- **Axe 1 du PADD traduit** : Préserver le territoire en tant que bien commun des habitants et des usagers du pays de Fontainebleau.

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

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

- **Axe 3 du PADD traduit** : Déployer un urbanisme durable qualitatif et respectueux du territoire.

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

- **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.

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

- 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.).

- **Exemple d'OAP et d'éléments de légende**

-  Espace vert existant
-  Espace vert à créer
-  Espace à végétaliser
-  Espace naturel à préserver
-  Jardins à aménager / conserver
-  Vergers à préserver, renforcer ou à créer



239



Extrait de l'OAP : « Le périmètre d'OAP est entièrement localisé au sein du « Parc Naturel Régional du Gâtinais Français ». Aussi, il conviendra de se reporter au projet de charte arrêté du PNR concernant les orientations à prendre en compte au sein des nouveaux projets d'aménagements.

De plus, dans le cadre du projet, une partie de la végétation existante sur le site sera conservée et retravaillée afin d'aménager un jardin qui permettra de renforcer la qualité du cadre de vie du village des peintres. Cet espace vert sera aussi un lieu de rassemblement et un espace public de qualité. La création de ce jardin contribuera à préserver la « nature en ville », et permettra également de réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain. »

Paysage

Peuvent-être précisées dans les OAP, les spécificités paysagères du site qui devront être prises en compte pour assurer la bonne insertion du projet dans son environnement urbain et paysager, notamment :

- La configuration parcellaire,
- La topographie,
- Le tissu bâti environnant,
- Le maintien des éléments paysagers de qualité qui peuvent exister,
- Le traitement soigné des limites,
- La préservation des vues existantes et la prise en compte des covisibilités,

Les opérations d'aménagement devront conserver, autant que possible les arbres et alignements d'arbres (haies) qui structurent le paysage.

Si la destruction de ces éléments de paysage s'impose, il faudra les compenser par la réalisation de nouvelles plantations. Les nouvelles plantations devront être diversifiées et composées d'essences locales afin de garantir un potentiel écologique maximal.

- **Axe 3 du PADD traduit : Déployer un urbanisme durable qualitatif et respectueux du territoire**

Orientation n°2 : 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** (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**

- **Exemple d'OAP et d'éléments de légende**

 Alignement d'arbres à préserver, renforcer ou à créer

 Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer

 Ceinture verte à préserver, renforcer ou à créer

 Continuité écologique à préserver ou renforcer

 Ripsisylve à préserver ou reconstituer

 Frange paysagère à valoriser ou à créer



Extrait de l'OAP : « Sur toute la face Sud du périmètre d'OAP la trame végétale existante (haies) est à conserver pour ses qualités écologiques mais aussi paysagères (vis-à-vis des habitations existantes). »

Continuités écologiques

Les opérations d'aménagement peuvent comporter des orientations spécifiques destinées à la préservation des corridors écologiques existants. Le renforcement de ces espaces permettra de faciliter le déplacement de la faune locale au sein de la métropole.

Dans ce sens, les plantations d'arbres, de haies, de bandes enherbées, la succession de jardins, etc. sont recommandées afin de créer des continuités vertes permettant la perméabilité des opérations d'aménagement.

- **Axe 1 du PADD traduit :** Préserver le territoire en tant que bien commun des habitants et des usagers du Pays de Fontainebleau

Orientation n°1 : Favoriser la protection et le développement du vivant via l'adaptation au dérèglement climatique

- **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.

- **Exemple d'OAP et d'éléments de légende**

Continuité écologique à préserver ou renforcer



Extrait de l'OAP : «

La mise en place de cette OAP est l'occasion de travailler finement sur ces corridors biologiques, en poursuivant la trame verte au sein du secteur d'aménagement. Pour ce faire, plusieurs interventions sont possibles :

Adapter les clôtures aux différentes espèces fauniques :

- Clôtures perméables favorables aux passages de petites faunes ;
- Mur en pierre permettant l'installation de nichoirs.

Multiplier les milieux naturels – espaces arborés, prairie de fauche, haies végétales et gourmandes – adaptés aux différentes faunes de la région. »



Extrait de l'OAP : « Aussi, l'urbanisation à venir devra prendre en compte la zone d'inconstructibilité de 20 mètres autour de la Rivière de l'Ecole. »

Trame bleue

De façon générale, les cours d'eau, les mares et plans d'eau, les zones humides sont fléchées dans les OAP concernées pour veiller à la préservation de ces espaces.

- **Axe 1 du PADD traduit :** Préserver le territoire en tant que bien commun des habitants et des usagers du Pays de Fontainebleau.

Orientation n°2 : Gérer durablement les ressources naturelles.

- Protéger la qualité de la ressource en eau

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.

- **Exemple d'OAP et d'éléments de légende :**

// Zone humide à préserver

— Cours d'eau existant



Extrait de l'OAP : « Un ru souterrain et aussi à réouvrir sur la portion nord de l'OAP. La réouverture du ru doit être réalisée afin de valoriser le paysage et de participer à la biodiversité. En effet, cela permettra à une végétation associée aux milieux humides, refuge pour des espèces spécifiques, de se développer. En outre, la réouverture permettra de diminuer le risque d'inondation et de recueillir les eaux pluviales. »

Frange paysagère à traiter, ceinture verte à renforcer ou à créer

Les franges urbaines constituent des zones de contact entre espaces naturels ou agricoles et espaces construits. Lorsqu'elles ne font pas l'objet d'un traitement paysager, les zones de franges créent des ruptures visuelles qui impactent les perceptions du paysage.

De fait, dans les orientations d'aménagement et de programmation, les franges devront bénéficier d'un traitement paysager et végétal de qualité permettant de valoriser la première image perçue du futur aménagement. Pour ce faire, les franges paysagères devront être constituées de plantations mixtes arborées et arbustives d'essences diversifiées permettant de créer un écran végétal, recherchant un potentiel écologique maximal.

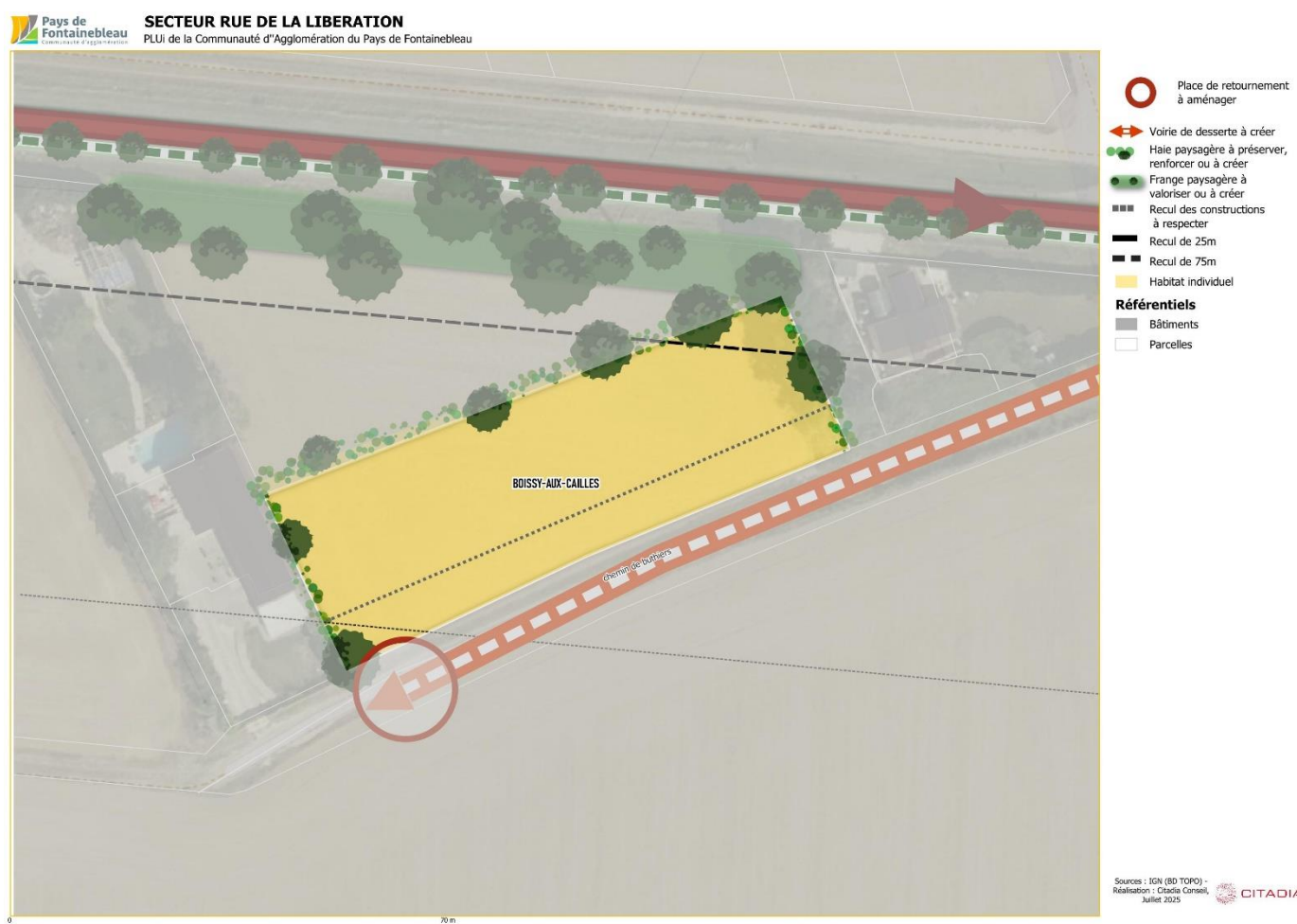
- **Axe 3 du PADD traduit :** Déployer un urbanisme durable qualitatif et respectueux du territoire

Orientation n°2 : Mettre en valeur et protéger les paysages et patrimoines urbains et ruraux du territoire

- **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

- **Exemple d'OAP et d'éléments de légende**

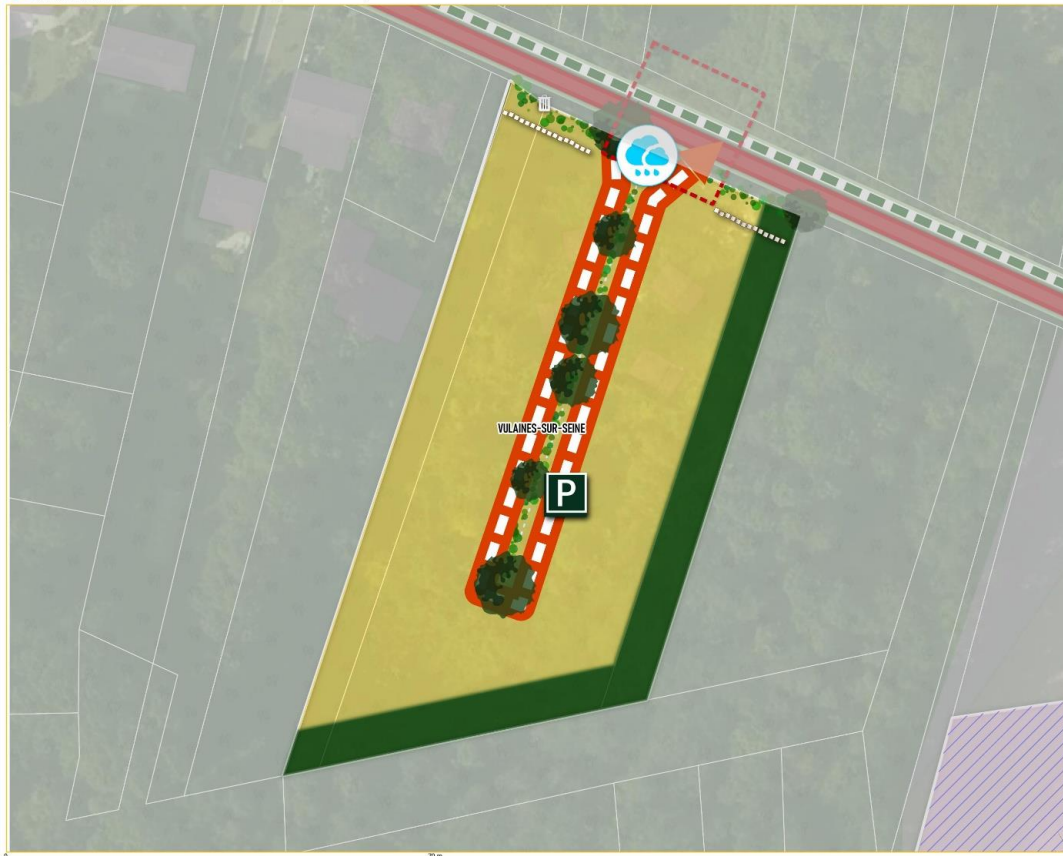
- ▶ Alignement d'arbres à préserver, renforcer ou à créer
- Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
- Ceinture verte à préserver, renforcer ou à créer
- Ripisylve à préserver ou reconstituer
- Frange paysagère à valoriser ou à créer



Extrait de l'OAP : « Pour améliorer la dimension naturelle du site, le projet veillera à renforcer la présence d'espaces verts et de la végétation. Une haie paysagère sera aménagée sur la lisière Ouest et la lisière Nord du périmètre de l'OAP afin de traiter qualitativement l'interface avec la route départementale 151. Les essences mixtes et locales devront être privilégiées (voir liste annexée au règlement). » et « Aussi, les boisements situés sur la partie Est du secteur de l'OAP devront être conservés. Cette haie paysagère constituera une seconde frange végétale destinée à limiter au maximum l'exposition des futurs habitants aux nuisances sonores et atmosphériques. »

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements devront, lorsque cela est possible, intégrer des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, idéalement basées sur les Solutions Fondées sur la Nature (SFN). Des secteurs d'OAP comportent des



- Carrefour sécurisé à aménager
 - Gestion des eaux pluviales à organiser
 - Point de collecte des ordures ménagères à créer
 - Stationnement vélo commun
 - Voirie secondaire existante
 - Voirie de desserte à créer
 - Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
 - Mur à conserver
 - Gestion des eaux pluviales: Nou
 - Habitat individuel
 - Boisement à préserver
- Référentiels**
- Parcelles

Sources : ICR (BD TOPO) -
Réalisation : Citadia Conseil,
Juillet 2025

dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales (infiltration, limitation de l'imperméabilisation des sols, identification des bassins de rétention prévus sur le site...). Les techniques alternatives visent principalement une gestion des eaux pluviales le plus en amont possible des secteurs de projet afin de limiter l'apport direct des effluents dans le réseau de collecte ou le milieu naturel. De fait, les orientations prises dans certains secteurs d'OAP encouragent :

- ⇒ Une imperméabilisation minimale des surfaces.
- ⇒ Des dispositifs de gestion par infiltration ou rétention selon la nature des sols, de préférence aériens et végétalisés.
- ⇒ Une gestion à la parcelle ou à l'échelle de du projet.

Dans la mesure du possible, pour les surfaces nécessitant un revêtement imperméable, les eaux pluviales devront être redirigées vers des espaces végétalisés en capacité de filtrer les polluants éventuels.

- **Axe 1 du PADD traduit** : Préserver le territoire en tant que bien commun des habitants et des usagers du pays de Fontainebleau

Orientation n°2 : Gérer durablement les ressources naturelles en incitant à la sobriété des usages

- **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.**
- **Exemples d'OAP et d'éléments de légende**

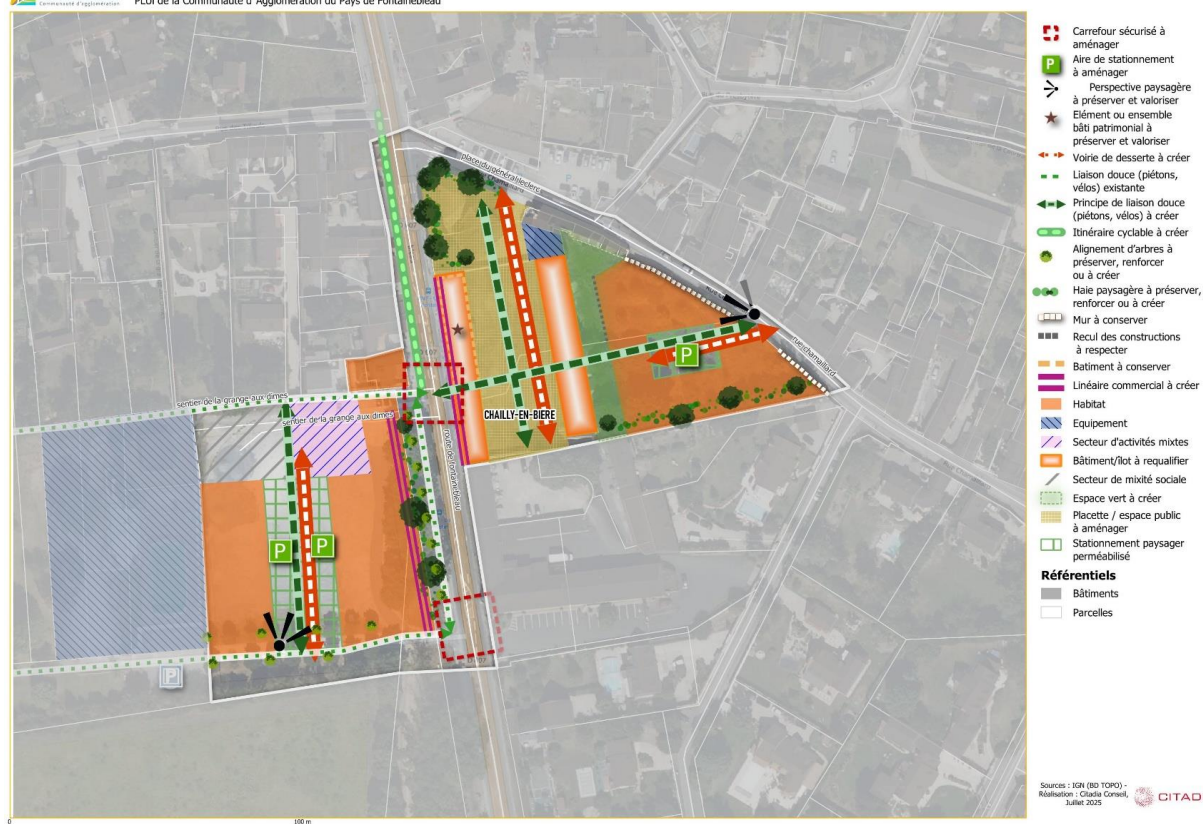


Gestion des eaux pluviales à organiser

Extrait de l'OAP : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Performances énergétiques

Pays de Fontainebleau
CHAILLY-EN-BIERE 2
PLUI de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau



À
l'échelle
du site
ainsi que
des

constructions, les orientations au sein de certaines OAP visent à tendre vers une conception bioclimatique optimale (implantation, orientation, forme...) et à diminuer les effets d'îlots de chaleur (circulation des vents, végétation, présence de l'eau, choix des matériaux...).

Lorsque les OAP comportent des orientations en lien avec les performances énergétiques, celles-ci visent à définir les meilleures orientations possibles pour les nouvelles constructions. Les aménagements devront ainsi au maximum respecter les principes suivants afin de favoriser l'apport de lumière, un éclairage naturel et un confort thermique.

- **Axe 3 du PADD traduit : Déployer un urbanisme durable qualitatif et respectueux du territoire.**

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

- **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.)
- **Exemples d'OAP et d'éléments de légende**

Extrait de l'OAP : « L'implantation du nouveau bâti privilégiera une orientation des façades qui favorise les apports solaires passifs (orientation de principe sud-nord comme indiqué sur le schéma d'organisation) afin de rechercher une efficacité énergétique maximum. A l'est, cette implantation perpendiculaire au corps de ferme et en retrait de l'emprise publique permet également de préserver la visibilité depuis la rue Chamaillard. »

Gestion des déchets

Les secteurs d'OAP comportent des dispositions relatives à la gestion : tri et traitement des déchets, traitement sur site et gestion indépendante de la collecte publique. Elles peuvent prévoir des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets. Au sein des opérations d'habitat collectif, les locaux de stockage devront être suffisamment dimensionnés au regard de la production de déchets potentielle.

Ces espaces devront avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte de déchets ménagers.

En sus, le projet devra garantir une bonne accessibilité à ces espaces pour les usagers et les véhicules de collecte.

- **Axe 3 du PADD traduit :** Déployer un urbanisme durable qualitatif et respectueux du territoire

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

- **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.**

- **Exemples d'OAP et d'éléments de légende**

Extrait de
« Se
aux
communs



l'OAP :
référer
« Principes
aux OAP

sectorielles».

Risques

Les dispositions relatives aux risques et à la prise en compte des risques peuvent être précisées.

Les terrains concernés par les risques d'inondation font l'objet d'une représentation graphique dans les schémas. Cette prise en compte peut se traduire par la nécessité de mettre en place une gestion spécifique en matière d'eau pluviale, ou d'autoriser seulement des aménagements intégrateurs du risque inondation.

- **Axe 1 du PADD traduit : Préserver le territoire en tant que bien commun des habitants et des usagers du Pays de Fontainebleau.**

Orientation n°1 : *Favoriser la protection et le développement du via l'adaptation au dérèglement climatique.*

- **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.

Orientation n°3 : *Renforcer la sécurité des personnes et des biens faces aux risques.*

- **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 préservant et en visant la restauration des milieux aquatiques et humides, et notamment leurs fonctions naturelles de lutte contre les sécheresses et les inondations, ainsi que leur rôle de régulation thermique à l'échelle locale (îlots de fraîcheur, microclimat).
- ✓ 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.

- **Eviter 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.**

- **Exemples d'OAP et d'éléments de légende**





Extrait de l'OAP : « Le site est soumis au risque inondation.

La mise en œuvre du projet sera conditionnée à la bonne prise en compte du risque inondation :

- Implanter les constructions en dehors des espaces inondables de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales
- L'aménagement des terrains devra prévoir des espaces végétalisés sur les parties inondables et éviter les accès aux logements sur ces espaces. »

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

Accès et réseau viaire

Les OAP peuvent contextualiser les secteurs de projet dans le maillage routier environnant, identifiant les voies existantes et celles à créer. Ainsi, elles ont vocation à préciser les intentions de connexions de voirie.

Elles identifient les accès à la parcelle de façon hiérarchisée pour organiser les mobilités. Le réseau de voirie existant ou à créer est indiqué par plusieurs principes. Ces indications permettent à la fois de prendre en compte le réseau viaire mis en place et de préciser le type de voirie attendue pour favoriser l'accès aux secteurs de projets. Le plan graphique des OAP peut également préciser les voies existantes à proximité du projet mais qu'il est nécessaire de requalifier préalablement à l'urbanisation du site. Il peut également indiquer les voies qui doivent être traitées à sens unique lorsque cela est nécessaire.

Des principes d'accès sont précisés au sein des schémas d'organisation. Il s'agit de pouvoir hiérarchiser les accès en fonction des voiries à créer et de la circulation que l'on souhaite mettre en place au sein des secteurs de développement.

- **Axe 2 du PADD traduit : Repenser les manières de se déplacer.**

Orientation n°2 : Augmenter significativement les mobilités actives et favorables à la santé.

- **Réduire la place de la voiture individuelle dans l'espace public**
- **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.
- **Exemples d'OAP et d'éléments de légende**

 Voirie structurante/primaire existante

 Voirie structurante/primaire à créer

 Voirie secondaire existante

 Voirie secondaire à créer

 Voirie de desserte existante

 Voirie de desserte à créer

 Voie à requalifier

 Voie à sens unique existante



Extrait de l'OAP :

- « La rue Saint-Fiacre, qui dessert l'intérieur de la zone, devra être prolongée vers le Sud afin de venir se connecter à la voie de desserte du centre d'affaires Odéon et ainsi constituer la voie principale de desserte de la zone. Son profil devra respecter les dispositions de la coupe détaillée ci-après. Une attention particulière sera portée à la qualité du paysage proposé aux abords de la voie. Les espaces végétalisés devront être marquants et soignés.
- Au Nord, la rue Saint-Fiacre pourra être prolongée jusqu'à l'extrémité de la zone afin de compléter la desserte interne.
- A terme, toutes les activités de la zone devront être desservies depuis l'intérieur de la zone et aucun accès individuel sur l'avenue de Valvins ne devra perdurer.
- L'avenue de Valvins devra être requalifiée, selon les séquences (largeur d'emprise < 13m ou >13m) et en respectant les profils exposés ci-après. »



Accès principal



Accès secondaire

- ▶ Accès existant à maintenir et à mutualiser
- ▶ Accès à créer et à mutualiser
- ▶ Accès existant à maintenir
- ▶ Accès à créer



Extrait de l'OAP : « L'accès au secteur de développement se fera depuis la route existante, à savoir l'Avenue des Sorbiers qui dessert déjà les constructions existantes implantées sur le site d'OAP. [...] Plusieurs accès sont à prévoir le long de cette voirie. Il s'agit soit d'accès existants à maintenir, soit d'accès à mutualiser soit d'accès à créer (cf. plan de l'OAP). La visibilité au niveau de ces accès devra permettre aux véhicules de rentrer/sortir de manière sécuriser de leur parcelle. »

Bouclage et place de retournement

Le principe de **bouclage** entre réseau viaire déjà existant et celui à aménager doit être favorisé lors de l'aménagement du site de projet. L'objectif est de limiter la création d'espaces délaissés à caractère inconstructible. Le projet d'aménagement pourra être refusé si celui n'est pas compatible avec l'aménagement du secteur. Elle peut également prévoir la possibilité de préserver des bouclages ultérieurs dans la continuité du réseau créé afin d'envisager le développement futur de la zone. Si l'aménagement d'un bouclage n'est pas réalisable, le porteur de projet devra prévoir une place de retournement pour permettre aux véhicules notamment de services (pompiers, collecte des déchets) d'opérer un demi-tour.

- **Axe 2 du PADD traduit** : Repenser les manières de se déplacer.

Orientation n°2 : Augmenter significativement les mobilités actives et favorables à la santé.

- **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.

- **Exemples d'OAP et d'éléments de légende**



Place de retournement à aménager



Extrait de l'OAP : « Une placette de retournement est à aménager au nord-est du périmètre de projet en lien avec le secteur destiné à accueillir des logements intermédiaires ».

Sécurisation de la voirie

Plusieurs types d'aménagements destinés à sécuriser la voirie et à favoriser la cohabitation des usages entre les modes actifs et les véhicules motorisés peuvent être prévus. En préalable à la mise en œuvre de l'aménagement

du secteur desservi, certains passages préexistants ou nouveaux accès peuvent être reconfigurés (taille, mise en sécurité, limitation des masques à la visibilité en lien avec l'importance de l'opération.

Les OAP peuvent prévoir des aménagements pour réguler les flux par exemple en entrée de bourg à proximité des zones fréquentées (écoles, quartier d'habitat, ...).

- **Axe 2 du PADD traduit : Repenser les manières de se déplacer.**

Orientation n°2 : Augmenter significativement les mobilités actives et favorables à la santé.

- **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.

- **Exemples d'OAP et d'éléments de légende**

-  Carrefour sécurisé à aménager
-  Aménagement à créer pour limiter la vitesse

Extrait de l'OAP : « Une attention spécifique sera portée à la sécurisation du carrefour sur le site du projet afin de garantir la sécurité des entrées / sorties depuis et vers le site tout en traversant la voie ferrée. »



Modes doux

Les OAP peuvent préciser les principes relatifs au maillage des liaisons douces pour favoriser les mobilités actives (marche, cyclisme).

Les espaces exclusivement réservés aux modes doux seront clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit. Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité.

Les OAP concernées plus précisément par la mise en œuvre d'une piste cyclable illustrent sa connexion aux réseaux doux existants sur le schéma.

- **Axe 2 du PADD traduit : Repenser les manières de se déplacer**

Orientation n°2 : Augmenter significativement les mobilités actives et favorables à la santé

- **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,

- **Exemples d'OAP et d'éléments de légende**

- Liaison douce (piétons, vélos) existante
- Liaison douce (piétons, vélos) à créer
- Itinéraire cyclable existant
- Itinéraire cyclable à créer
- Accès piéton à sécuriser



Extrait de l'OAP : « L'urbanisation du secteur d'OAP permettra un bouclage entre la Rue de Milly (RD372) et le Chemin des Mariniers ; La voie desserte interne de la zone se fait depuis une voie à sens unique avec une entrée à l'est de la zone depuis la Rue de Milly (RD372) et une sortie au sud sur le Chemin des Mariniers ; Des carrefours sécurisés sont à aménager au niveau de ces intersections afin de fluidifier les circulations automobiles ; »

Desserte par les transports en commun

Certaines OAP comportent des orientations spécifiques destinées à situer le site de projet par rapport aux réseaux de transport en commun et le cas échéant, aux arrêts existants.

Dans ce cadre, elles proposent des aménagements futurs prévus ou pertinents pour l'accueil des transports en commun. Les sites de projet devront privilégier leur développement à proximité des réseaux de transports en commun (réseau ferroviaire, bus, navettes...) et valoriser la présence de ces arrêts par l'aménagement de liaisons douces permettant de les rejoindre facilement.

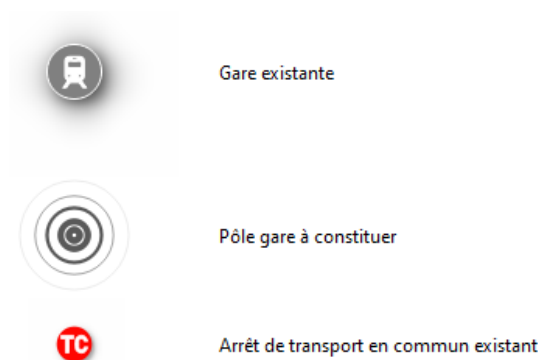
- **Axe 2 du PADD traduit : Repenser les manières de se déplacer.**

Orientation n°1. Proposer des alternatives aux déplacements individuels carbonés.

- **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** (site existant de Bourron-Marlotte et 2 sites de La Chapelle la Reine à renforcer) **et favoriser les échanges avec les territoires extérieurs (Grand Paris Express).**

- **Exemples d'OAP et d'éléments de légende**



Extrait de l'OAP : « Le site bénéficie de la proximité immédiate de la gare de Bois-le-Roi (ligne R du transilien qui relie Bois-le-Roi à Paris via Melun), et d'un arrêt de bus (desservi par les lignes de bus n°40, 44 et 45, et par le système de transport à la demande (TAD) de Bois-le-Roi / Chartrettes).»

Besoin en matière de stationnement

Les orientations en lien avec le stationnement, lorsqu'elles sont mentionnées, visent à limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement collectives en privilégiant par exemple les surfaces de type dalles engazonnées ou des matériaux filtrants. Ces espaces, devront dans la mesure du possible, être végétalisés et plantés d'arbres de haute tige.

Lorsque la végétalisation des stationnements est demandée, les plantations pourront être réparties sur l'ensemble de l'emprise dédiée au stationnement de manière à favoriser le caractère ombragé des places et des zones de circulations destinées aux piétons, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

Lorsque la mutualisation du stationnement est mentionnée, elle devra être recherchée.

Des espaces de stationnement visiteurs sont également demandés en plus du stationnement dédié à chaque logement afin de ne pas accroître les problèmes de stationnement sur le domaine public.



- **Axe 2 du PADD traduit : Repenser les manières de se déplacer**

Orientation n°2 : Augmenter significativement les mobilités actives et favorables à la santé.

- **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

-  Aire de stationnement à aménager
-  Aire de stationnement privé existante
-  Aire de stationnement public existante
-  Accès aux parkings
-  Aire de stationnement poids-lourds existante
-  Mutualisation du stationnement à organiser

Extrait de l'OAP : « Un espace de stationnement collectif et perméable sera réalisé à l'entrée du site »

Desserte par les réseaux

Des orientations communes à tous les secteurs d'OAP sont insérés dans les dispositions générales.

III. Complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation

Règlement	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	
Article 1 - Destinations et sous-destinations	Au-delà des destinations et sous-destinations mentionnées dans le règlement, les OAP sectorielles localisent les fonctions envisagées sur chaque site de projet (habitat, activités, espaces verts, équipements, etc.). Elles précisent également la programmation de logements (habitat collectif, individuel, densité ou nombre de logements à réaliser, etc.).
Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols	
Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle	Sur la mixité sociale, les mêmes règles sont reprises dans certaines OAP et dans le règlement afin d'établir un rapport de conformité des autorisations d'urbanisme vis-à-vis de la production de logements sociaux. Certaines OAP indiquent des pourcentages de logements sociaux à réaliser à l'échelle d'opération d'ensemble (OAP Quartier du Bréau dans la commune de Fontainebleau, OAP Place de la République dans la commune de Bois-le-Roi, ...).
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions	
4.1 - Emprise au sol	Les OAP ne comportent aucune disposition en matière d'emprise au sol. Seules sont définies les différentes affectations d'espaces et les densités de logements à réaliser.
4.2 – Hauteur	Certains sites de projet comportent des orientations en matière de hauteurs. Le règlement fixe la hauteur maximale totale autorisée sur l'ensemble de la zone (rapport de conformité des autorisations d'urbanisme), tandis que l'OAP précise les différents gradients de hauteur préconisés à l'intérieur de la zone, pour une meilleure insertion du projet dans le site (par exemple), et ce dans un rapport de compatibilité des autorisations d'urbanisme.
4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	La règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques exprime le souhait de positionner des bâtiments directement sur rue ou en recul conférant à la rue en question une ambiance aérée et végétalisée ou bâtie en limite et active. Avec les outils formalisés dans la partie graphique, les OAP convergent avec les dispositions réglementaires en matière d'insertion du projet dans son environnement : favoriser la greffe du projet dans un alignement existant, affirmer la vocation urbaine

Règlement	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	d'une rue, fabriquer un front bâti qualitatif d'une rue ou encadrer une future centralité. Ainsi, certaines OAP sectorielles viennent compléter localement les dispositions du règlement en émettant des principes de positionnement des fronts bâtis sur les sites de projet.
4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives	Aucune OAP ne concerne ce type de disposition relative à l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives ou les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.
4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière	
Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
5.1 - Principe général	Les orientations de l'OAP thématique « Patrimoine & formes urbaines » viennent compléter les principes généraux du règlement et des OAP sectorielles en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par des préconisations en termes d'insertion des futurs projets dans les paysages et en particulier de qualité des franges urbaines et des entrées de ville.
5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures	Certaines OAP sectorielles viennent compléter les dispositions du règlement en insistant sur la nécessité de porter une attention particulière à la qualité architecturale, à l'insertion paysagère ainsi que sur les séquences paysagères pour les nouvelles constructions. Exemple de l'OAP « Secteur Avenue des Sorbiers » dans la commune de Fleury-en-Bière. « Afin de garantir une qualité architecturale et une intégration du projet dans le paysage environnant, les futures constructions devront avoir une toiture en tuiles plates petit moule à deux versants comme les constructions existantes de l'autre côté de la rue ; » Les OAP identifient également des bâtiments ou îlots à préserver, à requalifier ou à démolir. Elles interviennent donc sur la qualité du bâti, en complément des règles émises dans le règlement. Certains éléments de patrimoine sont identifiés par les OAP sectorielles (bâti, portails, murs en pierre, etc.). L'OAP Patrimoine & Formes Urbaines fournit également des préconisations destinées à préserver les caractéristiques architecturales des bâtiments témoins de l'identité de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau. Cette identification est complémentaire aux éléments de patrimoine identifiés dans le règlement graphique. Ainsi, soit certains éléments du règlement graphique figurent également dans l'OAP, soit l'OAP vient repérer des éléments supplémentaires.
5.3 – Caractéristiques des clôtures	Les OAP sectorielles (cf. Principes généraux) émettent des recommandations en faveur de la perméabilité des clôtures et du passage de la petite faune, tandis que le règlement émet des règles précises en termes de hauteur maximale des clôtures et de dispositifs autorisés.

Règlement	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	De même, les OAP thématiques comportent des préconisations particulières sur la sauvegarde des formes urbaines traditionnelles : l'OAP « Patrimoine et Formes urbaines » comporte des dispositions sur la sauvegarde de certains alignements caractéristiques du tissu traditionnel villageois. L'OAP « Continuités écologiques, biodiversité et paysage » complète les dispositions du règlement pour confirmer des principes de perméabilité des clôtures <i>« Installer des clôtures perméables pour le déplacement de la petite faune (hérissons, amphibiens, insectes, ...) : surélévation de tout ou partie de la clôture de 10 cm de hauteur ou ouvertures de 20 cm de diamètre espacées de moins de 10 mètres »</i>.
5.4 – Performances énergétiques et environnementales	Le règlement émet des dispositions réglementaires en matière de système de récupération des eaux de pluie. Les préconisations issues des principes généraux des OAP, quant à elles, apportent davantage de préconisations relatives à cette thématique des performances énergétiques et environnementales, dans un rapport de compatibilité des autorisations d'urbanisme. Ainsi, les OAP sectorielles (cf. Principes généraux) incitent les pétitionnaires à introduire les principes de bioclimatisme et de performance énergétique dans la conception de leur projet : <i>« Les nouveaux projets doivent répondre à un principe de sobriété énergétique tout en assurant un niveau qualitatif supérieur. Assurer une construction des bâtiments de manière à obtenir la meilleure performance énergétique tout au long de l'année passe notamment par les orientations suivantes :</i> ○ <i>Proposer un aménagement et un bâti tirant partie d'une orientation bioclimatique : l'orientation des parcelles et des constructions devra permettre l'utilisation des apports solaires passifs et les plantations devront protéger les constructions contre les vents dominants ;</i> ○ <i>La composition urbaine devra éviter autant que possible la création de masques par les ombres portées et permettre la ventilation naturelle via des logements traversant ;</i> ○ <i>Tout éclairage public nouvellement installé devra être économe en énergie ;</i> ○ <i>Il est encouragé pour chaque aménagement ou projet, la mise en place d'installation productrices d'énergies renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque, bois...), la réutilisation des eaux pluviales (pour les espaces verts). Toute installation devra être architecturalement intégrée à la construction et à son environnement.»</i> L'OAP « Bioclimatique, Risques et Résilience » décline également des orientations pour adapter le territoire face aux effets du changement climatique et aux enjeux énergétiques.
Article 6 - Traitement environnemental et paysager	Les OAP sectorielles sont complémentaires des dispositions graphiques et écrites du règlement en matière de protection du patrimoine naturel et de renforcement de la trame paysagère. Elles localisent les différents éléments paysagers à protéger ou à créer sur les sites de projet et définissent leur nature.

Règlement	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	L'OAP thématique « <i>Continuités écologiques, Biodiversité et paysage</i> » est destinée à fournir une vision de la trame verte et bleue et à détailler les orientations envisagées pour les chaque sous-trame. Elle comporte en outre une dimension largement pédagogique via des exemples et contre-exemples de réalisations, et des recommandations sur les bonnes pratiques. Elle vient compléter les dispositions du règlement écrit et graphique.
6.1 – Surfaces non-imperméabilisées/éco-aménageables/perméables	Les OAP sectorielles localisent les espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs qui devront à minima être créés, tandis que le règlement quantifie la surface de pleine terre végétalisée et éco-aménageable/perméable .
6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	L'OAP thématique « Continuités écologiques, biodiversité et paysage » préconise l'emploi de matériaux perméables et la végétalisation dans les aménagements, afin de lutter contre les effets des îlots de chaleur. Ces dispositions viennent compléter les dispositions réglementaires en matière de restrictions des espaces imperméabilisés.  Exemple. OAP du Bréau à Fontainebleau.
Article 7 – Obligations en matière de stationnement	En termes de stationnement, le règlement vient imposer les normes minimales à respecter sur le terrain d'assiette de chaque projet de construction. Les OAP sectorielles ne portent pas sur la quantification des places à réaliser mais concernent davantage la localisation des parcs et poches de stationnement collectif envisagés dans les opérations, ainsi que les principes de mutualisation (parking silo). Exemple. OAP « Le Saule » dans la commune de Saint-Sauveur-sur-Ecole ».

Règlement	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	 P Aire de stationnement à aménager Elles indiquent également la localisation de la desserte en transports en commun afin de privilégier un aménagement des futurs quartiers, facilitant les liens avec cette desserte, mais sont sans relation réglementaire avec les périmètres aux abords des lignes de transport définies dans le cadre du règlement pour la définition des normes de stationnement.

Règlement	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Section 3 : Équipements et réseaux	
Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées	Les OAP sectorielles, en complément des orientations énoncées dans l'OAP thématique « Mobilités douces » précisent le schéma d'espace public voulu sur le secteur. Elles localisent les espaces publics existants, ceux à requalifier ou à créer (places, parvis, venelles, rues), les principaux accès aux sites de projet et détaillent la hiérarchisation du réseau viaire projeté.  Voirie structurante/primaire existante  Voirie structurante/primaire à créer  Voirie secondaire existante  Voirie secondaire à créer  Voirie de desserte existante  Voirie de desserte à créer  Voie à requalifier  Voie à sens unique existante

Règlement	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Article 9 - Desserte par les réseaux	Les OAP comme le règlement préconisent l'infiltration des eaux pluviales sur les sites d'opération. Plusieurs OAP sectorielles précisent la localisation des ouvrages à réaliser ou les espaces verts à conserver permettant l'infiltration. Exemple. OAP « Secteur rue de la République » à Vulaines-sur-Seine.  Gestion des eaux pluviales à organiser



3. Articulation du PLUi avec les documents d'urbanisme, plans et programmes supérieurs

I. Les documents avec lesquels le PLUi doit être compatible

Ce chapitre a vocation à décrire la façon par laquelle le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'articule avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération.

Le **rapport de compatibilité** implique une obligation de non-contrariété du contenu du PLUi avec les orientations ou objectifs de ces documents. La notion de compatibilité se distingue de celle de conformité dans la mesure où elle admet un possible écart entre la norme supérieure et la norme inférieure : l'exigence de compatibilité n'implique ainsi pas que le contenu du PLUi soit strictement conforme aux orientations de ces documents.

L'article R.151-53 du code de l'urbanisme précise que l'évaluation environnementale « **décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L.131-4 à L.131-6, L.131-8 et L.131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte** ».

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, le PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau doit être compatible avec :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).
- Le Schéma Directeur Environnemental de la Région Ile-de-France (SDRIF-E).
- La Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (PNR) 2011 – 2023 et la Charte du parc Naturel Régional du Gâtinais Français (PNR) 2026 – 2041.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie.
- Le Schéma d'aménagement et de Gestion des eaux de la nappe de la Beauce (SAGE).
- La Zone de Répartition des Eaux de la nappe de Beauce
- La Zone de Répartition des Eaux de la nappe de Champigny.
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondations du Bassin Seine Normandie (PGRI).
- Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF).
- Le Plan Local de Déplacements (PLD) de Fontainebleau.
- Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau.

Les documents liés à l'environnement

L'articulation du PLUi avec les documents cadres liés à l'environnement est exposée au chapitre « Analyse de l'articulation du PLUi avec les plans et programmes » de l'Evaluation Environnementale.

L'Evaluation environnementale analyse la compatibilité du PLUi avec les documents suivants :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).
- Le Schéma Directeur Environnemental de la Région Ile-de-France (SDRIF-E).
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la nappe de la Beauce (SAGE).
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondations du Bassin Seine Normandie (PGRI).
- La Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (PNR) 2011 – 2023.
- Le projet de Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (PNR) 2026 – 2041.
- Le Plan Climat Air Energie Territorial de la CAPF (PCAET).
- Le Schéma Départemental des Carrières de Seine et Marne 2014 – 2020.

La partie suivante expose les modalités d'articulation dans un rapport de compatibilité entre le PLUi et les documents avec lesquels le PLUi doit être compatible.

> Le Schéma Directeur Environnemental de la région Ile-de-France (SDRIF-E)

Le Schéma Directeur de la Région Île de France Environnemental (SDRIF-E) est le document de référence pour la planification stratégique afin d'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et de favoriser le rayonnement international de la région. L'objectif est de garantir un cadre de vie de qualité aux Franciliens à l'horizon 2040. Le SDRIF-E a été arrêté par le Conseil Régional le 12 juillet 2023 et approuvé par décret en Conseil d'Etat le 10 juin 2025. Le SDRIF-E a pour objectif :

- D'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles ;
- De déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements ;
- De favoriser le rayonnement international de la région.

LE SDRIF-E identifie les enjeux régionaux et s'attache à une approche intégrée et transversale des thématiques permettant de répondre à ces enjeux. Il assure la cohérence des politiques publiques sectorielles des différents acteurs compétents et l'articulation des échelles temporelles et spatiales de l'aménagement. Il offre un cadre, et définissant des orientations. Toutefois, il doit laisser aux collectivités territoriales, au travers de leurs documents locaux, la responsabilité de la traduction de ces grandes orientations au niveau local. Pour être compatibles, les documents ou décisions concernés doivent « permettre la réalisation des objectifs et options que le SDRIF-E a retenus pour la période d'application » desdits documents ou décisions et « ne pas compromettre la réalisation des objectifs et les options retenus pour une phase ultérieure ». Ce rapport de compatibilité « doit être regardé comme s'appliquant aux options fondamentales et aux objectifs essentiels de l'aménagement et du développement par lesquels s'exprime la cohérence globale des orientations du SDRIF-E ».

a

Orientations du SDRIF-E	PADD	OAP et Règlement
Orientation n°1. Un environnement protégé pour le mieux-être des franciliens		
Orientation 1.1 : Composer l'armature verte de la région-nature de demain ➤ L'armature verte régionale support de la trame verte et bleue ➤ Les fronts verts ➤ Les trames écologiques ➤ Les éléments constitutifs de l'armature des espaces ouverts	L'articulation du PLUi avec l'orientation n°1 est exposée au sein de l'Evaluation Environnementale.	
Orientation 1.2 : Améliorer la résilience de la région ➤ Réduire la vulnérabilité aux risques naturels ➤ Préparer l'Île de France à faire face aux épisodes de chaleur ➤ Préserver la ressource en eau ➤ Renforcer la perméabilité des sols		
Orientation n°2. Une gestion stratégique des ressources franciliennes : sobriété, circularité et proximité		
Orientation 2.1 : Activité agricole et forestière	L'articulation du PLUi avec l'orientation n°2 est exposée au sein de l'Evaluation Environnementale.	
Orientation 2.2 : Assurer l'approvisionnement en matériaux en favorisant la proximité et la diversification du mix		
Orientation 2.3 : Maintenir et adapter les services urbains ➤ Prévention, réemploi et recyclage des déchets ➤ Production d'énergie renouvelable et de récupération		

Orientation n°3. Vivre et Habiter en Ile-de-France : des cadres de vie désirables et des parcours de vie facilités

Orientation 3.1 : Intensifier le renouvellement urbain ➤ Développer l'offre résidentielle, prioritairement dans le tissu urbain existant ➤ Développer l'activité et l'emploi ➤ Renforcer la mixité et conforter les centralités	• Axe 1, Partie 2, Orientation 1 : « 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 » • Axe 1 Partie 2, Orientation 1 : « 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) » • Axe 3, Partie 2, Orientation 1 : « 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 PLU »	Le règlement écrit : • Définit des zones à urbaniser (AU) à vocation résidentielle ou mixte qui ont vocation à assurer le développement résidentiel sur le territoire de la CAPF. • Définit des zones urbaines à vocation résidentielle ou mixte au sein desquelles les règles applicables sont favorables à la densification des espaces bâtis. • Définit, avec le règlement graphique, des zones conçues de manière à conforter les différents tissus du Pays de Fontainebleau. Des possibilités de densification ou d'évolution offertes dans certaines zones d'habitat individuel ou de tissus anciens centraux (hauteurs maximales autorisées plus importantes, absence de recul obligatoire vis-à-vis de l'alignement des voies ou des limites séparatives). • Favorise la mixité des fonctions dans le centre-historique de Fontainebleau (UAF), les tissus anciens villageois (UAv) et dans les zones résidentielles (UB, UC) en autorisant les fonctions d'habitat, mais aussi les commerces, certaines activités (bureaux, activités de services, restauration...) et les équipements. Les OAP sectorielles : • Encadrent le développement projeté au sein des espaces urbanisés et proche des équipements, services et des arrêts de transport en commun afin de limiter les déplacements contraints en voiture individuelles et favoriser le développement des mobilités alternatives. • Intègrent des besoins spécifiques en termes de logement pour les publics spécifiques (jeunes, personnes âgées) par des orientations destinées à développer la vocation
--	--	---

	• Axe 3, Partie 2, Orientation 1 : « Affirmer un projet urbain prenant en compte les besoins de tous les publics sans exception (enfants, étudiants, jeunes actifs, personnes âgées, familles, familles monoparentales, 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 » • Axe 1, Partie 2, Orientation 1 : « Privilégier la mixité fonctionnelle et sociale des opérations, la mutualisation des espaces et la mutabilité des bâtiments ».	d'hébergement sur certains sites de projet.
Orientation 3.2 : Améliorer les cadres de vie ➤ Renforcer l'offre d'équipements et services, améliorer les espaces publics ➤ Réduire l'exposition de la population aux risques, pollutions et nuisances ➤ Valoriser les paysages et le patrimoine bâti	➤ Axe 1, Partie 2, Orientation 1 : « 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 ». ➤ Axe 1, Partie 2, Orientation 3 : « Prévenir l'aggravation des risques naturels au regard de la crise climatique : ➤ En entretenant les lisières forestières de	Le règlement écrit : • Prévoit une zone UE et une zone 1AUe dédiées aux équipements au sein de laquelle les dispositions prévues doivent permettre de garantir la fonctionnalité de ces zones, en termes d'accessibilité, de faciliter le développement et les évolutions de ces équipements afin de répondre aux besoins de la population. Le règlement de la zone émet des règles relativement souples afin de faciliter la réhabilitation du bâti et son adaptation aux normes de confort actuelles. • Affiche également la volonté de renforcer la nature dans le cœur urbain par l'inscription d'un pourcentage de surfaces éco aménageables dans chaque zone urbaine, d'un coefficient de biotope surfacique. • Intègre des études spécifiques aux entrées de villes, dérogoires à la Loi

	sorte à lutter contre les feux de forêts. ➤ En préservant et en visant la restauration des milieux aquatiques et humides, et notamment leurs fonctions naturelles de lutte contre les sécheresses et les inondations, ainsi que leur rôle de régulation thermique à l'échelle locale (ilots de fraîcheur, microclimat). ➤ 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 ➤ Axe 1, Partie 2, Orientation 3 : « Eviter l'urbanisation dans les champs d'expansion des crues et les axes d'écoulement des eaux de ruissellement » ➤ Axe 1, Partie 2, Orientation 3 : « 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 »	Barnier, prescrivant des dispositions relatives à la qualité architecturale, urbaine, paysagère, à la limitation de l'exposition aux nuisances et à la sécurité. • Intègre une zone urbaine spécifique pour les zones boisées habitées (UF) afin de préserver les milieux forestiers et ne pas augmenter l'exposition de la population au risque naturel lié au feu de forêt. • Intègre une zone urbaine spécifique pour les zones inondables habitées le long de la vallée de la Seine (US). L'objectif est d'encadrer plus strictement l'urbanisation au sein de ces zones et de limiter l'exposition des populations au risque d'inondation. Le règlement graphique : • Intègre des inscriptions graphiques qui visent à préserver et à renforcer le maillage végétal dans les espaces urbains (cœurs d'îlot, espaces publics, espaces privés...) : espaces verts protégés stricts, jardins familiaux et vergers, arbres isolés remarquables, alignement de haies et d'arbres (L151-23 du CU), espaces verts protégés aménageables, parcs ou jardins remarquables, espaces verts protégés aménageables, (L151-19 du CU). L'OAP thématique « Formes Urbaines et patrimoine » • Donne des préconisations pour accompagner l'évolution des formes urbaines héritées de l'architecture traditionnelle et du patrimoine vernaculaire afin de favoriser la reconversion et la réhabilitation du bâti existant. L'OAP thématique « Mobilités actives » : • Donne des orientations pour favoriser la continuité du maillage pour les modes actifs et garantir l'accessibilité aux éléments paysagers et patrimoniaux constitutifs de l'identité du Pays de Fontainebleau. L'OAP thématique « Continuités écologiques, Biodiversité et Paysage » : • Apporte des précisions sur les grandes caractéristiques écologiques et paysagères du Pays de Fontainebleau. Cette OAP thématique précise
--	--	---

		également les prescriptions et recommandations associées à la préservation des réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, milieux boisés, milieux ouverts et aquatiques.
Orientation 3.3 : Maîtriser les développements urbains ➤ Les secteurs d'urbanisation préférentielle ➤ Les secteurs de développement industriel d'intérêt régional ➤ Capacité d'urbanisation non cartographiées. Les entités territoriales du SDRIF-E et les polarités ➤ Espace urbanisé de référence pour l'estimation des capacités d'urbanisation non cartographiées (OR 92bis, 93 et 95) ➤ Les entités territoriales du SDRIF-E et les polarités	• Axe 1, Partie 2, Orientation 1 : « Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols pour l'habitat ». • Axe 1, Partie 2, Orientation 1 : « Favoriser le développement urbain au sein du tissu urbanisé en mettant en œuvre une intensité qualitative et harmonieuse pour préserver le cadre de vie des habitants ». • Axe 1, Partie 2, Orientation 1 : « Privilégier la mixité fonctionnelle et sociale des opérations, la mutualisation des espaces et la mutabilité des bâtiments »	Le PLUi est compatible avec l'OR 86 et suivantes du SDRIF-E relative aux capacités d'urbanisation non cartographiées et avec l'OR 57 relative à l'objectif d'accroissement de la densité résidentielle à l'horizon 2040. La compatibilité du PLUi avec ces objectifs est exposée au sein du Chapitre 1 du présent rapport « Justifications du PADD ». Le règlement écrit : • Comporte des orientations réglementaires favorisant la densification des espaces urbanisés au sein des tissus centraux (UAF, UAv) : implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies publiques, par rapport aux limites séparatives, hauteur...) Les OAP sectorielles : • Définissent une programmation résidentielle inscrite dans chacune des OAP qui a vocation à définir le nombre et le type de logements envisagés dans chaque secteur de projet. • Spatialisent les emprises dédiées à l'hébergement (personnes âgées, résidences...) sur les différents sites de projets. L'OAP thématique « Bioclimatique, Risques et Résilience » : • Incite de façon générale à l'intégration des mesures favorables à la biodiversité (végétalisation, aménagements paysagers) et en les prescrivant dans des zones à enjeu (TVB infra-urbaines, ...).

Orientation n°4. Conforter une économie compétitive et souveraine, engagée dans les grandes transitions

Orientation 4.1 : Sites d'activité économique	• Axe 1, Partie 2, Orientation 2 : « Répondre aux demandes endogènes en priorité et exogènes sur les activités stratégiques qui renforcent l'identité économique du territoire » • Axe 1, Partie 2, Orientation 2 : « Privilégier l'accueil d'activités économiques : ➤ Dans les zones d'activités existantes, en permettant leur extension mesurée ➤ Et dans le diffus urbain, pour les activités (tertiaires et artisanales notamment) 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 » • Axe 1, Partie 2, Orientation 2 : « 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	Le règlement écrit : • Comporte des règles plus permissibles, en matière d'emprise au sol, de hauteur, et d'implantation par rapport limites et voies et emprises publiques afin de permettre l'optimisation des sites d'activités et garantir leur fonctionnalité. • Favorise la densification des activités économiques sur le territoire avec des zones dédiées (UX, UXc, 1AUx,) qui autorisent, sous-conditions, les nouvelles constructions à destination à usage d'industrie, de bureaux... Les règles sur les emprises au sol (50 % à 70 % d'emprise au sol) associées à ces zones permettent d'optimiser le foncier disponible et d'accueillir plusieurs niveaux d'activités (R +2) au sein d'un même bâtiment. Les OAP sectorielles • Sur les secteurs de projet à vocation d'activités, elles hiérarchisent le maillage viaire afin de garantir la fonctionnalité des sites notamment pour les livraisons et expéditions vers et depuis ces activités.
--	--	---

	(espaces communs, végétalisation, paysage, mutualisation du stationnement) pour une meilleure intégration paysagère et un renforcement de leur attractivité » • Axe 1, Partie 2, Orientation 2 : « 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) » • Axe 1, Partie 2, Orientation 2 : « Privilégier les équipements modulables ou mutualisables dans le temps (journée ou semaine) afin de limiter les besoins de construction d'équipements nouveaux »	
Orientation 4.2 : Immobilier de bureaux	• Axe 1, Partie 2, Orientation 3 : « Privilégier les équipements modulables ou mutualisables dans le temps (journée ou	Le règlement écrit : • Autorise les nouvelles constructions à destination de bureaux au sein des zones UA, UB, UC, UD, UF, US, UE.

	semaine) afin de limiter les besoins de construction d'équipements nouveaux »	
Orientation 4.3 : Commerce	• Axe 2, Partie 1, Orientation 3 : « 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.	Le règlement écrit : • Favorise la mixité des fonctions dans les centres urbains (UAf) et les centres bourgs (UAv) ainsi que dans les zones résidentielles (UB, UC, UD) en autorisant les destinations d'habitat, de commerces, d'activités et d'équipements. Le règlement graphique : • Identifie au sein des zones urbaines des linéaires commerciaux à protéger (inscriptions graphiques « Linéaire commercial protégé », « Linéaire de commerce traditionnel protégé », « linéaire de protection et de développement de la diversité commerciale »). Les OAP sectorielles • Identifient, pour certaines, les sites de projets à vocation économique et/ou commerciale et fixent les conditions d'aménagement pour créer des sites d'emplois agréables et attractifs, notamment grâce à divers types de prescriptions paysagères. L'OAP thématique « Commerce et Redynamisation des centres-bourgs » : • Traduit un objectif de diversité économique et de maîtrise des implantations commerciales qui se traduisent par la volonté de poursuivre l'action sur le confortement des polarités de proximité dans les bourgs et dans les quartiers, dans une logique de maillage du territoire favorisant l'émergence d'une communauté d'agglomération animée.
Orientation 4.4 : Logistique ➤ Les sites multimodaux ➤ Les ports	• Axe 2, Partie 1, Orientation 1 : « Accompagner durablement le transport de marchandises ➤ En favorisant le transport fluvial en cohérence avec	Le règlement écrit : • Favorise la densification des emprises logistiques sur le territoire avec des zones dédiées (UX, UR) qui autorisent, sous-conditions, les nouvelles constructions à destination d'entrepôt où elles sont

➤ Les infrastructures ferroviaires ➤ La logistique urbaine	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 »	situées. Les règles associées à ces zones sont spécifiques, notamment en ce qui concerne l'emprise au sol et la hauteur des constructions.
Orientation 4.5 : Transition numérique	• Axe 2, Partie 2, Orientation 3 : « Rapprocher lieu de travail et lieu de résidence : ➤ En facilitant le télétravail, grâce à l'optimisation du réseau numérique avec la fibre » • Axe 2, Partie 2, Orientation 3 : « Soutenir le tourisme d'affaires : En permettant le développement du numérique et des équipements spécifiques (salles de séminaire) »	Le règlement écrit : • Au sein des zones résidentielles, favorise la mixité fonctionnelle en autorisant l'implantation d'équipements et prévoit des zones réservées aux équipements publics et d'intérêt collectif par l'instauration d'une zone UE. Ces éléments contribuent à la prise en compte de la transition numérique par le rapprochement des offres de services/zones à dominante résidentielle, ...
Orientation n°5. Améliorer la mobilité des franciliens grâce à des modes de transports robustes, décarbonés et de proximité		
Orientation 5.1 : Conforter le réseau des infrastructures de transports ➤ Les transports collectifs ➤ Le réseau routier	• Axe 2, Partie 1, Orientation 1 : « 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 ». • Axe 2, Partie 1, Orientation 1 : « Conforter le réseau	L'analyse de l'accompagnement du développement des transports en commun et de la stratégie de décarbonation du transport routier est menée dans l'examen de la compatibilité avec le PDUIF et le futur Plan des Mobilités en Ile-de-France.

	ferroviaire, renforcer les pôles d'échanges multimodaux (site existant de Bourron-Marlotte et 2 sites de La Chapelle la Reine à renforcer) et favoriser les échanges avec les territoires extérieurs (Grand Paris Express) ». • Axe 2, Partie 1, Orientation 1 : « 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 ». • Axe 2, Partie 1, Orientation 3 : « Offrir une alternative aux déplacements automobiles contraints pour les trajets scolaires (école, collège, lycée, université), les déplacements domicile-travail, domicile-commerces/services et domicile-loisirs ».	
Orientation 5.2 : Limiter les impacts des infrastructures de transport ➤ Résorber les coupures urbaines ➤ Eviter la fragmentation des espaces	• Axe 1, Partie 1, Orientation 1 : « Préserver et restaurer les éléments naturels remarquables et caractéristiques ainsi que les éléments ordinaires constituant des réservoirs de biodiversité :	Le règlement graphique : • Comporte des inscriptions graphiques destinées à atténuer les nuisances des zones résidentielles situées à proximité des routes classées à grande circulation (Recul d'implantation du bâti, Recul d'implantation – Loi Barnier). • Assure le maintien des zones identifiées en tant que coupure par

agricoles, naturels et forestiers ➤ Limiter les pollutions et nuisances	➤ En limitant l'urbanisation des milieux ouverts agricoles »	des zones spécifiques (la zone N et ses sous-secteurs, la zone agricole générale (A) et la zone agricole protégée (Ap) en raison de l'occupation des sols et des enjeux écologiques. Les OAP sectorielles : • Sont complémentaires des dispositions graphiques et écrites du règlement. Elles identifient sur les sites de projet les franges paysagères à créer ou à conforter et des secteurs inconstructibles pour favoriser la mise en œuvre d'espaces tampons végétalisés sur les secteurs de projets situés à proximité des axes de transports. L'OAP thématique « Continuités écologiques, Biodiversité et Paysage » : • Identifie sur la partie graphique les continuités écologiques qui permettent de créer des espaces propices à la circulation des espèces. • Présente des orientations spécifiques pour assurer la préservation des milieux ouverts, des milieux forestiers et des milieux humides. L'OAP thématique « Mobilités Actives » : • Se donne pour ambition de favoriser la continuité du maillage cyclable et piéton en identifiant les franchissements à optimiser et ceux à créer.
Orientation 5.3 : Rationnaliser le stationnement	• Axe 2, Partie 1, Orientation 2 : « Réduire la place de la voiture individuelle dans l'espace public et favoriser les espaces de stationnement collectifs / mutualisés en structure ou en surfaces non imperméabilisés et plantés »	L'analyse des objectifs énoncés par le SDRIF-E relatifs aux objectifs de désimperméabilisation, d'optimisation du tissu urbain ainsi que la rationalisation du stationnement est menée dans l'examen de la compatibilité avec le PDUIF et le futur Plan des Mobilités en Ile-de-France.
Orientation 5.4 : Développer les mobilités actives	Le projet politique du PLUi définit les ambitions suivantes : • Axe 2, Partie 1, Orientation 2 : « Mailler le territoire :	L'analyse des objectifs énoncés en faveur de la promotion des mobilités actives et du développement des services associés est menée dans l'examen de la compatibilité avec le PDUIF et le futur Plan des Mobilités en Ile-de-France.

	➤ En valorisant les itinéraires pédestres ➤ En développant les itinéraires cyclables communaux et intercommunaux ➤ En favorisant l'intermodalité (modes actifs, bus, train) » • Axe 2, Partie 1, Orientation 2 : « 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 » • Axe 2, Partie 1, Orientation 2 : « Développer les aménagements favorables aux mobilités actives : ➤ En renforçant le stationnement vélo sécurisé ➤ En développant les bornes de recharge pour vélos 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) » • Axe 2, Partie 1, Orientation 2 : « 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 »	
Orientation 5.5 : Assurer la fonctionnalité des places aéroportuaires	Le PLUi n'est pas concerné par cette orientation.	

> Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, adopté en conseil communautaire le 28 mars 2024, définit la stratégie du territoire sur une durée de 6 ans (2024 – 2030). Ce document fixe des orientations et un programme d'actions à l'échelle du territoire communautaire pour développer la politique du logement.

Les études menées par le PLH ont permis de montrer que sur la période considérée, il sera nécessaire de produire 240 logements / ans sur l'ensemble des 26 communes pour assurer le maintien de la population sur les 6 prochaines années.

Le PLH s'insère dans la hiérarchie des documents d'urbanisme (SRHH) et des documents sectoriels. Il doit ainsi tenir compte d'objectifs assignés au territoire par les documents de programmation au niveau supérieur.

Il affirme **cinq grandes orientations** :

- Encadrer le développement urbain tout en préservant le cadre de vie remarquable du territoire.
- Accompagner le parcours résidentiel des ménages.
- Améliorer et requalifier le parc de logements.
- Apporter une offre adaptée aux différents publics spécifiques.
- Piloter et animer la stratégie de la CAPF en matière d'habitat.

Orientations et objectifs du PLH	PADD	OAP et Règlement
Orientation 1. Encadrer le développement urbain tout en préservant le cadre de vie remarquable du territoire		
Calibrer et répartir géographiquement l'offre de logements	• Axe 3, Partie 1, Orientation 2 : « 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. »	Le projet de PLUi est compatible avec les objectifs chiffrés de production de logements fixés par le Programme Local de l'Habitat pour la période 2024-2030 afin d'accueillir une croissance modérée de la population (Partie 1 du Rapport de Présentation « Justification du PADD »). Ces objectifs qui s'élèvent à 318 logements par an sur la période 2024-2030 correspondent aux besoins logements déterminés par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (1800 logements sur la période pour la construction de 300 logements / an).
Offrir un cadre de vie désirable aux habitants	• Axe 3, Partie 2, Orientation 2 : « 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). » • Axe 3, Partie 2, Orientation 2 : « Garantir l'insertion architecturale et	Le règlement écrit : • Définit des zones à urbaniser (AU) à vocation résidentielle ou mixte qui ont vocation à assurer le développement résidentiel sur le territoire de la CAPF. • Donne des préconisations favorables au renforcement de la place de la nature dans les secteurs urbanisés en

	Orientation 3 : « Permettre l'adaptation du es enjeux énergétiques, du réchauffement nouveaux modes de vie, sans dénaturer ses tures. » , Orientation 3 : « En incitant de façon tégration de mesures favorables à la ites intégrés au bâti, végétalisation, paysagers) et en le prescrivant dans des TVB infra-urbaines, etc.) » Orientation 3 : « Rechercher la réutilisation e matériaux, avoir une gestion exemplaire veiller à l'utilisation de matériaux locaux / r les aménagements urbains, les nouvelles et la réhabilitation des constructions Orientation 3 : « Favoriser la sobriété et ergétique des constructions et des ainsi que l'exemplarité écologique. »	qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables. • Prévoit des règles spécifiques sur l'implantation, la morphologie des constructions et les espaces libres dont l'objectif est de faciliter la mise en œuvre des travaux d'amélioration de l'habitat et de mise aux normes (accessibilité PMR, sécurité). Les OAP sectorielles : • Au sein des principes communs, donnent des orientations complémentaires en termes de performance énergétique des nouvelles constructions sur les sites de projet.
Limitier l'étalement urbain par une bonne maîtrise du foncier	• Axe 1, Partie 2, Orientation 1 : « 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). » • Axe 1, Partie 2, Orientation 1 : « 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. » • Axe 1, Partie 2, Orientation 1 : « Privilégier la mixité fonctionnelle et sociale des	Le règlement écrit : • Définit des zones urbaines à vocation résidentielle ou mixte au sein desquelles les règles applicables sont favorables à la densification des espaces bâtis. • Encourage la densification des zones qui présentent une compacité et une densité bâtie déjà importante (UAv et UAf, UBa, UC). Ces zones ont vocation à favoriser la densification de l'existant dans un contexte urbain déjà dense et constitué de petites parcelles. • Définit des zones à urbaniser (AU) à vocation résidentielle ou mixte qui ont vocation à assurer le développement résidentiel sur le territoire de la CAPF. • Précise les modalités de mise en œuvre des objectifs chiffrés de la consommation d'espaces à travers le calibrage des zones à urbaniser, ainsi que plusieurs leviers réglementaires venant

	opérations, la mutualisation des espaces et la mutabilité des bâtiments. » • Axe 1, Partie 2, Orientation 1 : « Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols pour l'habitat, en cohérence avec les objectifs du SDRIF. »	favoriser la mobilisation du foncier au sein de l'enveloppe urbaine et le renouvellement urbain. • Définit une zone dédiée au renouvellement urbain sur la commune de Fontainebleau (UR) avec une souplesse réglementaire permettant d'accompagner la réalisation des projets mixtes et optimisant le foncier. Les OAP sectorielles : • Précisent les densités à réaliser et permettent d'optimiser le foncier.
Limitier la concurrence entre les résidences principales et les résidences secondaires	• Axe 3, Partie 1, Orientation 2 : « 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. »	Sans objet.
Orientation 2. Accompagner le parcours résidentiel des ménages		
Produire du logement locatif social Proposer une offre en accession abordable et inciter la production d'une offre destinée aux familles Agir pour un meilleur équilibre de peuplement dans le parc locatif social	• Axe 3, Partie 1, Orientation 2 : « Affirmer un projet urbain prenant en compte les besoins de tous les publics sans exception (enfants, étudiants, jeunes actifs, personnes âgées, familles, familles monoparentales, personnes en situation de handicap, personnes vulnérables, personnes en situation de précarité, femmes...) et permettant le dialogue et l'interaction sociale, le parcours	Le règlement écrit : • Définit dans les dispositions générales, la part de logements dans les projets d'aménagement qui doit être affectée à des logements locatifs sociaux sur la commune de Bois-le-Roi dans les zones U de la commune, hors périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

	résidentiel des ménages par la diversité de l'offre de logements. » • Axe 3, Partie 1, Orientation 2 : « 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. »	Le règlement graphique : • Prévoit une inscription graphique spécifique pour favoriser la mixité sociale dans les zones urbanisées (U) et les zones à urbaniser (AU) : « Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU » sur la commune de Bois-le-Roi (25 secteurs identifiés soit 3,2 ha). » • Définit des emplacements réservés spécifiques au développement de la mixité sociale sur la commune de Fontainebleau. Les OAP sectorielles : • Définissent des orientations en matière de programmation de logements afin de répondre aux objectifs de production de logement social sur le territoire de la communauté d'agglomération.
Orientation 3. Améliorer et requalifier le parc de logements		
Lutter contre la vacance structurelle	• Axe 1, Partie 2, Orientation 1 : « Privilégier le renouvellement à l'extension urbaine. » ➤ En remobilisant le parc de logements vacants, » • Axe 1, Partie 2, Orientation 2 : « 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,	Les OAP sectorielles : • Ont vocation à identifier l'immobilier vacant et à définir une stratégie de remobilisation de ce parc vacant.
Lutter contre l'habitat indigne	• Axe 3, Partie 1, Orientation 2 : « 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	Le règlement écrit : • Autorise le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des

	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. »	constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation des énergies renouvelables.
Améliorer la performance énergétique des logements	• Axe 3, Partie 2, Orientation 3 : « 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 en garantissant l'insertion architecturale et paysagère. • Axe 3, Partie 2, Orientation 3 : « 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. » • Axe 3, Partie 2, Orientation 3 : « 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.	Le règlement écrit : • Autorise dans les dispositions générales le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liée à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables. Les OAP sectorielles : • Au sein des principes communs, donnent des orientations complémentaires en termes de performance énergétique des nouvelles constructions sur les sites de projet. L'OAP thématique « Bioclimatique, Risques et résilience » : • Donne des orientations relatives à l'amélioration du confort thermique des habitants L'OAP thématique « Patrimoine & Formes Urbaines » : • Fournit des préconisations destinées à accompagner l'évolution du patrimoine bâti traditionnel en accompagnant sa requalification.

	➤ 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	
Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles	• Axe 3, Partie 1, Orientation 2 : « 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. »	Sans objet.
Orientation 4. Apporter une offre adaptée aux différents publics spécifiques		
Répondre aux besoins des ménages en perte d'autonomie	• Axe 3, Partie 1, Orientation 2 : « Affirmer un projet urbain prenant en compte les besoins de tous les publics sans exception (enfants, étudiants, jeunes actifs, personnes âgées, familles, familles monoparentales, 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. »	Le règlement écrit : • Autorise sans condition la réalisation de constructions ou le changement de destinations à destination de l'hébergement au sein des zones (UA (UAv et UAf), UB (UBa, UBb, UBc, UBd), UC, UD, UF, US, UR). • Propose une déclinaison des zones à urbaniser à vocation d'habitat afin de ne pas orienter les futurs projets vers 1 seul type d'habitat.
Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes et des étudiants		
Renforcer l'offre en hébergement et en logements pour les personnes défavorisées		
Répondre aux besoins des gens du voyage		

	• Axe 3, Partie 1, Orientation 2 : « 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. »	Les OAP sectorielles : • Les OAP sectorielles contribuent à la production d’une offre de logements diversifiée dans le cadre de leurs dispositions relatives à leur programmation (typologie et nombre de logements).
Orientation 5. Piloter et animer la stratégie de la CAPF en matière d’habitat		
Développer le rôle d’appui de la CAPF auprès des communes Assurer le pilotage opérationnel du PLH et animer la politique Habitat Observer, évaluer et animer la politique de l’habitat	• Axe 3, Partie 1, Orientation 2 : « 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. » • Axe 3, Partie 1, Orientation 2 : « 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. »	Le règlement écrit : • Permet au sein des zones U et AU par l’ensemble des règles sur les destinations, les emprises au sol, les hauteurs, les implantations des constructions, la possibilité de produire du logement.

> Le Plan de Déplacements Urbains d’Île-de-France (PDUIF)

Le territoire est également régi par le Plan de déplacements urbains d’Île-de-France (PDUIF), plan stratégique qui organise les mobilités dans la région et en fixe les grandes lignes directrices pour la période de 2010 à 2020. Le PDUIF vise un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l’environnement et de la santé, la préservation de la qualité de vie tout en tenant compte des contraintes financières.

Par délibération en date du 25 mai 2022, le conseil d’Île-de-France Mobilités a pris acte de l’évaluation du Plan de déplacements urbains d’Île-de-France (PDUIF) 2010-2020 et a décidé la mise en révision du PDUIF en vue de l’élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030. Le projet de Plan des mobilités en Île-de-France 2030, préparé par Île-de-France Mobilités a été adopté par le Conseil régional le 27 mars 2024. Dans l’attente de son approbation, c’est le PDUIF qui demeure le document en vigueur, opposable au PLUi.

Le Plan de déplacements urbains d’Île-de-France (PDUIF) fixe jusqu’en 2020, pour l’ensemble des modes de déplacements, les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional. Le PDUIF vise un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l’environnement et de la santé, la préservation de la qualité de vie tout en tenant compte des contraintes financières.

Le PDUIF a pour ambition de faire évoluer les pratiques de déplacements vers une mobilité plus durable sur la période 2010-2020 dans un contexte de croissance globale des déplacements de 7 %. Pour atteindre une diminution de 20 % des émissions de gaz à effet de serre, d’ici 2020, le PDUIF vise ainsi globalement :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo). Au sein des modes actifs, le potentiel de croissance du vélo est de plus grande ampleur que celui de la marche ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Le programme d’actions (action n°25) du projet de territoire du Pays de Fontainebleau 2020-2030 vise notamment à « Décliner le plan déplacements urbains d’Île-de-France en Plan Local de Déplacements » pour assurer la mise en œuvre à l’échelle locale des politiques de mobilité.

Les actions du PDUIF

Pour atteindre les objectifs du PDUIF, il est nécessaire de changer les conditions de déplacement et les comportements. Le PDUIF fixe neuf défis à relever pour y arriver ; les défis 1 à 7 concernent les conditions de déplacement et les défis 8 et 9 les comportements.

Ces 9 défis sont déclinés en 34 actions dont 4 mesures sont prescriptives. La mise en œuvre de ces actions repose sur la mobilisation de tous acteurs de la mobilité en Île-de-France.

Orientations et objectifs du PDUIF	PADD	OAP et Règlement
DÉFI 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs DÉFI 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements		
• Action 1.1 Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture • Action 6.1 Rendre la voirie accessible • Action 6.2 Rendre les transports collectifs accessibles	• Axe 2, Partie 1, Orientation 1 : « Conforter le réseau ferroviaire, renforcer les pôles d'échanges multimodaux (site existant de Bourron-Marlotte et 2 sites de La Chapelle la Reine à renforcer) et favoriser les échanges avec les territoires extérieurs (Grand Paris Express) » • Axe 2, Partie 1, Orientation 2 : « Mailler le territoire » ➢ En favorisant l'intermodalité (modes actifs, bus, train) » • Axe 2, Partie 1, Orientation 2 : « 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. » • Axe 2, Partie 1, Orientation 1 : « 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...), »	L'OAP thématique « Mobilités Actives » : • Fournit des orientations à prendre en compte lors des projets d'aménagement de l'espace public afin de sécuriser et de faciliter la multimodalité entre les modes. • Encourage le rabattement vers les modes actifs depuis les gares et les arrêts de transport en commun par l'installation de services dédiés (stationnement). • Encourage à la pratique des modes actifs décarbonés en identifiant les typologies d'aménagement envisageables selon les différents niveaux retenus dans la hiérarchisation du réseau routier pour assurer la sécurité de tous les usagers dans leur déplacement. Les OAP sectorielles : • Peuvent spatialiser les équipements en lien avec l'intermodalité avec un principe de localisation de l'emprise dédiée à l'équipement (aires de covoiturage, stationnement vélos,) • Localisent les arrêts de transport en commun et donne des orientations sur les itinéraires en modes doux pour y accéder depuis les sites de projets. Peuvent concerner des quartiers de gare (exemple. OAP sectorielle « Quartier Gare – Avenue Gallieni » sur la commune de Bois-le-Roi).
DÉFI 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs		
• Action 2.1 Un réseau ferroviaire renforcé et plus performant	• Axe 2, Partie 1, Orientation 1 : « Rendre les transports collectifs routiers	Le règlement écrit : • Identifie des emplacements réservés qui concernent la réalisation de projets

• Action 2.2 Un métro modernisé et étendu • Action 2.3 Tramway et T Zen : une offre de transport structurante • Action 2.4 Un réseau de bus plus attractif • Action 2.5 Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité • Action 2.6 Améliorer l'information voyageurs dans les transports collectifs • Action 2.7 Faciliter l'achat des titres de transport • Action 2.8 Faire profiter les usagers occasionnels du passe sans contact Navigo • Action 2.9 Améliorer les conditions de circulation des taxis et faciliter leur usage	➤ 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 confortant les lignes de transport collectif qui relient le territoire de la CAPF aux territoires qui l'entourent » • Axe 2, Partie 1, Orientation 3 : « 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. »	d'aménagement de cheminements piétons, doux ou cyclistes. Les OAP sectorielles : • Identifient, pour certaines, la proximité des secteurs de projet avec les infrastructures de transport en commun.
DÉFIS 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo		
• Action 3/4.1 Pacifier la voirie pour redonner la priorité aux modes actifs • Action 3/4.2 Résorber les principales coupures urbaines • Action 3.1 Aménager la rue pour le piéton • Action 4.1 Rendre la voirie cyclable • Action 4.2 Favoriser le stationnement des vélos • Action 4.3 Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics	• Axe 2, Partie 1, Orientation 2 : « Mailler le territoire » ➤ En valorisant les itinéraires pédestres » ➤ En développant les itinéraires cyclables communaux et intercommunaux » • Axe 2, Partie 1, Orientation 2 : « 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 » • Axe 2, Partie 1, Orientation 2 : « Développer les aménagements favorables aux mobilités actives	Le règlement écrit : • Identifie des emplacements réservés qui concernent la réalisation de projets d'aménagement de cheminements piétons ou cyclistes. • Impose la réalisation d'espaces de stationnement sécurisés pour les vélos, dont les caractéristiques techniques minimales, précisées dans les dispositions générales sont compatibles avec les recommandations du Plan des Mobilités en Ile-de-France. Le règlement graphique : • Donne des préconisations spécifiques, par l'intermédiaire des prescriptions graphiques, en faveur de l'aménagement d'itinéraires destinés aux modes doux. Les OAP sectorielles :

	➤ En prévoyant la possibilité de faire des haltes (bancs à l'ombre...) • Axe 2, Partie 1, Orientation 1 : « 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...), » • Axe 2, Partie 1, Orientation 2 : « 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 les locaux vélos dans les nouvelles opérations d'habitat	• Encouragent la pratique des modes actifs décarbonés en identifiant les liaisons douces à créer. L'OAP thématique « Mobilités Actives » : • Donne des préconisations pour permettre la mise en œuvre du Schéma Directeur Cyclable de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau • Se donne pour ambition de favoriser la continuité du maillage cyclable et piéton en identifiant les franchissements à optimiser et ceux à créer.
DÉFI 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés		
• Action 5.1 Atteindre un objectif ambitieux de sécurité routière • Action 5.2 Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable • Action 5.3 Encadrer le développement du stationnement privé • Action 5.4 Optimiser l'exploitation routière pour limiter la congestion • Action 5.5 Encourager et développer la pratique du covoiturage • Action 5.6 Encourager l'autopartage	• Axe 2, Partie 1, Orientation 2 : « 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. » • Axe 2, Partie 1, Orientation 2 : « Réduire la place de la voiture individuelle dans l'espace public et favoriser les espaces de stationnement collectifs / mutualisés en structure ou en surfaces non imperméabilisés et plantés »	L'OAP thématique « Mobilités Actives » : • Encourage à la pratique des modes actifs décarbonés en identifiant les typologies d'aménagement envisageables selon les différents niveaux retenus dans la hiérarchisation du réseau routier pour assurer la sécurité de tous les usagers dans leur déplacement. • Intègre un dernier chapitre transversal visant à repenser l'espace public afin de faciliter le partage de la voirie entre les différents modes (apaisement de portions de voirie, signalétique adaptée...) • Propose des orientations en matière de déplacements prioritaire et d'aménagement de l'espace public et de ses abords (traversées des bourgs...). Le règlement écrit : • Encourage à la mutualisation du stationnement par la mise en place de normes assouplies.

		• Définit, dans les dispositions générales (cf. article 7 : Obligations en matière de stationnement), les conditions dans lesquelles la maîtrise d'ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation des sols. Les normes de stationnement sont différenciées selon la localisation du projet vis-à-vis du centre ou de la proximité avec les transports en commun, avec des normes assouplies dans les zones centrales où dans les secteurs bien desservis par les transports en commun • Prévoit, dans les dispositions communes, des règles spécifiques concernant les modalités de réalisation de places de stationnement à destination des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
DÉFI 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train		
• Action 7.1 Préserver et développer des sites à vocation logistique • Action 7.2 Favoriser l'usage de la voie d'eau • Action 7.3 Améliorer l'offre de transport ferroviaire • Action 7.4 Contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison • Action 7.5 Améliorer les performances environnementales du transport de marchandises	• Axe 2, Partie 1, Orientation 1 : « 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 »	Le règlement écrit : • Favorise la densification des emprises logistiques sur le territoire avec des zones dédiées (UX, UR) qui autorisent, sous-conditions, les nouvelles constructions à destination d'entrepôt où elles sont situées. Les règles associées à ces zones sont spécifiques, notamment en ce qui concerne la hauteur des constructions. Les OAP sectorielles : • Ont vocation à préciser les conditions d'accès aux secteurs de projets à vocation économique, en assurant une hiérarchisant du maillage viaire entre les différents modes de transport et éviter les conflits d'usages (exemple OAP « Extension de la zone d'activités à La Chapelle la Reine »).

Le PLUi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau porte en matière de mobilité une ambition plus forte que celle du PDUiF en cours de révision. A titre d'information, figurent ci-dessous les éléments montrant la prise en compte par le PLUi des orientations du futur Plan des Mobilités, dans sa version adoptée par le Conseil Régionale le 27 mars 2024.

- L'objectif de ce nouveau plan est de faire de l'Île-de-France la première région française sur le chemin de la neutralité carbone en 2050, tout en accompagnant la diversité des besoins de chaque Francilien. Il est rendu nécessaire pour accompagner l'évolution des modes de vie, et pour prendre davantage en compte les enjeux environnementaux et sanitaires. Le plan des mobilités en Île-de-France 2030 vise une mobilité plus durable, plus sûre et plus confortable, permettant une diminution massive des émissions de gaz à effet de serre et des polluants. Il est cohérent avec l'objectif de zéro artificialisation nette et la stratégie nationale bas carbone fixés par la loi Climat & Résilience. S'il fixe pour l'ensemble des modes de déplacements, **les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional**. Les politiques de déplacements et d'aménagement relevant de la compétence de multiples acteurs, la mise en œuvre de ce document repose sur la mobilisation de tous afin de répondre à l'évolution des besoins des Franciliens. Il affiche des objectifs environnementaux et sanitaires ambitieux, avec : La baisse les émissions de gaz à effet de serre de 26 % ; La baisse de la concentration de polluants sous les valeurs limites réglementaires ; L'amélioration de la sécurité routière en réduisant de moitié les accidents et des tués sur les routes et dans les rues entre 2025 et 2029. Pour atteindre ces engagements environnementaux, le plan définit des intentions claires en termes d'évolution de l'usage et des habitudes de transport des Franciliens, dont : La baisse de 15 % des déplacements en voiture et deux roues motorisés entre 2019 et 2030 ; • la relance d'une nouvelle dynamique pour l'utilisation des transports en communs ; Le triplement du nombre de déplacements réalisés à vélo.

Pour ce faire, le plan se décline en 14 axes qui fixent les objectifs du développement des modes alternatifs à la voiture, le partage de la voirie et de l'espace public entre les modes actifs, l'évolution du parc de véhicules, l'évolution des usages et de la pratique ainsi que la question de logistique.

Orientations et objectifs du PDMIF	PADD	OAP et Règlement
Transports collectifs attractifs		
1.1 Développer le réseau de mass transit et en conforter la fiabilité et la résilience	● Axe 2, Partie 1, Orientation 1 : « Rendre 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 confortant les lignes de transport collectif qui relient le territoire de la CAPF aux territoires qui l'entourent » ● Axe 2, Partie 1, Orientation 3 : « 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. »	Le règlement écrit : ● Identifie des emplacements réservés qui concernent la réalisation de projets d'aménagement de cheminements piétons, doux ou cyclistes.
1.2 Développer les réseaux de surface et en améliorer la performance		Les OAP sectorielles : ● Identifient, pour certaines, la proximité des secteurs de projet avec les infrastructures de transport en commun.
Mobilité piétonne		

2.1 Planifier l'amélioration de la mobilité piétonne	• Axe 2, Partie 1, Orientation 2 : « Mailler le territoire » ➤ En valorisant les itinéraires piédestres » • Axe 2, Partie 1, Orientation 2 : « 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 » • Axe 2, Partie 1, Orientation 2 : « Développer les aménagements favorables aux mobilités actives » ➤ En prévoyant la possibilité de faire des haltes (bancs à l'ombre...)	Le règlement écrit : • Identifie des emplacements réservés qui concernent la réalisation de projets d'aménagement de cheminements piétons ou cyclistes. Le règlement graphique : • Donne des préconisations spécifiques, par l'intermédiaire des prescriptions graphiques, en faveur de l'aménagement d'itinéraires destinés aux modes doux. Les OAP sectorielles : • Encouragent la pratique des modes actifs décarbonés en identifiant les liaisons douces à créer.
Vélo		
4.1 Développer les infrastructures cyclables	• Axe 2, Partie 1, Orientation 2 : « Mailler le territoire » ➤ En développant les itinéraires cyclables communaux et intercommunaux » • Axe 2, Partie 1, Orientation 2 : « 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 ».	Le règlement écrit : • Identifie des emplacements réservés qui concernent la réalisation de projets d'aménagement de cheminements piétons ou cyclistes. Le règlement graphique : • Donne des préconisations spécifiques, par l'intermédiaire des prescriptions graphiques, en faveur de l'aménagement d'itinéraires destinés aux modes doux. Les OAP sectorielles : • Encouragent la pratique des modes actifs décarbonés en identifiant les liaisons douces à créer. L'OAP thématique « Mobilités Actives » : • Donne des préconisations pour permettre la mise en œuvre du Schéma Directeur Cyclable de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
4.2 Accroître et sécuriser l'offre de stationnement vélo	• Axe 2, Partie 1, Orientation 1 : « 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	Le règlement écrit : • Impose la réalisation d'espaces de stationnement sécurisés pour les vélos, dont les caractéristiques techniques minimales, précisées dans les dispositions générales sont compatibles avec les recommandations du Plan des Mobilités en Ile-de-France.

	d'échanges multimodaux, des équipements, des commerces...), » • Axe 2, Partie 1, Orientation 2 : « 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 les locaux vélos dans les nouvelles opérations d'habitat »	
Pôles d'échanges multimodaux		
6.1 Aménager les pôles d'échanges multimodaux, lieux pour une intermodalité renforcée	• Axe 2, Partie 1, Orientation 1 : « Conforter le réseau ferroviaire, renforcer les pôles d'échanges multimodaux (site existant de Bourron-Marlotte et 2 sites de La Chapelle la Reine à renforcer) et favoriser les échanges avec les territoires extérieurs (Grand Paris Express) » • Axe 2, Partie 1, Orientation 2 : « Mailler le territoire ➢ En favorisant l'intermodalité (modes actifs, bus, train) »	L'OAP thématique « Mobilités Actives » : • Fournit des orientations à prendre en compte lors des projets d'aménagement de l'espace public afin de sécuriser et de faciliter la multimodalité entre les modes. • Encourage le rabattement vers les modes actifs depuis les gares et les arrêts de transport en commun par l'installation de services dédiés (stationnement). Les OAP sectorielles : • Peuvent spatialiser les équipements en lien avec l'intermodalité avec un principe de localisation de l'emprise dédiée à l'équipement (aires de covoiturage, stationnement vélos,) • Localisent les arrêts de transport en commun et donne des orientations sur les itinéraires en modes doux pour y accéder depuis les sites de projets. • Peuvent concerner des quartiers de gare (exemple. OAP sectorielle « Quartier Gare – Avenue Gallieni » sur la commune de Bois-le-Roi).
6.2 Créer des pôles d'échanges multimodaux routiers.		
Route multimodale		
7.3 Mettre en œuvre des voies réservées multimodales sur le réseau magistral	• Axe 2, Partie 1, Orientation 2 : « 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. »	L'OAP thématique « Mobilités Actives » : • Encourage à la pratique des modes actifs décarbonés en identifiant les typologies d'aménagement envisageables selon les différents niveaux retenus dans la hiérarchisation du réseau routier pour assurer la sécurité de tous les usagers dans leur déplacement. • Intègre un dernier chapitre transversal visant à repenser l'espace public afin de

		faciliter le partage de la voirie entre les différents modes (apaisement de portions de voirie, signalétique adaptée...)
Voirie urbaine partagée		
8.1 Définir et mettre en œuvre des principes de partage de la voirie en milieu urbain	• Axe 2, Partie 1, Orientation 2 : « Faciliter et sécuriser les parcours piétons et cyclables ➤ En renforçant le stationnement vélo sécurisé, ➤ 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. »	L’OAP thématique « Mobilités Actives » : • Encourage à la pratique des modes actifs décarbonés en identifiant les typologies d’aménagement envisageables selon les différents niveaux retenus dans la hiérarchisation du réseau routier pour assurer la sécurité de tous les usagers dans leur déplacement. • Se donne pour ambition de favoriser la continuité du maillage cyclable et piéton en identifiant les franchissements à optimiser et ceux à créer. • Propose des orientations en matière de déplacements prioritaire et d’aménagement de l’espace public et de ses abords (traversées des bourgs...).
8.2 Pacifier la voirie et résorber les coupures urbaines		
Stationnement		
9.3 Réguler l’offre de stationnement automobile dans le domaine privé	• Axe 2, Partie 1, Orientation 2 : « Réduire la place de la voiture individuelle dans l’espace public et favoriser les espaces de stationnement collectifs / mutualisés en structure ou en surfaces non imperméabilisés et plantés »	Le règlement écrit : • Encourage à la mutualisation du stationnement par la mise en place de normes assouplies. • Définit, dans les dispositions générales (cf. article 7 : Obligations en matière de stationnement), les conditions dans lesquelles la maîtrise d’ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement devant accompagner les différents modes d’occupation et d’utilisation des sols. Les normes de stationnement sont différenciées selon la localisation du projet vis-à-vis du centre ou de la proximité avec les transports en commun, avec des normes assouplies dans les zones centrales où dans les secteurs bien desservis par les transports en commun.

Logistique		
10.1 Améliorer la performance de l'armature logistique	• Axe 2, Partie 1, Orientation 1 : « 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 »	Le règlement écrit : • Favorise la densification des emprises logistiques sur le territoire avec des zones dédiées (UX, UR) qui autorisent, sous-conditions, les nouvelles constructions à destination d'entrepôt où elles sont situées. Les règles associées à ces zones sont spécifiques, notamment en ce qui concerne la hauteur des constructions. Les OAP sectorielles : • Ont vocation à préciser les conditions d'accès aux secteurs de projets à vocation économique, en assurant une hiérarchisant du maillage viaire entre les différents modes de transport et éviter les conflits d'usages (exemple OAP « Extension de la zone d'activités à La Chapelle la Reine »).
10.2 Développer l'usage des modes fluvial et ferroviaire		
10.3 Améliorer les conditions de distribution des zones urbaines		
10.4 Accélérer la transition énergétique des véhicules de transport de marchandises		
Transition énergétique des véhicules		
11.1 Développer le réseau régional d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques	• Axe 2, Partie 1, Orientation 1 : « 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...), »	Le règlement écrit : • Prévoit, dans les dispositions communes, des règles spécifiques concernant les modalités de réalisation de places de stationnement à destination des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
11.2 Développer le réseau d'avitaillement d'accès public en bioGNV à destination des poids lourds		
11.3 Développer la mobilité hydrogène bas carbone		

Compatibilité avec les normes de stationnement du PDUIF

Les obligations en matière de stationnement découlant de l'application du PDUIF, sont rappelées ci-dessous.

« Pour encourager l'utilisation des modes alternatifs à la voiture, les politiques de stationnement public sur et hors voirie sont bien évidemment un levier essentiel, mais pas suffisant puisqu'une grande partie des places de stationnement se situe dans les espaces privés. S'il n'est pas possible d'agir sur le stock de places existantes, il est en revanche possible d'intervenir lors de la construction de nouveaux bâtiments, par le biais des plans locaux d'urbanisme (PLU) dont les aspects normatifs s'imposent aux permis de construire (action 5.3). Il s'agit d'inscrire dans les PLU :

- *pour les logements, des normes plancher fixant le nombre minimal de places à construire de manière réaliste afin de ne pas obliger à sur-dimensionner l'offre de stationnement résidentiel, ce qui engendre une sur-motorisation des ménages ;*

- pour les bureaux et commerces, des normes plafond fixant le nombre maximal de places à construire afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière ».

Action 5.3 :

1. Prévoir, dans les bâtiments d'habitation, une offre de stationnement dédiée aux voitures particulières qui soit adaptée aux besoins

Inclure, dans les plans locaux d'urbanisme, des normes de stationnement pour les opérations de logement

Encadrement des normes plancher

« La valeur de la norme plancher à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme diffère selon les communes. Elle ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (selon les derniers résultats disponibles du recensement de la population lors de la révision du PLU). La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules individuels motorisés ; elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés ».

Le tableau ci-après détermine les normes plancher qu'il est possible d'imposer en fonction du nombre de voitures par ménages (INSEE 2021) :

Commune	Nb de voitures par ménage (INSEE 2021)	Norme plancher (< ou =)
Fontainebleau	0,9	1,4
Avon	1	1,5
Barbizon	1,5	2,3
Bois-le-Roi		
Bourron-Marlotte		
La Chapelle-la-Reine		
Chartrettes		
Héricy		
Recloses		
Samois-sur-Seine	1,6	2,4
Chailly-en-Bière		
Noisy-sur-Ecole		
Samoreau		
Ury		
Le Vaudoué	1,7	2,6
Arbonne-la-Forêt		
Boissy-aux-Cailles		
Perthes		
Tousson		
Vulaines-sur-Seine	1,8	2,7
Achères-la-Forêt		
Fleury-en-Bière		
Saint-Germain-sur-Ecole		
Saint-Martin-en-Bière		
Saint-Sauveur-sur-Ecole	1,9	2,9
Cély		

Ces normes ont été traduites dans le règlement du PLUi (voir les dispositions communes).

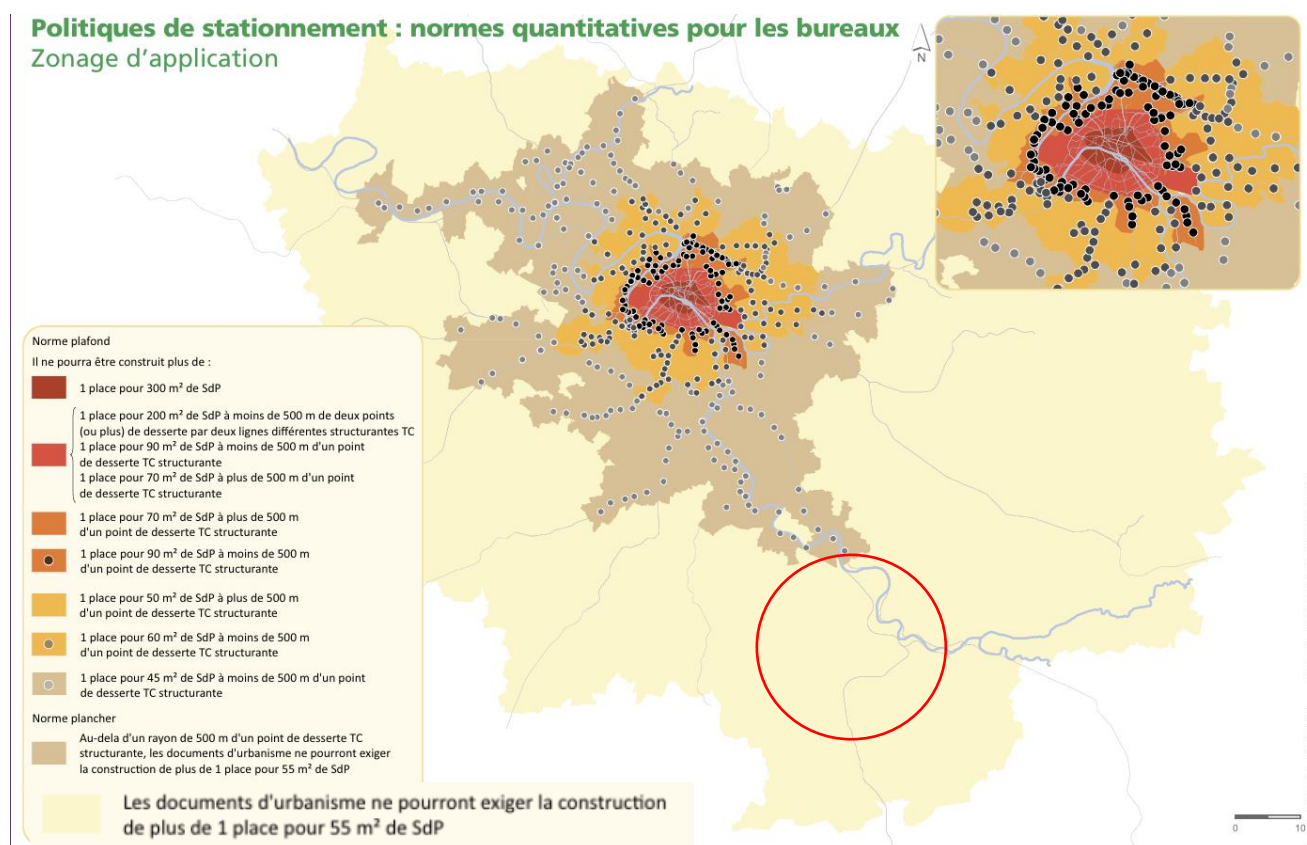
2. Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux

Inclure, dans les plans locaux d'urbanisme, des normes plafond de stationnement pour les opérations de bureaux

Les plans locaux d'urbanisme fixent un nombre maximum de places de stationnement à réaliser lors de la construction d'opérations de bureaux. Il s'agit ainsi de limiter le nombre de places de stationnement à disposition afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière. Puisqu'il s'agit d'une norme plafond, les promoteurs ne peuvent pas la dépasser.

Normes quantitatives

La valeur de la norme plafond à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme diffère selon les communes et à l'intérieur des communes. Elle tient compte en effet de la proximité à une desserte par les réseaux de transports collectifs structurants. Les valeurs indiquées dans le tableau page 151 sont des valeurs maximales de normes plafond. Si elles le souhaitent, les communes peuvent donc fixer des valeurs plus contraignantes. La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés. Si un même secteur est concerné par plusieurs normes du tableau, il convient de retenir la norme la plus restrictive.



Ces normes ont été traduites dans le règlement du PLUi (voir les dispositions communes).

II. Les documents que le PLUi doit prendre en compte

La partie suivante expose les modalités d'articulation dans un rapport de prise en compte entre le PLUi de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et les documents suivants :

- Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), délibéré le 1^{er} avril 2021.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique francilien, approuvé par délibération du conseil régional du 26 septembre 2013, adopté par l'arrêté n°2013/294-0001 du préfet de région le 21 octobre 2013.
- Le Plan Climat-Air-Energie-Territorial (PCAET) approuvé lors du Conseil Communautaire du 5 décembre 2019.
- Le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de Seine-et-Marne, approuvé par arrêté préfectoral du 7 mai 2014.



4. Indicateurs de suivi

Objectifs du PADD	Impact suivi	Indicateurs	Source	Mise à jour / Périodicité
Axe 1 : Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel				
Orientation 1 : Préserver le territoire en tant que bien commun des habitants et des usagers du Pays de Fontainebleau	La protection de la qualité de la ressource en eau (1.1.3)	Volume d'eau prélevé	BNPE Eaufrance	Selon fréquence ce MAJ des données
	Un développement durable et une valorisation du bois et de la filières bois énergie	Etablissements et effectifs salariés du cœur de la filière forêt-bois	DRIAFF Ile de France	Selon fréquence de MAJ des données
	Assurer la gestion durable des ressources du sol et du sous-sol	Taux de boisement Registre parcellaire graphique Évolution de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	DRIAFF RGP MOS	Selon fréquence ce MAJ des données
	L'aggravation des risques naturels	Nombre de permis de construire déposés en PPRI Nombre de permis de construire déposés en AZI	PPRI	Selon fréquence ce MAJ des données
	La préservation et le renforcement du fonctionnement des corridors écologiques identifiés	Nombre de kilomètres de haies	IGN	Selon fréquence ce MAJ des données
	La limitation de l'urbanisation dans les zones soumises aux crues ou axes d'écoulements des eaux de ruissellement	Nombre de PC déposés en PPRI Population communale situé dans l'EAIP Part des nouvelles constructions dans les zones soumises à aléa moyen et fort	PPRI	Selon fréquence ce MAJ des données
	La prise en compte des risques de mouvements de terrain			Selon fréquence ce MAJ des données

Orientation 2 : S'engager pour un modèle territorial ancré dans la sobriété	Privilégier le renouvellement urbain à l'extension urbaine	Nombre de dents creuses Taux de renouvellement urbain du PLUi (si rédigé) Taux de renouvellement urbain dans la construction	Traitement SIG PLUi SITADEL	Tous les 3 ans
	Privilégier la mixité fonctionnelle et sociale des opérations	Dynamique de construction en équipement public ou d'intérêt collectif et activités Dynamique et programmation des projets nouveaux	Sitadel Permis de construire	Tous les 3 ans
	Une consommation limitée des espaces agricoles	Nombre d'exploitations déclarantes à la PAC Poids des différentes productions agricoles Part de l'occupation du sol selon le RPG à la commune	DRIAFF Ile de France Cerema RGP MOS	Selon fréquence ce MAJ des données
Axe 2 : [...] tout en offrant de bonnes conditions pour développement mesuré, durable et résilient [...]				
Orientation 1 : Repenser les manières de se déplacer	Développer l'offre de transports en commun	Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2020	INSEE	Annuel
	Développer le covoiturage et l'auto partage	Nombre d'aires de covoiturage	BLABLACAR et applications de covoiturage	Selon fréquence ce MAJ des données
	Accompagner le développement d'un parc de voitures électriques	Nombre de bornes électriques Nombre de voitures	IRVE	Selon fréquence ce MAJ des données

Orientation 2 : Un territoire d'exception, à préserver et inspirant pour vivre, se former, travailler et entreprendre aux portes du Grand Paris		électriques en libre-service		
	Augmenter la marchabilité au sein du territoire de la CAPF	Nombre de projets de développement d'itinéraires	CAPF	Selon fréquence de MAJ des données
	Développer la pratique cyclable au sein du territoire	Nombre de projets de développement d'itinéraires Evolution du cheminement vélo Evolution de la part du vélo dans les déplacements / moyens de transport	INSEE	Selon fréquence de MAJ des données Annuel
	Limiter la place de la voiture dans l'espace public	Indice de dépendance de la voiture	INSEE	Annuel
	Rapprocher les habitants des commerces et services de proximités	Nombre d'équipements de commerce pour 1000 habitants	INSEE	Annuel
	Développer certaines filières économiques afin de répondre aux besoins des habitants	Evolution des effectifs par secteur d'activité Evolution des établissements par secteurs d'activité	URSSAF	Selon fréquence de MAJ des données
	Valoriser des pratiques agricoles destinées à une économie locale	Soutien financier aux démarches Soutien compétence, propositions de formation		Selon fréquence de MAJ des données
	Développer une filière bois	Etablissements et effectifs salariés du cœur de la filière forêt-bois	DRIAFF Ile de France	Selon fréquence de MAJ des données
	Changer le type de tourisme actuel en un tourisme de séjour	Nombre et capacité des hôtels	INSEE	Annuel

	La diversification de l'offre d'hébergement touristique	Nombre et capacité des campings Fréquentation touristique en nombre de touristes		Annuel
	Conforter le tourisme en pleine nature et d'itinérance	Evolution du cheminement piéton forestier Nombre de kilomètres de cheminements piétons		Selon fréquence de MAJ des données
	Valoriser les savoir-faire, les produits du terroir et les sites culturels locaux	Mise en place de labels territoriaux		Selon fréquence de MAJ des données
Axe 3 : [...] et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.				
Orientation 1 : Mettre en œuvre un objectif de croissance mesurée de la population	Réaliser une croissance démographique mesurée	Evolution de la population Pyramide des âges	INSEE	Annuel
	Diversifier l'offre de logements	Type de résidences principales selon le parc	INSEE	Annuel
	Préserver l'environnement du Pays de Fontainebleau	Évolution de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	Cerema MOS	Selon fréquence de MAJ des données
Orientation 2 : Déployer un urbanisme durable qualitatif et respectueux du territoire	Adapter le bâti au regard des enjeux énergétiques et climatiques	Etiquettes énergétiques Taux de consommation énergétique des logements sociaux	Observatoire national des bâtiments RPLS	Selon fréquence de MAJ des données
	Adapter le territoire aux conséquences sanitaires du dérèglement climatique			
	Le maintien des éléments du paysage agricole pour leur multifonctionnalité	Registre parcellaire graphique (Zone A des PLU et MOS)	RPG	Selon fréquence de MAJ des données

Orientation 3 : Affirmer l'animation du territoire et l'attention portée à ses habitants	Assurer une offre d'équipement de proximité sur l'ensemble du territoire	Nombre de commerce pour 1000 habitants Nombre d'équipements pour 1000 habitants	INSEE	Annuel
---	---	---	-------	--------

Indicateurs de suivi PLUi – Evaluation Environnementale

Démographie et habitat

Indicateur de suivi	Etat 0	Année de référence	Mode de calcul	Fréquence	Source
Nombre d'habitants sur le territoire de la CAPF	68 601	2019	Valeur absolue	Bilan à mi-parcours du PLUI	INSEE
Taux d'évolution annuel de la population sur le territoire de la CAPF	0,1 %	2013-2018	Pourcentage d'évolution	Bilan à mi-parcours du PLUI	INSEE
Evolution annuelle du solde naturel sur le territoire de la CAPF	0 %	2013-2018	Pourcentage d'évolution	Bilan à mi-parcours du PLUI	INSEE
Evolution annuelle du solde migratoire sur le territoire de la DRAGA	0 %	2013-2018	Pourcentage d'évolution	Bilan à mi-parcours du PLUI	INSEE
Indice de jeunesse sur le territoire de la CAPF	0,82	2018	Rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus	Bilan à mi-parcours du PLUI	INSEE
Part des logements vacants sur le territoire de la CAPF	8,8 %	2018	Pourcentage	Bilan à mi-parcours du PLUI	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2,18	2018	-	Bilan à mi-parcours du PLUI	INSEE
Nombre de ménages	30 653	2018	Valeur absolue	Bilan à mi-parcours du PLUI	INSEE

Nombre de logements sur le territoire de la CAPF	36 390	2019	Valeur absolue	Bilan à mi-parcours du PLUI	-
Part des petits ménages (ménages d'une personne et couples sans enfants) au sein de la DRAGA	64 %	2018	Pourcentage	Bilan à mi-parcours du PLUI	INSEE
Part des petits logements (T1 à T3)	36 %	2018	Pourcentage	Bilan à mi-parcours du PLUI	INSEE
Construction de logements sur le territoire de la CAPF	317 nouveaux logements par an	2016-2019	Valeur absolue	Bilan à mi-parcours du PLUI	INSEE
Nombre de logements sociaux	3 014 9,8 %	-	Valeur absolue Pourcentage	Bilan à mi-parcours du PLUI	Base de données RPLS
Consommation d'espace totale sur le territoire de la CAPF	-		Valeur absolue	Bilan à mi-parcours du PLUI	MOS IPR
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	109 ha	2011-2021	Valeur absolue	Bilan à mi-parcours du PLUI	Cerema
Consommation d'espaces pour l'habitat	69 ha	2011-2021	Valeur absolue	Bilan à mi-parcours du PLUI	Cerema
Consommation d'espaces pour l'économie	23 ha	2011-2021	Valeur absolue	Bilan à mi-parcours du PLUI	Cerema

Economie et emploi

Indicateur de suivi	Etat 0	Année de référence	Mode de calcul	Fréquence	Source
Nombre d'emplois sur le territoire de la CAPF	22 198	2017	Valeur absolue	Bilan à mi-parcours du PLUI	-
Evolution du nombre d'emplois	+0,79 %	2013-2018	Pourcentage d'évolution	Bilan à mi-parcours du PLUI	INSEE

Indice de concentration d'emplois sur le territoire de la CAPF	0,77	2018	Sans objet	Bilan à mi-parcours du PLUI	INSEE
Nombre d'emplois dans le secteur agricole	452	2018	Valeur absolue	Bilan à mi-parcours du PLUI	INSEE

Tourisme

Indicateur de suivi	Etat 0	Année de référence	Mode de calcul	Fréquence	Source
Pourcentage des campings et parcs résidentiels	20,1 %		Pourcentage	Bilan à mi-parcours du PLUI	BDD MKG / Pays de Fontainebleau
Pourcentage des gîtes d'étapes, gîtes de groupe et refuge					
Pourcentage des hébergements insolites et chambres d'hôtes	25,1 %		Pourcentage	Bilan à mi-parcours du PLUI	BDD MKG / Pays de Fontainebleau
Pourcentage des hôtels	54,6 %	2020	Pourcentage	Bilan à mi-parcours du PLUI	BDD MKG / Pays de Fontainebleau

Equipements

Indicateur de suivi	Etat 0	Année de référence	Mode de calcul	Fréquence	Source
Nombre d'équipements de commerce pour 1000 habitants	5,1	2020	Taux	Bilan à mi-parcours du PLUI	INSEE
Nombre d'équipements de la gamme services aux particuliers pour 1000 habitants	16,2	2021	Taux	Bilan à mi-parcours du PLUI	BPE

Nombre d'équipements de santé pour 1000 habitants	1,5	2024	Taux	Bilan à mi-parcours du PLUI	FINESS
Taux de couverture pour l'accueil de la petite enfance	Plus de 74 %	2018	Pourcentage	Bilan à mi-parcours du PLUI	Observatoire des Territoires
Effectif des enfants scolarisés au sein des écoles primaires du territoire	4 785	2017-2018	Valeur absolue	Bilan à mi-parcours du PLUI	-
Effectif des enfants scolarisés au sein des collèges du territoire	4 064	2017-2018	Valeur absolue	Bilan à mi-parcours du PLUI	-
Places en EHPAD	1130	-	Valeur absolue	Bilan à mi-parcours du PLUI	-
Nombre de places pour l'accueil petite enfance	1 031	2020	Valeur absolue	Bilan à mi-parcours du PLUI	CAPF

Trame Verte et Bleue

Indicateur de suivi	Etat 0	Année de référence	Mode de calcul	Fréquence	Source
Etat écologique de la Seine du confluent de l'Yonne au confluent de l'Essonne (exclus)	Moyen	2019	Sans objet	6 ans	SDAGE Seine-Normandie
Etat écologique du Loing du confluent de la Cléry au confluent de la Seine (exclus)	Bon	2019	Sans objet	6 ans	SDAGE Seine-Normandie
Etat écologique de l'Ecole de sa source au confluent de la Seine (exclu)	Médiocre	2019	Sans objet	6 ans	SDAGE Seine-Normandie
Etat écologique du ru de Rebais	Médiocre	2019	Sans objet	6 ans	SDAGE Seine-Normandie

Etat écologique du cours d'eau des Riberdouilles	Médiocre	2019	Sans objet	6 ans	SDAGE Seine-Normandie
Etat chimique de la Seine du confluent de l'Yonne au confluent de l'Essonne (exclus)	Bon	2019	Sans objet	6 ans	SDAGE Seine-Normandie
Etat chimique du Loing du confluent de la Cléry au confluent de la Seine (exclus)	Bon	2019	Sans objet	6 ans	SDAGE Seine-Normandie
Etat chimique de l'Ecole de sa source au confluent de la Seine (exclu)	Bon	2019	Sans objet	6 ans	SDAGE Seine-Normandie
Etat chimique du ru de Rebais	Bon	2019	Sans objet	6 ans	SDAGE Seine-Normandie
Etat chimique du cours d'eau des Riberdouilles	Bon	2019	Sans objet	6 ans	SDAGE Seine-Normandie
Superficie de zone naturelles	25 227.7 ha	2021	Sans objet	3 ans	MOS 2021
Superficie de zones agricoles	12 506.7	2021	Sans objet	3 ans	MOS 2021

Agriculture

Indicateur de suivi	Etat 0	Année de référence	Mode de calcul	Fréquence	Source
Superficie Agricole Utile (SAU)	12 778 ha	2020	Enquête et	Au moment du bilan	-
Nombre d'exploitations	115	2020	Enquête	10 ans	RGA
Superficie en AOC construite				Bilan à mi-parcours du PLUI	

Urbanisation, mobilité et transition énergétique

Indicateur de suivi	Etat 0	Année de référence	Mode de calcul	Fréquence	Source
Part des déplacements réalisés en voiture pour la mobilité pendulaire	63,1 %	2018	Pourcentage	Au moment du bilan	INSEE
Points de covoiturage	1 (+ REZO POUCE)		Valeur absolue	Au moment du bilan	
Places dédiées au covoiturage	35		Valeur absolue	Au moment du bilan	
Espaces de recharges pour les voitures électriques	13	2022	Valeur absolue	Au moment du bilan	Admin Express / Etalab
Nombre de places de stationnement	18 360		Valeur absolue	Au moment du bilan	
Nombre de dispositifs d'EnR				Au moment du bilan	

Gestion en eau et gestion des déchets

Indicateur de suivi	Etat 0	Année de référence	Mode de calcul	Fréquence	Source
Nombre de captages actifs sur le territoire					
Volume produit (m³/an)					
Consommation en eau potable (m³/an)	4 305 747	2019	Valeur absolue		CAPF
Pourcentage de dispositifs ANC non conformes					
Tonnage d'ordures ménagères collectées (t/an)	17 532	2020	Valeur absolue	Annuelle	SMICTOM
Tonnage de tri sélectif collectés (t/an)	5 336	2020	Valeur absolue	Annuelle	SMICTOM
Tonnage issu des déchèteries		2020		Annuelle	SMICTOM

Risques et nuisances

Indicateur de suivi	Etat 0	Année de référence	Mode de calcul	Fréquence	Source
Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle					
Nombre d'ICPE sur le secteur	20		Valeur absolue	Annuelle	
Nombre d'installation classée SEVESO	1		Valeur absolue	Au moment du bilan	Géorisques
Nombre de sites et de sols pollués (BASOL)	4		Valeur absolue	Au moment du bilan	Géorisques
Nombre de sites et de sols potentiellement pollués (BASIAS)	289		Valeur absolue	Au moment du bilan	Géorisques
Nombre de voies potentiellement bruyantes recensées dans l'arrêté préfectoral de classement de voie	6		Valeur absolue	Au moment du bilan	DDT 77
Nombre de nouvelles constructions implantées dans une zone de bruit					



Annexes

Compatibilité du PLUi arrêté avec le SDRIF 2013-2030

Dans son avis sur le PLUi arrêté, l'Etat a demandé que le dossier de PLUi soit complété par la démonstration de la prise en compte du SDRIF 2013-2030, en vigueur au moment de l'arrêt du PLUi.

Le SDRIF-E ayant été approuvé par décret en Conseil d'Etat le 10 juin 2025, c'est désormais ce document qui est opposable au PLUi, et dont la démonstration de la prise en compte figure dans le présent rapport de présentation.

Toutefois, en réponse à la demande de l'Etat, la démonstration de la compatibilité du PLUi arrêté avec le SDRIF 2013-2030 est indiquée ici, à titre d'annexe du rapport de présentation.

Compatibilité avec les possibilités maximales de consommation d'espaces NAF permise par le SDRIF sur la période 2013-2030 (18 ans)

Le SDRIF permet des extensions pour 309,3ha pour la CAPF sur la période 2013-2030 du fait des possibilités suivantes d'extension :

- 5 % de la superficie des espaces urbanisés stricts pour les communes comprenant une gare
- 5 % de la superficie des espaces urbanisés stricts pour les bourgs, villages, hameaux
- 5 % de la superficie des espaces urbanisés stricts pour communes comprises dans une agglomération d'un pôle de centralité
- 25 ha pour chaque pastille d'urbanisation préférentielle (2 indiquées sur Vulaines)

Commune	Données référentiel IAU 2012		Données référentiel IPR 2021	Extensions SDRIF 2012-2030				Total extensions possibles 2013-2030	consommation 2013-2021	Reste à consommer 2021-2030
	Catégorie de la commune	Superficie des espaces urbanisés 2013 (au sens strict) IAU	Surface_EspUrbStric_2021 (nomenclature SDRIF13)	+5% proximité gare	+5% bourg, village ou hameau*	+5% agglomération pôle de centralité	Extension pastilles urba préférentielle (1 = 25ha)			
Achères-la-Forêt	Bourgs, villages et hameaux	114,0	117,70		5,7			5,7	3,70	2,00
Arbonne-la-Forêt	Bourgs, villages et hameaux	79,3	81,50		4,0			4,0	2,20	1,77
Avon	Pôle de centralité à conforter	203,5	205,80	10,2		10,2		20,4	2,30	18,05
Barbizon	Bourgs, villages et hameaux	156,0	159,50		7,8			7,8	3,50	4,30
Bois-le-Roi	Agglomération pôle de centralité	328,7	331,10	16,4		16,4		32,9	2,40	30,47
Boissy-aux-Cailles	Bourgs, villages et hameaux	33,1	33,40		1,7			1,7	0,30	1,36
Bourron-Marlotte	Bourgs, villages et hameaux	188,9	188,90	9,4	9,4			18,9	0,00	18,89
Cély	Bourgs, villages et hameaux	86,2	88,90		4,3			4,3	2,70	1,61
Chailly-en-Bière	Bourgs, villages et hameaux	162,3	166,70		8,1			8,1	4,40	3,72
La Chapelle-la-Reine	Pôle de centralité à conforter	120,9	126,20			6,0		6,0	5,30	0,75
Chartrettes	Agglomération pôle de centralité	151,6	155,00	7,6		7,6		15,2	3,40	11,76
Fleury-en-Bière	Bourgs, villages et hameaux	52,8	52,20		2,6			2,6	-0,60	3,24
Fontainebleau	Pôle de centralité à conforter	408,1	409,50	20,4		20,4		40,8	1,40	39,41
Héricy	Agglomération pôle de centralité	146,1	147,00	7,3		7,3		14,6	0,90	13,71
Noisy-sur-École	Bourgs, villages et hameaux	223,4	224,10		11,2			11,2	0,70	10,47
Perthes	Bourgs, villages et hameaux	129,1	130,90		6,5			6,5	1,80	4,65
Recloses	Bourgs, villages et hameaux	51,5	52,10		2,6			2,6	0,60	1,98
Saint-Germain-sur-École	Bourgs, villages et hameaux	26,5	26,70		1,3			1,3	0,20	1,13
Saint-Martin-en-Bière	Bourgs, villages et hameaux	75,9	80,00		3,8			3,8	4,10	-0,30
Saint-Sauveur-sur-École	Bourgs, villages et hameaux	82,0	82,70		4,1			4,1	0,70	3,40
Samois-sur-Seine	Agglomération pôle de centralité	122,8	124,60	6,1		6,1		12,3	1,80	10,48
Samoreau	Agglomération pôle de centralité	117,2	120,90	5,9		5,9		11,7	3,70	8,02
Tousson	Bourgs, villages et hameaux	34,2	34,20		1,7			1,7	0,00	1,71
Ury	Bourgs, villages et hameaux	60,8	63,30		3,0			3,0	2,50	0,54
Le Vaudoué	Bourgs, villages et hameaux	65,7	68,50		3,3			3,3	2,80	0,49
Vulaines-sur-Seine	Agglomération pôle de centralité	148,8	155,30	7,4		7,4	50,0	64,9	6,50	58,38
total		3369,4	3 426,70	90,8	81,1	87,4	50,0	309,3	57,30	251,96

Consommation déjà réalisée

- 1- Sur la période 2013-2021 (9 années), la consommation d'ENAF mesurée est de 57,30ha (voir tableau ci-dessus).
- 2- Sur la période 2022-2023 (2 années), la consommation a été estimée à 3,7ha de la façon suivante :

La base de données qui a été utilisée est SITADEL. Les PC ainsi que les PA ont été extraits afin de faire le calcul (donnée prise en compte : chantiers démarrés). Au total, 116 PC et 2 PA ont été identifiés sur le territoire. Seuls les chantiers qui créent une construction ont été retenus (les chantiers de travaux sur construction existante n'ont pas été pris en compte). Sous SIG, ces PC et PA ont été repérés et croisés avec les ENAF du MOS 2021. Ces PC et PA ont été un par un analysés pour vérifier la réalité du terrain et la fiabilité du MOS.

Le calcul a mesuré le croisement entre les ENAF impactés et la surface totale du terrain du projet (même si le projet ne consomme pas la totalité du terrain en ENAF). Le résultat obtenu correspond à une consommation d'ENAF de 3,7ha pour 2022 et 2023 (sachant que la totalité des superficies mesurées ne sera pas effectivement consommée). La superficie effectivement consommée est estimée à 1,5ha.

La CAPF a donc consommé 61ha sur la période 2013-2023 (11 ans), soit 5,5ha par an en moyenne.

Si l'on projette le même rythme de consommation d'ENAF pour la période 2024-2030 (7 années), la consommation d'ENAF atteindrait **38,5ha** (à rapporter au 37,32ha de zones classées en zone 1AU dans le PLUi arrêté).

Ainsi, **sur la période 2013-2030 (18 ans), la CAPF consommerait 99,5 ha sur les 259 ha permis par le SDRIF 2013-2030** (les 2 pastilles de secteurs d'urbanisation préférentielle de 50 ha de Vulaines n'étant pas mutualisables et n'étant pas mobilisées dans les conditions de densité définies sont retirées de la somme totale de 309,3 ha) soit 160,2 ha de moins que ce qu'il permet.

Densité humaine

Commune	superficie des espaces urbanisés au sens strict 2013	Données 2013		Données 2021		Objectif 2013-2030			
		Pop+Emploi 2013 INSEE	densité humaine des espaces urbanisés au sens strict en 2013	Pop + Emploi INSEE 2021	Densité humaine 2021 SUR 2013	% suppl	Objectif densité 2030	objectif pop + emploi 2030	Objectif suppl pop + empl 2013-2030
Achères-la-Forêt	114,0	1 427	12,1	1 338	11,7	10%	13,3	1 517	90
Arbonne-la-Forêt	79,3	1 265	15,9	1 226	15,5	10%	17,5	1 387	122
Avon	203,5	17 552	86,9	17 736	87,2	15%	99,9	20 337	2 785
Barbizon	156,0	1 700	10,5	1 588	10,2	10%	11,6	1 802	102
Bois-le-Roi	328,7	6 972	21,4	7 322	22,3	15%	24,6	8 089	1 117
Boissy-aux-Cailles	33,1	352	10,4	314	9,5	10%	11,4	379	27
Bourron-Marlotte	188,9	3 304	18,0	3 377	17,9	15%	20,7	3 910	606
Cély	86,2	1 374	15,7	1 485	17,2	10%	17,3	1 489	115
Chailly-en-Bière	162,3	2 393	15,2	2 607	16,1	10%	16,7	2 714	321
La Chapelle-la-Reine	120,9	3 342	27,5	3 076	25,4	10%	30,3	3 657	315
Chartrettes	151,6	3 192	21,4	3 077	20,3	15%	24,6	3 731	539
Fleury-en-Bière	52,8	754	14,4	749	14,2	10%	15,8	836	82
Fontainebleau	408,1	24 430	59,2	26 111	64,0	15%	68,1	27 783	3 353
Héricy	146,1	2 920	19,5	2 846	19,5	15%	22,4	3 276	356
Noisy-sur-École	223,4	2 160	9,6	2 047	9,2	10%	10,6	2 359	199
Perthes	129,1	2 446	18,6	2 392	18,5	10%	20,5	2 641	195
Recloses	51,5	779	16,2	692	13,4	10%	17,8	918	139
aint-Germain-sur-École	26,5	380	14,8	411	15,5	10%	16,3	431	51
Saint-Martin-en-Bière	75,9	885	11,7	783	10,3	10%	12,9	977	92
aint-Sauveur-sur-École	82,0	1 223	14,8	1 219	14,9	10%	16,3	1 335	112
Samois-sur-Seine	122,8	2 515	20,6	2 392	19,5	10%	22,7	2 783	268
Samoreau	117,2	3 047	25,9	3 224	27,5	15%	29,8	3 491	444
Toussou	34,2	418	12,6	393	11,5	10%	13,9	474	56
Ury	60,8	1 153	19,4	1 244	20,5	10%	21,3	1 297	144
Le Vaudoué	65,7	848	13,3	815	12,4	10%	14,6	961	113
Vulaines-sur-Seine	148,8	3 416	23,2	3 590	24,1	15%	26,7	3 970	554
total	3 369,4	90 247	21,11	92 056	27,32			102 545	12 298

Afin d'atteindre l'objectif de densité humaine fixé à 2030 par le SDRIF, le territoire de la CAPF doit accueillir 3 108 emplois supplémentaires et 9 159 habitants supplémentaires sur la période 2013-2030.

Si on tient compte de la situation en 2021, le territoire doit accueillir 2 398 emplois supplémentaires et 8 061 habitants supplémentaires sur la période 2022-2030.

Densité des espaces d'habitat

	Données 2013			Objectif 2030			
Commune	Parc total de logements en 2013	Superficie des espaces d'habitat en 2012	Densité des espaces d'habitat en 2013	% suppl	Objectif densité des espaces hab 2030	objectif nb logt 2030	Objectif suppl logt 2013-2030
Achères-la-Forêt	608	101,4	6	10%	6,6	669	62
Arbonne-la-Forêt	422	73,7	5,7	10%	6,3	462	40
Avon	7 426	151,1	49,2	15%	56,6	8 549	1 124
Barbizon	858	147,2	5,8	10%	6,4	939	81
Bois-le-Roi	2 534	286,3	8,9	15%	10,2	2 930	397
Boissy-aux-Cailles	164	31,7	5,2	10%	5,7	181	18
Bourron-Marlotte	1 342	157,6	8,5	15%	9,8	1 541	199
Cély	513	79,9	6,4	10%	7,0	562	49
Chailly-en-Bière	904	131,1	6,9	10%	7,6	995	91
La Chapelle-la-Reine	1 029	95,5	10,8	10%	11,9	1 135	105
Chartrettes	1 140	136,4	8,4	15%	9,7	1 318	178
Fleury-en-Bière	339	45,5	7,5	10%	8,3	375	36
Fontainebleau	8 924	176,8	50,5	15%	58,1	10 268	1 344
Héricy	1 183	132,7	8,9	15%	10,2	1 358	175
Noisy-sur-École	1 055	211	5	10%	5,5	1 161	106
Perthes	894	115,2	7,8	10%	8,6	988	94
Recloses	395	47,4	8,3	10%	9,1	433	38
Saint-Germain-sur-École	147	24,7	6	10%	6,6	163	16
Saint-Martin-en-Bière	371	59,3	6,3	10%	6,9	411	40
Saint-Sauveur-sur-École	495	75,3	6,6	10%	7,3	547	51
Samois-sur-Seine	1 080	108,3	10	10%	11,0	1 191	111
Samoreau	1 016	100,7	10,1	15%	11,6	1 170	153
Tousson	177	30,7	8,8	10%	9,7	297	121
Ury	391	48	8,2	10%	9,0	433	42
Le Vaudoué	437	59,6	7,3	10%	8,0	479	42
Vulaines-sur-Seine	1 062	121,8	8,7	15%	10,0	1 219	156
total	34 906	2 748,9				39 773	4 867

Afin d'atteindre l'objectif de densité d'habitat fixé à 2030 par le SDRIF, le territoire de la CAPF doit accueillir 4 867 logements supplémentaires sur la période 2013-2030.

Si on tient compte de la situation en 2021, le territoire doit accueillir 2 918 logements supplémentaires sur la période 2022-2030.