



OAP Bioclimatiques, Risques et Résilience



CONSTRUISONS ENSEMBLE
L'AVENIR DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

ÉCONOMIE HABITAT ENVIRONNEMENT

MOBILITÉ PATRIMOINE AGRICULTURE PAYSAGE

SOMMAIRE

Chapitre 1 : Préambule	4
I. Qu'est-ce que l'OAP bioclimatique, risques et résilience ?	4
II. Rappel sur les risques naturels du territoire de la CAPF et leurs évolutions probables dans un contexte de changement climatique	6
Chapitre 2 : Les orientations face aux risques d'inondations	18
I. Réduire l'exposition des personnes et des biens face aux aléas inondations.....	18
II. Viser la transparence hydraulique des projets et des aménagements pour diminuer la vulnérabilité du territoire	20
III. Favoriser la résilience du territoire	25
Chapitre 3 : Un développement urbain adapté aux autres risques du territoire.....	31
I. Prendre en compte les autres risques naturels (hors inondations) dans les projets d'aménagement	31
Chapitre 4 : Les grands enjeux en matière de transition énergétique	42
Chapitre 5 : Un territoire qui s'inscrit dans la sobriété et l'efficacité énergétique	47
I. Encourager la rénovation plutôt que la reconstruction	47
II. Développer la rénovation thermique	48
III. Appliquer les principes du bioclimatisme	49
IV. Travailler à la réduction de l'îlot de chaleur urbain.....	52
Chapitre 6 : Un territoire producteur d'EnR&R	54
I. Développer les énergies renouvelables tout en respectant le paysage et la biodiversité	55
II. Privilégier le raccordement au réseau de chaleur	59
III. Accompagner le recours à la méthanisation	60
Chapitre 7 : Un territoire qui préserve ses capacités de séquestration carbone	66
I. Préserver l'existant.....	68
II. Renforcer les plantations	68
Chapitre 8 : Lexique et notions	71



1

Préambule

Chapitre 1 : Préambule

I. Qu'est-ce que l'OAP 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.

Dans un contexte de dérèglement climatique, de pression accrue sur les ressources naturelles, de pression foncière et d'objectifs de densification, le socle territorial naturel et urbain du Pays de Fontainebleau est plus que jamais vulnérable. Pour répondre à cet enjeu, le territoire de la CAPF s'est fixé dans l'axe 1 du PADD de « *protéger le socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable* ». L'une des orientations vise notamment à renforcer la sécurité des personnes et des biens faces aux risques. L'inondation est le risque naturel le plus important pour la CAPF que ce soit par débordement de cours d'eau, remontée de nappes ou bien par ruissellements agricoles ou urbains.

La présente OAP traite ainsi les enjeux liés aux risques afin de guider les élus et pétitionnaires vers un projet garantissant la sécurité des biens et des personnes, n'augmentant pas la vulnérabilité du territoire et prévoyant au mieux sa résilience et son adaptation face aux effets du changement climatique.

De plus, **la vocation de cette OAP est de tendre vers la réalisation d'un projet résilient vis-à-vis des risques naturels**. Cet objectif doit permettre d'avoir une approche inductive des risques, intégrant des dispositions générales qui s'appréhendent à différentes échelles : partant

du territoire intercommunal, puis communal, pour descendre à l'échelle du projet. Elle doit permettre d'engager une évolution de l'urbanisation pour la rendre moins vulnérable face aux aléas naturels et diminuer la sensibilité du territoire aux aléas.

En complément des outils règlementaires classiques, cette OAP propose des stratégies d'aménagement adaptées aux principaux types d'aléas naturels selon ses spécificités. Les nouveaux projets, comme les projets sur l'existant, sont ainsi concernés par cette OAP.

Enfin, cette OAP a pour objectif de répondre aux enjeux énergétiques de demain en préconisant des orientations qui visent l'efficacité et la sobriété énergétique du territoire (développement des EnR, lutte contre l'artificialisation des sols, sobriété énergétique des bâtiments, réduction des émissions de GES, mobilité, ...).

La présente OAP se structure en trois grandes parties :

- Une première partie relative à la sécurité et à la résilience du territoire face aux risques d'inondation et de ruissellement ;
- Une deuxième partie axée sur un développement urbain adapté et compatibles avec les autres risques naturels du territoire (hors inondations) ;
- Un dernier volet portant sur les orientations à décliner dans les projets d'aménagement pour adapter le territoire face aux effets du changement climatique et aux enjeux énergétiques.



RAPPEL DU PADD – AXE 1 – ORIENTATION 2 : S'ENGAGER POUR UN MODELE TERRITORIAL ANCRE DANS LA SOBRIETE

Se diriger vers un territoire exemplaire en matière de sobriété carbone :

- ⇒ **Réduire la dépendance du territoire aux énergies fossiles en contribuant à la diversification énergétique** via le développement des énergies renouvelables adaptées au territoire :
 - ✓ En développant la réflexion sur la production de toutes énergies renouvelables sur le territoire ;
 - ✓ En favorisant l'installation d'infrastructures photovoltaïques sur les bâtiments agricoles, bâtiments de zones d'activités économiques, bâtiments publics en priorité ;
 - ✓ En développant le potentiel de biomasse énergie existant tant sur les espaces boisés, très présents sur le territoire, que sur les déchets verts et en interconnexion avec les territoires voisins.
- ⇒ **Développer des mobilités, des activités, des services et des habitats durables** afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre du territoire ;
- ⇒ **Optimiser le niveau de stockage naturel du carbone dans les sols et la végétation**, par exemple :
 - ✓ En limitant l'imperméabilisation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
 - ✓ En végétalisant et en désimperméabilisant certains espaces artificialisés.
 - ✓ En accompagnant le changement des pratiques agricoles.



RAPPEL DU PADD – AXE 1 – ORIENTATION 3 : RENFORCER LA SECURITE DES PERSONNES ET DES BIENS FACE 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 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.
- ⇒ **Limitier l'urbanisation dans les champs d'expansion des crues et les axes d'écoulement des eaux de ruissellement**
- ⇒ **Prendre en compte les risques de mouvement de terrain (aléa retrait-gonflement des argiles) et les principales caractéristiques du sol dans les projets et les nouvelles constructions.**

II. Rappel sur les risques naturels du territoire de la CAPF et leurs évolutions probables dans un contexte de changement climatique

La notion de risque naturel recouvre l'ensemble des menaces que certains phénomènes et aléas naturels, tels que les inondations ou les mouvements de terrain, font peser sur des populations, ouvrages ou équipements qui y sont vulnérables. Plus ou moins violents, ces événements naturels sont toujours susceptibles d'être dangereux aux plans humain, économique ou environnemental. Parler de risque naturel pour un territoire, c'est donc considérer à la fois **l'aléa, l'enjeu et le risque** du territoire.

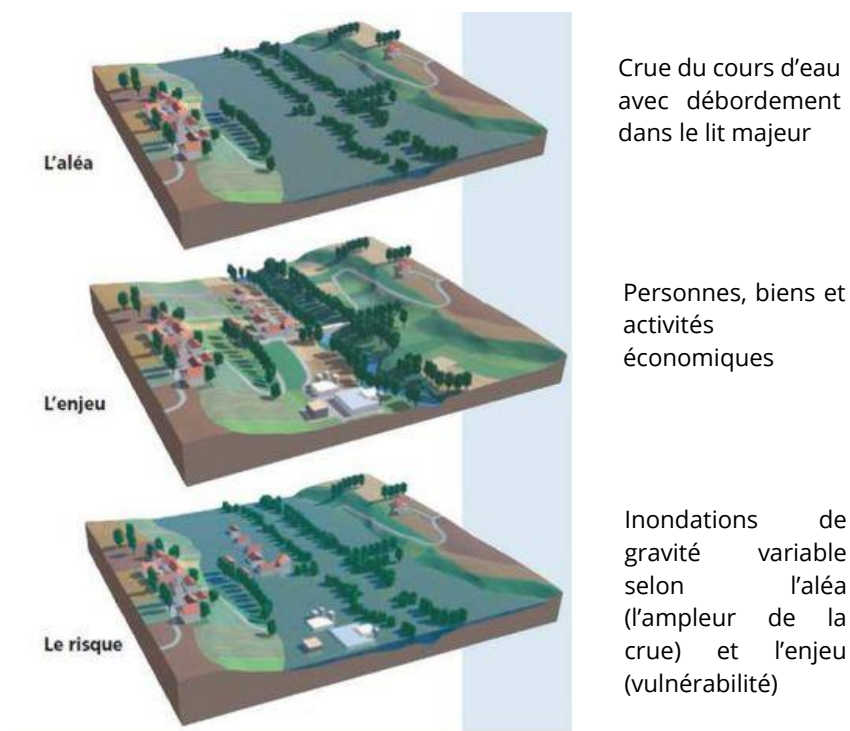


FIGURE 1 : SCHEMA REPRESENTANT L'ALEA ET LA VULNERABILITE

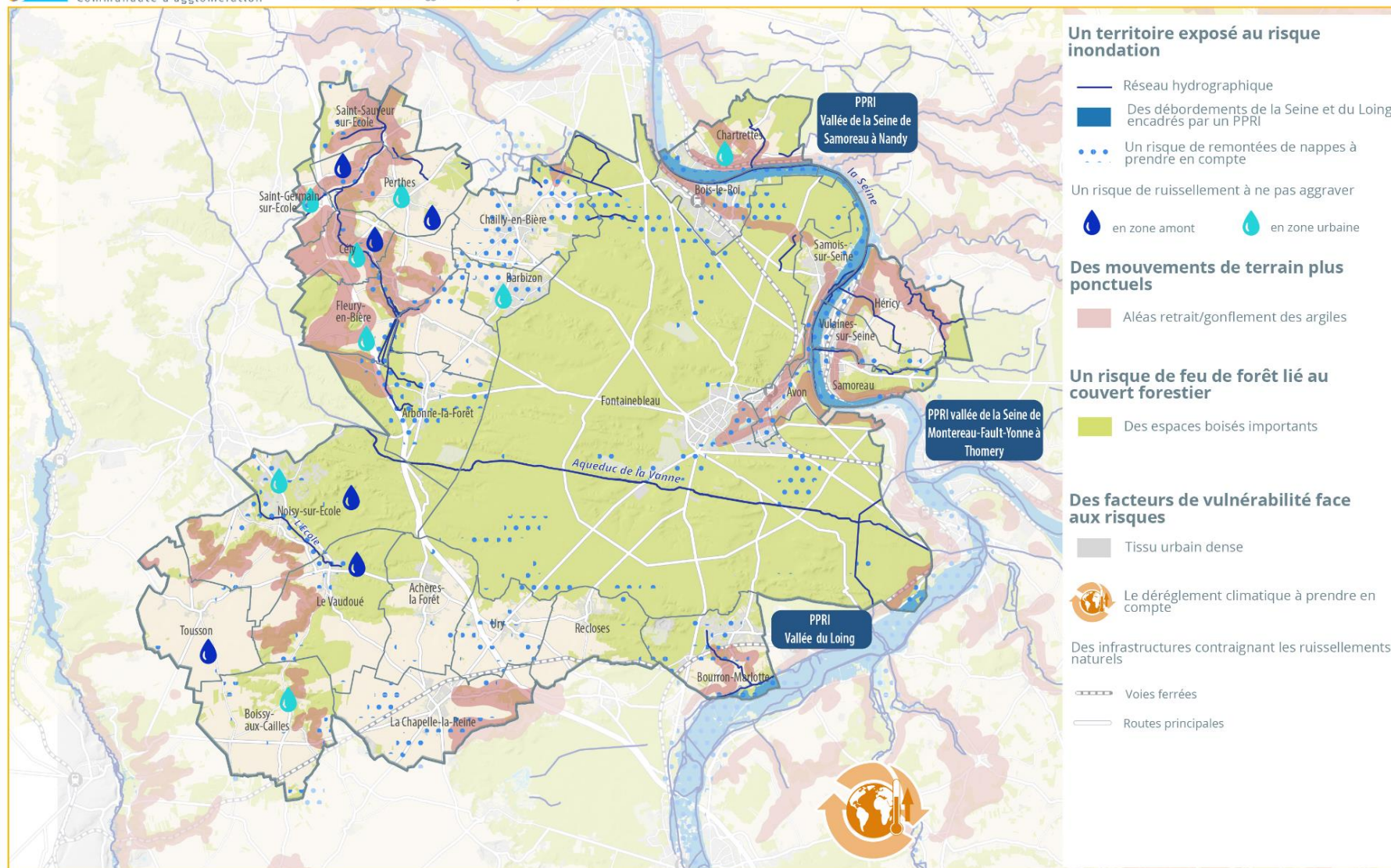
1. Les derniers épisodes climatiques

La CAPF n'a pas été épargnée par les derniers épisodes climatiques ces dernières années (sécheresses, feux, inondations). En effet, toutes les communes du Pays de Fontainebleau ont connu plusieurs arrêts de catastrophes naturelles (base de données Géorisques). Au-delà de l'épisode de tempête de décembre 1999 ayant entraîné la caractérisation de l'ensemble du territoire métropolitain en arrêté « inondations, coulées de boue et mouvement de terrain », on remarque bien évidemment la prépondérance des épisodes d'inondation pour les communes directement concernées par la Seine ou l'Ecole.

Les épisodes de mouvements de terrain dits « consécutifs à la sécheresse » avant 1997 puis « consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols » après 1997, sont également remarquables sur plusieurs communes (Bois-le-Roi, Chartrettes, La Chapelle-la-Reine, etc.). Chartrettes (12), Bois-le-Roi (11) et Héricy (11), figurent parmi les communes ayant connu le plus d'arrêts de catastrophes naturelles sur le Pays de Fontainebleau.

Plus récemment (2023), les milieux forestiers et plus particulièrement la forêt de Fontainebleau ont connu des épisodes de sécheresse particulièrement intenses entraînant la mortalité d'essences forestières (pins sylvestres) et l'augmentation des risques d'incendie.

La carte ci-après, indique les principaux risques naturels présents sur le territoire de la CAPF (inondation, mouvements de terrain et risque de feux de forêts).



2. Les risques d'inondation sur le territoire

2.1. Des risques d'inondation encadrés par des PPRI

La Seine est concernée par des inondations par débordements. Elle fait l'objet d'Un Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) dont le tronçon concernant le territoire s'étend de Samoreau à Nandy et a été approuvé par arrêté préfectoral le 31 décembre 2002. La cartographie de l'aléa permet d'identifier trois types de secteurs en fonctions de l'intensité de l'aléa :

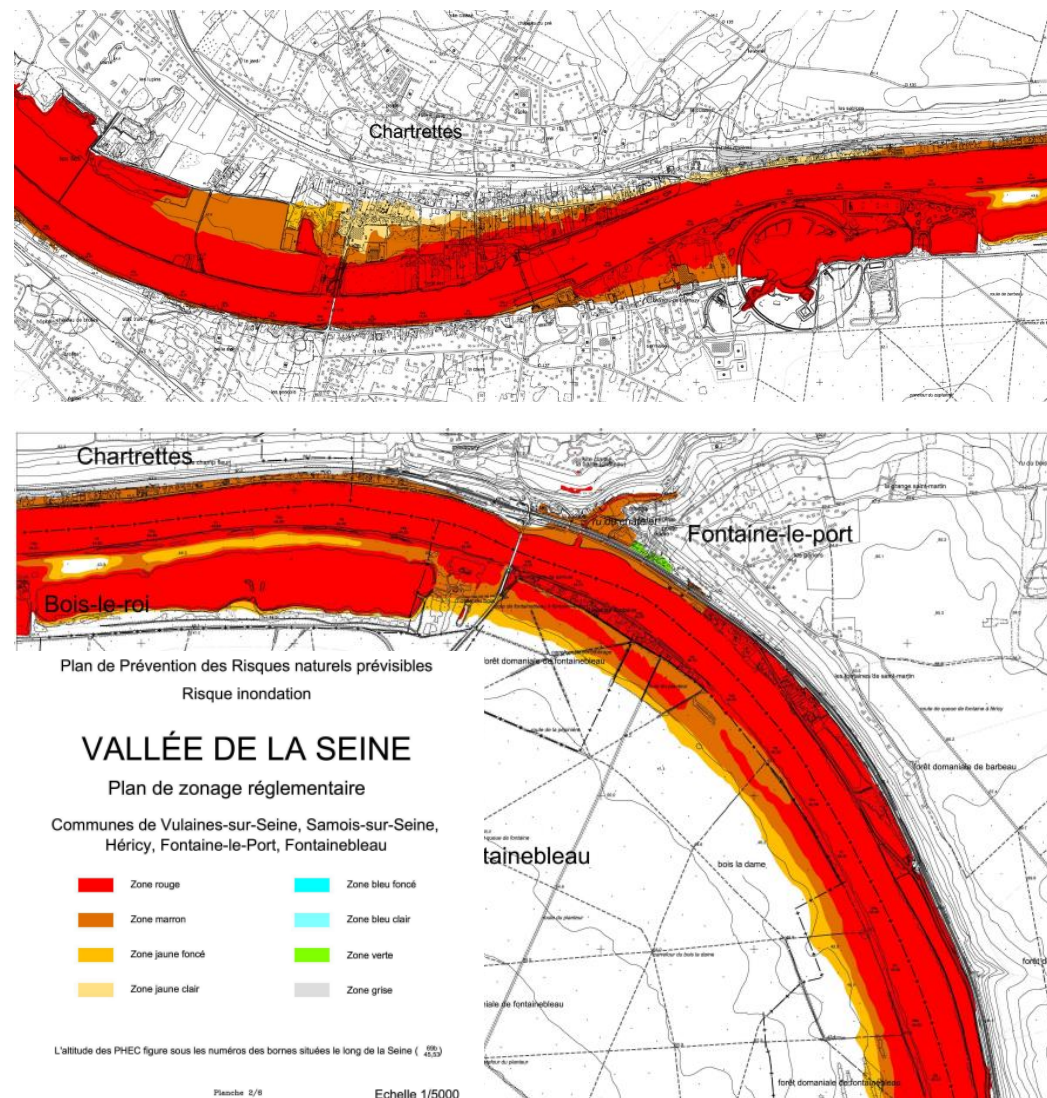
- les secteurs d'aléas très forts, où l'eau peut atteindre une hauteur supérieure à 2 mètres ;
- les secteurs d'aléas forts, dans lesquels l'eau atteint une hauteur entre 1 et 2 mètres ;
- les secteurs d'aléas faibles à moyens, où l'eau est inférieure à 1 mètre d'hauteur.

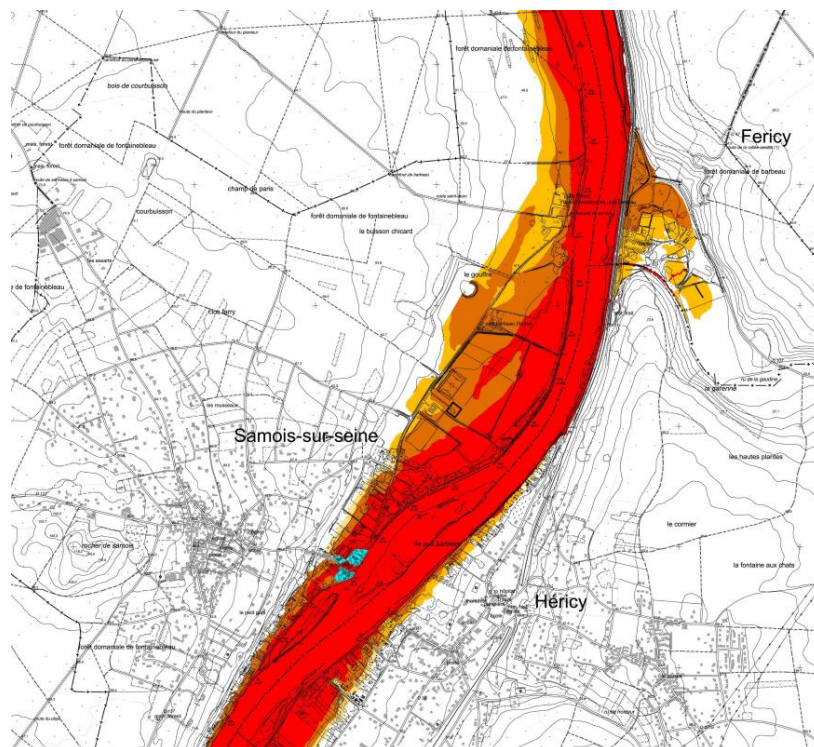
Ces secteurs représentent les zones d'expansion des crues, qu'il faut préserver de toute nouvelle urbanisation. Dans ce sens, ces secteurs font ensuite l'objet d'un zonage qui réglemente l'occupation et l'usage des sols au sein des zones d'aléas.

À Avon, le secteur au sud du rond-point de la Liberté, composé d'activités et d'équipements (station d'épuration) présente ainsi une vulnérabilité importante.

En rive droite, à Samoreau et Vulaines-sur-Seine, ce sont des habitations et plusieurs équipements sportifs qui sont concernés.

De nombreuses habitations sont ensuite concernées en rive gauche sur Samois-sur-Seine puis Bois-le-Roi : le long du quai Franklin Roosevelt, mais aussi les villas en amont de l'Île de loisirs de Bois-le-Roi. Plus en aval, des secteurs habités de Chartrettes sont également concernés.



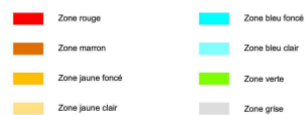


Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles
Risque inondation

VALLÉE DE LA SEINE

Plan de zonage réglementaire

Communes de Vulaines-sur-Seine, Samois-sur-Seine,
Héricy, Fontaine-le-Port, Fontainebleau



L'altitude des PHÉC figure sous les numéros des bornes situées le long de la Seine ($\frac{400}{433}$)

Planche 2/6

Echelle 1/5000

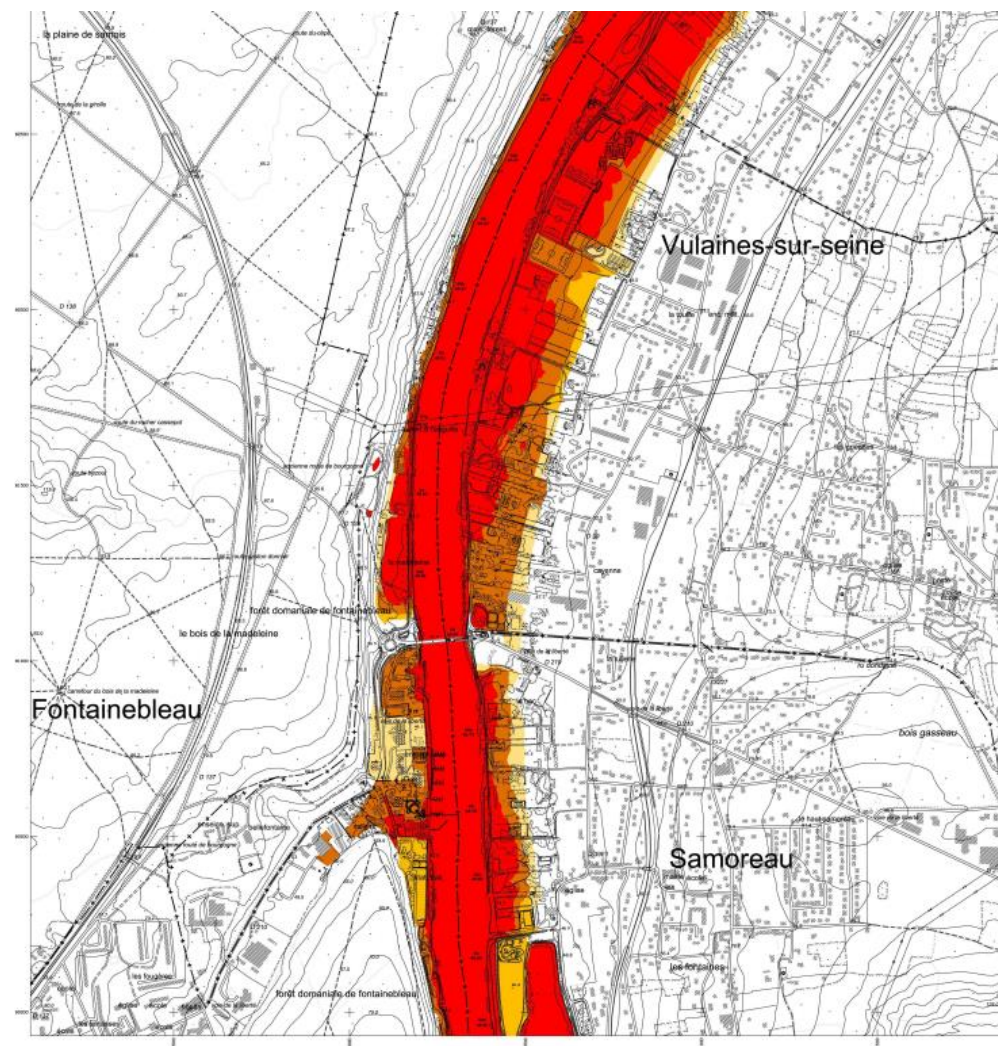


FIGURE 2 : LE ZONAGE DU PPRI DE LA SEINE

Le territoire est également concerné à la marge par le PPRI de la Vallée du Loing. Des aléas « faible » à « fort » peuvent en effet être relevés à Bourron-Marlotte. Néanmoins, la vulnérabilité est quasi-nulle, seules quelques constructions éparses sont présentes parmi des espaces boisés et de prairies.



FIGURE 3 : EXTRAIT DU ZONAGE DU PPRI DE LA VALLEE DE LOING

2.2. Les risques d'inondation hors PPRI

Le cours de l'Ecole, ne fait l'objet d'aucun PPRI ni même d'un recensement au titre des Plus Hautes Eaux Connues. Pourtant, ce cours d'eau, largement modifié et remanié est responsable de plusieurs épisodes d'inondations par débordement.

Les épisodes exceptionnels de fin mai 2016 puis début juin 2016 ont conduit à un engorgement total des sols entraînant un débordement des cours d'eau, mais aussi la remontée des nappes en surface, le renforcement des ruissellements et la saturation des réseaux. La rivière Ecole a ainsi connu des inondations exceptionnelles produisant des effets inédits dont il est important d'identifier les causes et de conserver une trace afin de maintenir une culture du risque et d'adapter les comportements et aménagements à venir. Classé comme catastrophe naturelle, cet épisode est survenu fin mai 2016. Dans la nuit du 28 au 29

mai, et jusqu'au 1er juin 2016, des précipitations de l'ordre de 100 à 150 mm se sont abattues dans le Sud de l'Île-de-France ainsi que dans les départements du Loiret et de l'Yonne. Localement, un cumul mensuel de précipitations de 138 mm, soit plus d'1/5ème des précipitations annuelles moyennes, a été enregistré. Entre le 22 et le 24 mai, 40 mm sont tombés dans le bassin versant, ce qui a fortement entamé les capacités d'infiltration des sols. Puis, entre le 29 mai et le 2 juin, un second événement particulièrement intense a rapidement conduit à l'engorgement total des sols engendrant :

- le débordement des cours d'eau,
- les remontées de nappes en surface,
- le renforcement des phénomènes de ruissellement.

De plus, ces inondations ont entraîné de probables pollutions aux hydrocarbures, produits phytosanitaires et matières en suspension compte tenu des substances stockées dans les sous-sols inondés et de la rupture des cuves de fioul sous l'effet de la montée du niveau de l'eau. Ces éléments ont été charriés par les axes de ruissellement.



FIGURE 4 : INONDATION SUR LA PLACE DE L'ORME A CELY (MAI 2016)

Lors de cet épisode, la situation caractéristique dite « en lit perché » de la rivière a été mise en évidence tout comme l'intérêt de remettre la rivière dans le fond de vallée de manière à réduire la gravité et l'occurrence du risque inondation. Ce risque de débordement concerne également le Ru du Rebais sur la commune de Cély.

Un arrêté de catastrophe naturelle lié à des remontées de nappe a été pris en 2001 à Chailly-en-Bière. S'il reste unique à l'échelle du Pays de Fontainebleau, il traduit un constat corroboré par les cartographies de remontées de nappe qui identifient plusieurs secteurs de territoire pour lesquels la probabilité de remontées de nappe est qualifiée de « forte ». Sont notamment concernés les secteurs la vallée de la Seine et la boucle en rive gauche sur les communes de Samois-sur-Seine et Bois-le-Roi par exemple, mais aussi sur le bassin de la rivière Ecole (Noisy-sur-Ecole, Saint Germain-sur-Ecole et Saint Sauveur-sur-Ecole) et de son affluent le ru du Rebais (à Cély notamment).

Les communes comme Chailly-en-Bière ou Perthes sont concernées par la présence d'un cours d'eau,. Le cours d'eau de l'Ecole passe à Perthes dans les hameaux du Monceau et la Planche et à Chailly passent le ru de la Mare aux Evées et ses affluents. Le hameau de Fay à Chailly-en-Bière est situé dans une cuvette qui occasionnellement entraine des inondations par remontée de nappe, ruissellement ou débordement. Les inondations du 30 mai au 4 juin 2016 ont fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle par la préfecture de Seine-et-Marne. Lors de cet épisode, le système de protection du hameau de Fay n'a pas été suffisant et il a été touché par l'afflux d'eau provenant du petit bassin versant, de 200 ha, du ru des Bécassières inondant alors trois habitations et plusieurs jardins.

Quatre autres communes sont également concernées par des remontées de nappes en lien avec la rivière Ecole : Cély, Fleury-en-Bière, Perthes, et Saint-Germain-sur l'Ecole. Sur le bassin versant de la Seine à Fontainebleau, les problématiques de remontées de nappes ne sont pas encore suffisamment connues. Des études préalables sont en cours pour améliorer la connaissance sur ce secteur.

Par ailleurs, sur le bassin versant de l'Ecole, une cartographie des zones d'expansion des crues potentielles est en cours dans le cadre du PAPI Juine-Essonne-Ecole. Cette étude, pilotée par le SEMEA, permettra d'identifier les zones d'expansion des crues (ZEC) et de déterminer les plus hautes eaux connues (PHEC).

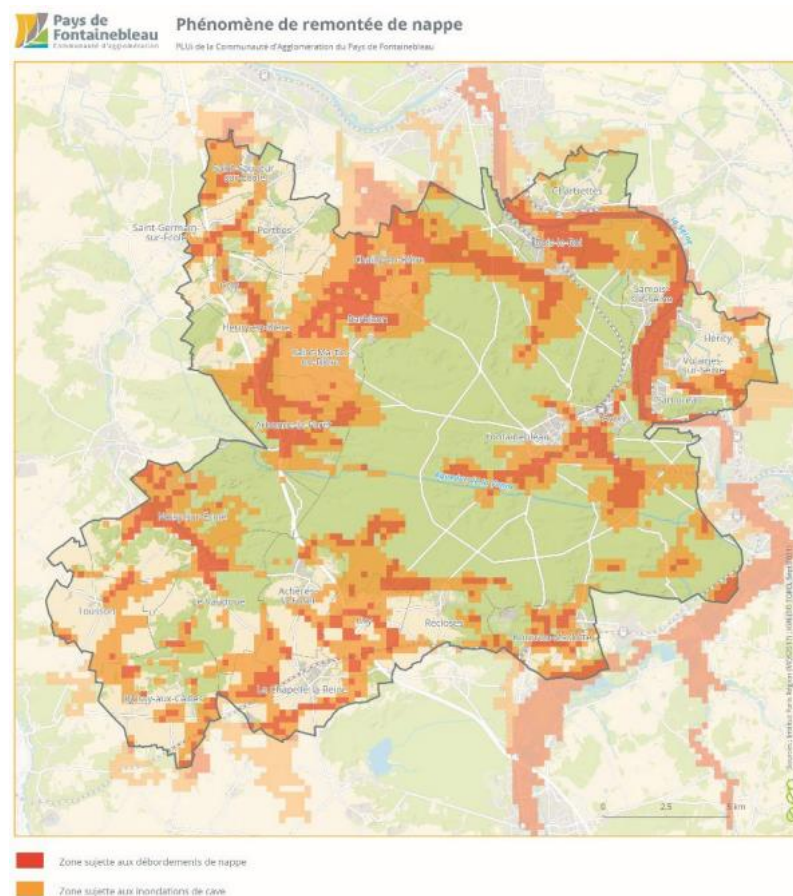


Figure 5 : Les risques de remontée de nappes

2.3. Les risques de ruissellement

Les phénomènes de ruissellement sont nombreux et parfois violents sur le territoire de la CAPF. On distingue toutefois, le ruissellement agricole/forestier du ruissellement urbain.

Le ruissellement agricole/forestier

Il s'agit de l'écoulement d'eau en surface d'une zone agricole et forestière. Les eaux de pluie qui ne sont pas absorbées en sous-sol ruissellent en surface et s'écoulent. Elles se chargent alors de sédiments et de matières organiques et de tout produit éventuellement épandu tels que les engrais ou produits phytosanitaires résiduels. Ces boues qui s'écoulent peuvent alors s'accumuler en contrebas des parcelles agricoles, voire sur des chemins et routes. Les parcelles en pente et les plantations dans le sens de la pente augmentent le ruissellement.

L'évolution des activités agricoles et forestières (suppression de haies, parcellaire important, mécanisation agricole, déboisement des parcelles) contribue à l'augmentation des risques de ruissellement.

Dans le bassin de l'Ecole, les ruissellements agricoles ou forestiers connus ont été recensés sur sept communes (Cély, Le Vaudoué, Noisy-sur-Ecole, Perthes, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Sauveur-sur-Ecole). Ces ruissellements peuvent provenir d'importantes surfaces cultivées, couplées à un sol favorable au ruissellement et de pentes localement fortes.

Le ruissellement urbain :

En milieu urbain, une grande proportion des sols naturels sont artificialisés : sols bétonnés, asphaltés, toitures de bardeau ou de tôle, etc. L'eau qui y tombe n'est donc pas absorbée. De plus, comme il existe peu d'obstacles à son déplacement, elle prend de la vitesse, décroche et emporte de petits morceaux de sols. Ce décrochement du sol s'appelle l'érosion. Plus l'eau coule rapidement, plus l'érosion sera forte. Comme l'eau coule toujours vers le point le plus bas, elle se retrouvera, avec tout ce qu'elle contient, dans le cours d'eau le plus près. Les principales causes

du ruissellement urbain sont liées ainsi à l'urbanisation (augmentation des superficies imperméabilisées).

Au ruissellement urbain qui peut causer de nombreux dégâts s'ajoute souvent la problématique de saturation des réseaux d'eaux pluviales qui n'ont pas été prévus pour gérer des épisodes exceptionnels ou qui sont parfois altérés (colmatage, tassement, etc.), ce qui peut entraîner débordements et inondations.

Ces phénomènes ont été constatés dans de nombreux villages de l'ouest du territoire sur le bassin versant de l'école tels que : Barbizon, Boissy-aux-Cailles, Cély, Fleury-en-Bière, Le Vaudoué, Noisy-sur-Ecole, Perthes, Saint-Germain-sur-Ecole et Saint Sauveur sur Ecole. Par ailleurs, les fortes pentes présentes en milieu urbain dans la vallée de la Seine favorisent également le phénomène de ruissellement urbain (Chartrettes est notamment concerné).

Le graphe ci-dessus représente l'évolution probable entre le climat récent et celui attendu au milieu du siècle du nombre de jours avec fortes précipitations (Géorisques considère que les fortes précipitations correspondent à une quantité d'eau recueillie supérieure à 20 mm en une journée), saison par saison. Géorisques identifie ainsi une vulnérabilité inondations sur le territoire. D'après ces statistiques, on note cependant, une baisse du cumul de précipitation en été et une hausse en hiver.

☁ Nombre de jours avec fortes précipitations

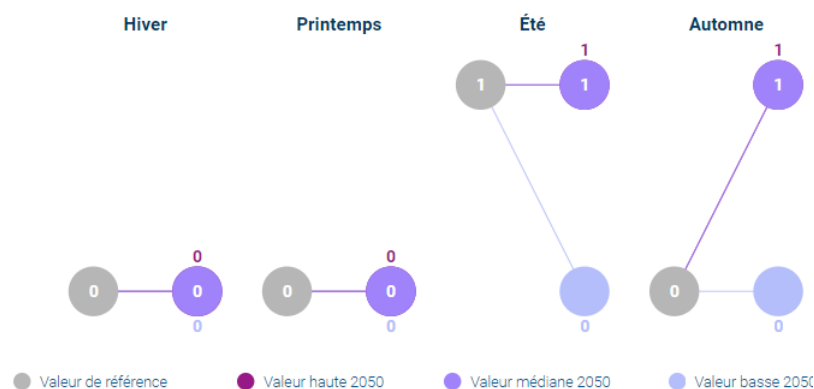


FIGURE 6 : [HTTPS://METEOFRACTE.COM/CLIMADIAG-COMMUNE](https://meteofrance.com/climadiag-commune)

3. Les autres risques naturels sur le territoire

3.1. Les risques de mouvements de terrain

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique. On distingue les mouvements lents qui entraînent la déformation progressive des terrains (affaissements, retrait gonflement des argiles, glissements) des mouvements rapides qui surviennent de manière brutale et soudaine (effondrement, chute de pierres et de blocs...).

Les risques de mouvements de terrain sur le territoire du Pays de Fontainebleau restent limités même si plusieurs cavités peuvent être recensées. Les cavités présentes sur le territoire sont quasiment toutes d'origine naturelle et liées à la présence des amas rocheux au cœur du massif forestier. Les enjeux apparaissent ainsi limités notamment en raison de la vulnérabilité très faible : les cavités naturelles restent localisées dans un milieu naturel et préservé. Toutefois, plusieurs

mouvements de terrain, tels que des effondrements et affaissements, mais aussi glissements, érosion de berges et chutes de blocs notamment ont pu être recensés sur le Pays de Fontainebleau bien que leur occurrence soit limitée.

Commune	Type de mouvement de terrain	Date
Achères-la-Forêt	Effondrement - affaissement	2001
Barbizon	Effondrement - affaissement	2006
Bourron-Marlotte	Chutes de blocs – éboulements	1988
Chartrettes	Glissement	2003
Chartrettes	Erosion de berges	2006
Fontainebleau	Effondrement - affaissement	1986
Héricy	Glissement	1994
Samois-sur-Seine	Glissement	1999

FIGURE 7 : LES MOUVEMENTS DE TERRAINS RECENSES DEPUIS 1986 SUR LE TERRITOIRE DE LA CAPF

3.2. Un aléa retrait gonflement des argiles et de sécheresse

Les terrains argileux superficiels peuvent voir leur volume varier à la suite d'une modification de leur teneur en eau, en lien avec les conditions météorologiques. Ils se « rétractent » lors des périodes de sécheresse (phénomène de « retrait ») et gonflent au retour des pluies lorsqu'ils sont de nouveau hydratés (phénomène de « gonflement »). Ces variations sont lentes, mais elles peuvent atteindre une amplitude assez importante pour endommager les bâtiments localisés sur ces terrains.

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles engendre chaque année des dégâts considérables, indemnifiables au titre des catastrophes naturelles. La grande majorité des sinistres concerne les maisons individuelles. En tant que risque naturel d'origine climatique, le phénomène de retrait-gonflement des argiles est directement influencé

par les effets du changement climatique. Les travaux récents menés dans ce domaine indiquent que la fréquence et l'intensité des vagues de chaleur et des sécheresses vont inévitablement augmenter au cours du siècle sur l'ensemble du territoire.

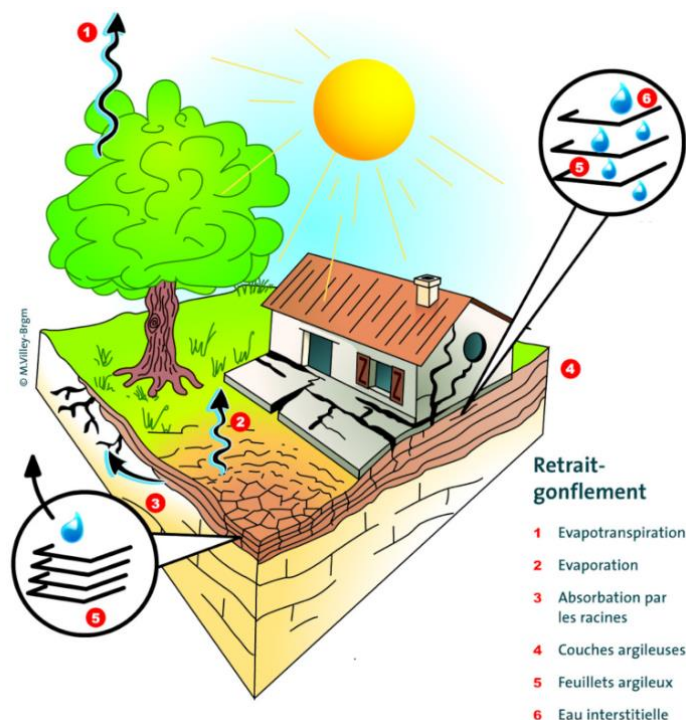
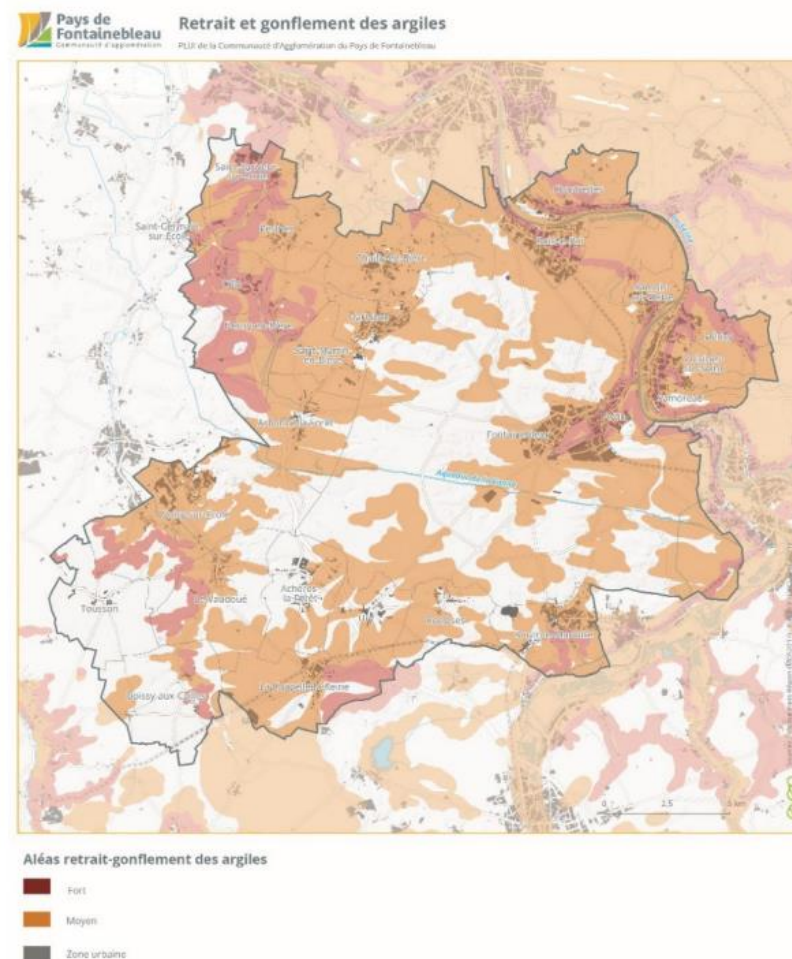


FIGURE 8 : MECANISME DE FONCTIONNEMENT DU PHENOMENE DE RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX (BRGM).

Sur le territoire de la CAPF, l'aléa retrait gonflement des argiles est qualifié de fort sur les coteaux de la vallée du cours d'eau de l'Ecole, au nord-ouest du territoire ainsi qu'au niveau des coteaux de la Seine au nord-est. Les communes concernées sont Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Chartrettes, Bois-le-Roi, Samois-sur-Seine, Héricy, Samoreau, Avon, Fontainebleau, Vulaines-sur-Seine, Bourron-Marlotte et La Chapelle-la-Reine.

Au Sud-Est du territoire, quelques secteurs sur Noisy-sur-Ecole, le Vaudoué, ou encore Boissy-aux-Cailles sont également concernés. Ces secteurs d'aléa fort sont exposés à une intensité plus forte du phénomène et à une probabilité de sinistre plus élevée que le reste du territoire dont la majeure partie reste néanmoins qualifiée par un aléa « moyen ».



L'élévation de la température sur l'ensemble du territoire entraînera l'augmentation de ce phénomène sur sol sec. Une conséquence sera l'aggravation des risques de dommages sur les bâtiments, liés au retrait/gonflement des argiles. Géorisques identifie une vulnérabilité au retrait gonflement des argiles sur le territoire de la CAPF. En effet, le graphique ci-dessous montre que ce phénomène risque de s'intensifier quelles que soient la saison et la valeur haute ou médiane considérée.

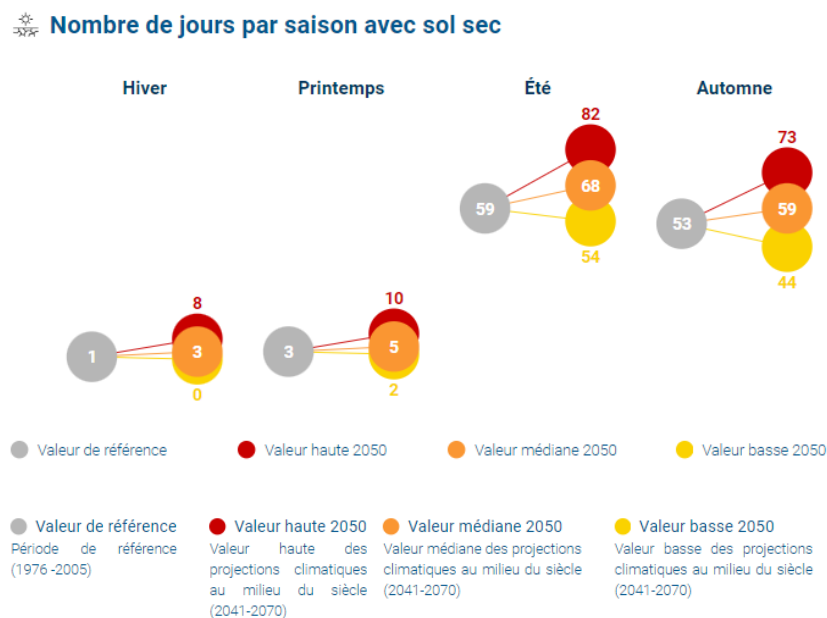


FIGURE 9 : [HTTPS://METEOFRACTE.COM/CLIMADIAG-COMMUNE](https://météofrance.com/climadiag-commune)

Le constat est le même pour la température moyenne qui augmentera et participera au risque de retrait gonflement des argiles.

Température moyenne par saison (en °C)

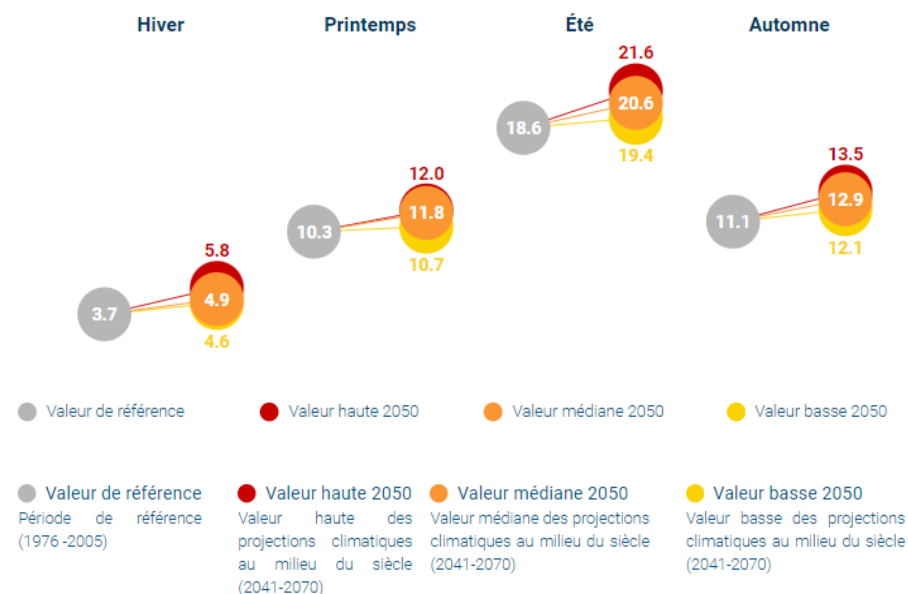


FIGURE 10 : [HTTPS://METEOFRACTE.COM/CLIMADIAG-COMMUNE](https://météofrance.com/climadiag-commune)

3.3. Le risque incendie de feux de forêts

Le terme « feu de forêt » désigne un feu ayant menacé un massif forestier d'au moins un hectare d'un seul tenant et qu'une partie des étages arbustifs et/ou arborés est détruite. Les peuplements résineux, les landes secondaires et plus généralement l'ensemble du massif forestier de Fontainebleau qui occupe les sols sableux de la région, implique un risque accru de feu de forêt.

Chaque année, la forêt domaniale de Fontainebleau essuie ainsi une trentaine de départs de feu. Ce sont alors 10 hectares par an en moyenne qui partent en fumée, soit l'équivalent de 14 terrains de football (source : ONF). Aucun Plan de prévention du risque incendie de forêt n'est en vigueur sur le territoire de la CAPF et tout comme les autres risques

naturels évoqués ci-avant (inondations, sécheresse, mouvements de terrain), le réchauffement climatique contribuera à l'augmentation de ce risque.

En réponse à ce risque majeur pour le territoire, accru par la fréquentation du massif et l'accélération du changement climatique, plusieurs actions sont mises en place :

- -L'aménagement des zones forestières (pare-feu, débroussaillage, points d'eau, etc.),
- l'information préventive et la sensibilisation de la population et des visiteurs,
- la définition d'interdictions par arrêtés préfectoraux lorsque les périodes sensibles surviennent (interdiction de fumer, etc.).



FIGURE 11 : INCENDIE D'UNE PARCELLE DE 5 HECTARES SUR LE MASSIF DE FONTAINEBLEAU LE 7 AOUT 2020 (SOURCE S



2

Les orientations d'aménagement stratégiques- inondations

Chapitre 2 : Les orientations face aux risques d'inondations

I. Réduire l'exposition des personnes et des biens face aux aléas inondations

Les orientations présentées ci-après s'appliquent en complément des dispositions du règlement du PLUi et sont opposables au tiers dans un lien de compatibilité pour tout projet. Le cas échéant, ces orientations peuvent être précisées et spatialisées dans le cadre d'une OAP portant sur un secteur délimité (OAP sectorielle).

1. Décliner les prescriptions des PPRI



Les orientations opposables aux autorisations d'urbanisme :

Les communes devront prendre en compte les prescriptions inscrites dans les Plans de prévention des risques inondation en vigueur sur le territoire à savoir : les PPRI de la Seine et le PPRI de la vallée du Loing.

Le PPRI de la Seine a été mis en place par un arrêté préfectoral du 31/12/2002 et concernent les communes de :

- Samoreau,
- Avon
- Vulaines-sur-Seine,
- Samois-sur-Seine
- Héricy
- Fontainebleau
- Chartrettes,
- Bois-le-Roi.

Ce plan a pour objet la prévention du risque d'inondation fluviale lié aux crues de la Seine. Ces inondations fluviales du périmètre du PPRI sont des phénomènes lents. D'après le PPRI, les vies humaines ne sont pas directement menacées par ce type d'inondation mais il subsiste toutefois

des risques d'accident par imprudence ou des risques indirects liés aux conditions d'hygiène. En revanche, ces inondations occasionnent des dommages matériels considérables liés à la hauteur et à la durée de submersion. Elles entraînent des gênes très importantes pour la vie des habitants, les activités économiques et le fonctionnement des services publics.

Le PPRI a identifié 5 types de zones d'aléas et prescriptions à décliner dans les documents d'urbanisme :

- **Rouge** : zone d'écoulement et d'expansion des crues d'aléas forts à très forts = le principe est d'interdire toute construction nouvelle. Le bâti existant peut être conforté. Extensions autorisées dans la limite de 10m² ;
- **Orange** : zone d'expansion des crues d'aléas moyens = le principe est d'interdire toute construction nouvelle toutefois peuvent y être autorisées des extensions de construction en dehors des travaux de mise aux normes de confort ;
- **Bleue** : zone urbanisée autre que centre urbain d'aléas forts = le principe est d'améliorer et de pérenniser et d'améliorer la qualité urbaine de cette zone ;
- **Ciel** : zone urbanisée autre que centre urbain d'aléas moyens = le principe est d'améliorer et de pérenniser et d'améliorer la qualité urbaine de cette zone en autorisant les constructions. Pourront être autorisées les opérations d'aménagement sous certaines conditions ;
- **Verte** : zone dite de centre urbain d'aléas moyens à forts = il est autorisé la mutation, la transformation et le renouvellement du bâti existant.

ENJEU	Zone non urbanisée	Zone urbanisée autre que centre urbain	Zone urbanisée en centre urbain
ALEA			
Très fort	1 Rouge	1 Rouge	1 Rouge
Fort	1 Rouge	3 Bleue	5 Verte
Moyen	2 Orange	4 Ciel	5 Verte

Le territoire est également concerné à la marge par le PPRI de la Vallée du Loing. Des aléas « faible » à « fort » peuvent en effet être relevés à Bourron-Marlotte. Néanmoins, la vulnérabilité est quasi-nulle, seules Chartrettes quelques constructions éparses sont présentes parmi des espaces boisés et de prairies.

Les communes concernées par ces PPRI devront se reporter aux prescriptions de ces documents. Ces éléments sont annexés et reporter sur le plan de zonage du PLUi.

II. Viser la transparence hydraulique des projets et des aménagements pour diminuer la vulnérabilité du territoire

1. Limiter l'imperméabilisation des sols

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 des populations aux risques. **Ces orientations concernent toutes les communes du territoire de la CAPF et plus particulièrement les communes traversées par le cours d'eau de l'Ecole (Saint-Germain sur Ecole, Cély) et du Loing (Bourron-Marlotte, Chartrettes). L'Ecole traverse également Noisy-sur-Ecole, Saint Sauveur sur Ecole, Perthes. Le Rebais traverse Fleury-en-Bière, Cély et Perthes.**



Les orientations opposables aux autorisations d'urbanisme

- Limiter l'imperméabilisation des accès et des aires de stationnement en choisissant des matériaux et revêtements perméables ;
- Prévoir des revêtements perméables sur des sols avec une perméabilité suffisante pour l'infiltration. Dans le cas contraire, le sol doit être décaissé et remplacé par des matériaux filtrants (sables, graviers) ;
- En cohérence avec les orientations paysagères et écologiques des OAP sur la trame verte et le paysage :
 - préserver au maximum les structures naturelles, permettant de diminuer le volume d'eaux pluviales ruisselant ;
 - renforcer les espaces de pleine terre dans les projets à venir (cf. OAP TVB) ;
 - renforcer la végétalisation des parcelles existantes par des plantations d'arbres ;

- préserver les zones humides de la sous trame humide, les mares, ruisseaux, cours d'eau, fossés existants (cf. OAP TVB).



Les recommandations / bonnes pratiques :

- Exemples de revêtements perméables à utiliser dans les zones d'aménagement : bandes enherbées, roches naturelles perméables, sol stabilisé, drainant, sablé, empierré ou gravillonné, pavés enherbés, dalles alvéolaires remplissage minéral de granulométrie adaptée, dalles alvéolaires béton, asphalte poreux, matériaux non jointifs.
- D'une manière générale, il s'agira de réduire au maximum les risques de ruissellement en milieux naturels/agricoles et urbains par la :
 - plantation de haies et éléments végétalisés ;
 - création de bandes enherbées ;
 - création et la préservation des zones humides, mares ;
 - création de noues paysagères ;
 - pose et l'entretien de grilles avaloirs.



FIGURE 12 : EXEMPLES DE MATERIAUX PERMEABLES ET FILTRANTS LES EAUX PLUVIALES

2. Garantir une gestion cohérente des eaux pluviales

Les eaux pluviales, partie intégrante du cycle de l'eau, représentent à la fois un atout et une contrainte. Celles-ci rechargent les nappes phréatiques, arrosent nos jardins et espaces plantés, rafraîchissent notre espace urbain lors de fortes chaleurs. Cependant, leur gestion s'avère particulièrement problématique en milieu urbain si elles ne sont pas correctement déployées. Les petites pluies posent un problème qualitatif important (rejet direct sans traitement avec des concentrations importantes) et lors de fortes pluies et orages, les eaux pluviales ruissellent, s'accumulent, se concentrent et les réseaux saturent, débordent provoquant d'importantes inondations. Afin de lutter contre



les risques de débordements des réseaux, plusieurs orientations devront être déclinées dans les projets :

Les orientations opposables aux autorisations d'urbanisme dans les zones urbaines :

En zone urbaine, pour que chaque projet prenne en compte le plus en amont possible le respect du cycle de l'eau, les principes de base suivants sont à respecter, par ordre de priorité :

- Se reporter au schéma directeur d'assainissement lorsqu'il y en a un afin de garantir une gestion adaptée des eaux pluviales et des eaux usées ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols :
 - Maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration, diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes ;
 - Déconnecter les eaux de pluie qui vont aujourd'hui au réseau pour les gérer sur place et désimperméabiliser au maximum pour diminuer les surfaces étanches de voirie et parking et permettre à l'eau de s'infiltrer sur des plus grandes surfaces.
- Favoriser l'infiltration :
 - Privilégier les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces plantés en creux, jardins de pluies et puits d'infiltration) et les considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique en utilisant les capacités épuratoires des sols pour dépolluer les eaux pluviales.

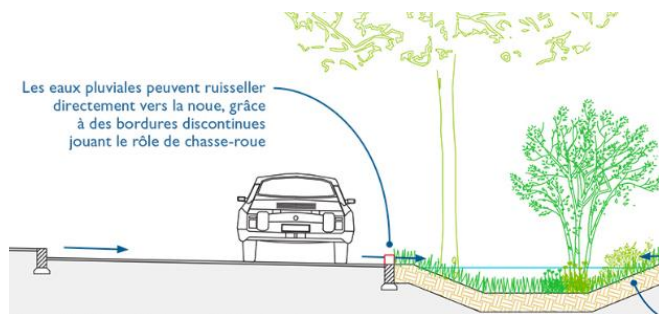


FIGURE 13 : EXEMPLE DE NOUE VEGETALISEE RECUEILLANT LES EAUX PLUVIALES D'UNE VOIRIE (SOURCE : ATM)



FIGURE 14 : EXEMPLE D'UNE NOUE VEGETALISEE EN SECTEUR URBAIN (SOURCE : ATM)

- Dans les projets d'aménagement à venir, s'assurer du dimensionnement suffisant des réseaux d'eau pluviales afin d'assurer **la compatibilité des projets avec la capacité des ouvrages existants** (réduire les risques de colmatages et tassements) : Barbizon, Boissy-aux-Cailles, Cély, Fleury-en-Bière, Le Vaudoué, Noisy-sur-Ecole, Perthes, Saint-Germain-sur-Ecole et Saint-Sauveur-sur-Ecole.
- Dans les projets d'aménagement à venir, s'assurer du dimensionnement suffisant des réseaux d'eau pluviales notamment **dans les zones à fortes pentes** (Chartrettes, communes de la vallée de la Seine, Fontainebleau).



Les recommandations / bonnes pratiques :

- Dans les secteurs ne permettant pas l'infiltration à la parcelle (contraintes géotechniques), étudier des solutions qui permettent de concilier ce risque avec un certain degré d'infiltration pour une mise en œuvre de façon diffuse.
- Dans les secteurs amenés à être inondés par ruissellement, il est intéressant de prévoir des dispositifs permettant une évacuation ou une absorption/infiltration des eaux la plus rapide, seulement si le terrain ne présente pas de caractéristiques de mouvement de terrain pour lesquels l'infiltration pourrait être un facteur d'aggravation. Cela peut ainsi passer par le choix de laisser une certaine pente pour que l'eau puisse s'écouler vers un exutoire existant et privilégier pour le pluvial des espaces de pleine terre et/ou des matériaux capables d'absorber les excès d'eau.



Les orientations opposables aux autorisations d'urbanisme dans les zones naturelles et agricoles :

- Dans les zones naturelles et agricoles, préserver strictement les cours d'eau et laisser une zone inconstructible de 20 mètres minimum de part et d'autre du cours d'eau/rivière (zone tampon mesurée à partir de la berge des cours d'eau) ;
- Maintenir les éléments naturels : prairies, haies, boisements, mares, fossés, noues enherbées ;
- Renforcer les haies et éléments végétalisés dans les zones agricoles afin de réduire les risques de ruissellement qui sont souvent liés aux surfaces importantes cultivées.

3. Préserver les axes d'écoulement



Les orientations opposables aux autorisations d'urbanisme

- Dans les zones urbaines et hors PPRI et zones d'aléas identifiées, laisser une bande inconstructible le long des cours d'eau et des ouvrages de protection (minimum 10 mètres en zone urbaine et

de 20 mètres en zone naturelle/agricole) (zone tampon mesurée à partir de la berge des cours d'eau) ;

- Préserver les zones humides inventoriées, cours d'eau et milieux associés dans les zones de projets ;
- Favoriser la transparence hydraulique afin d'intégrer l'eau et son cheminement dans le projet d'aménagement (privilégier un urbanisme et des constructions qui ne font pas obstacles aux écoulements). Par ce principe, l'agencement des bâtiments et leurs configurations vis-à-vis des axes d'écoulement sont directement concernés ;
- Ne pas créer de nouveaux axes d'écoulement parallèle à la pente dans les secteurs qui pourraient être concernés. La carte ci-contre présente les axes d'écoulement identifiés sur la partie ouest du territoire
- Inscrire les nouveaux projets dans la pente actuelle ;

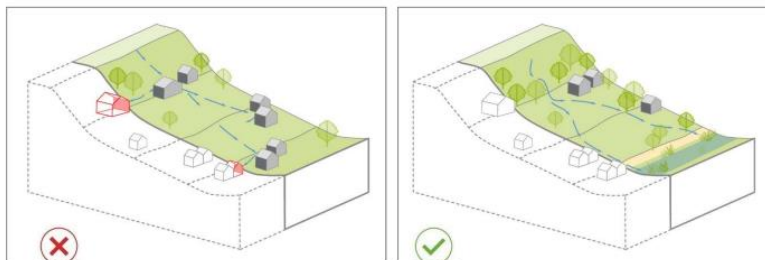


FIGURE 15 : EXEMPLE D'INSCRIPTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE (A GAUCHE LE BATI FAIT OBSTACLES AUX ECOULEMENTS, A DROITE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SE FAIT HORS DES AXES D'ECOULEMENTS

- Préserver les chemins ruraux et leurs fossés ainsi que les très petits cours d'eau stratégiques permettant de limiter les ravinements et de drainer les surplus d'eau ;

- Privilégier des clôtures perméables en fonction du type de zone et des aléas (cf. règlement) : les clôtures ne doivent en effet pas gêner l'écoulement naturel de l'eau. Leur végétalisation doit contribuer à leur perméabilité hydraulique et écologique.

Des données à prendre en compte sur les risques de ruissellement et axes d'écoulement

En 2011, le Parc naturel régional du Gâtinais français a fait réaliser une étude globale pour la gestion intégrée des bassins versants par le bureau d'étude « Les Moulins de Lucy ». L'objectif de l'atlas constitué est, par bassin élémentaire et/ou communes, de permettre l'analyse rapide des informations à partir desquelles le Parc naturel régional du Gâtinais français et les différents maîtres d'ouvrage seront à même d'établir une stratégie d'action. Cette étude s'intègre dans l'action 5A – Lutter contre l'érosion du programme d'action du Parc naturel régional du Gâtinais français. Cette action participe à la mise en œuvre des mesures 2, 4 et 9 :

- Mesure 2 – Protégeons et gérons les milieux naturels, dans une logique de trame écologique
- Mesure 4 – Améliorons la qualité de l'eau par une gestion rigoureuse de la ressource et des usages
- Mesure 19 – Incitons les acteurs économiques à intégrer le développement durable et solidaire

Cette étude basée sur un modèle numérique de terrain lissé, a permis de calculer la direction des écoulements puis leur accumulation suivant la plus grande pente. La carte ci-après dont les données ont été récoltées en 2013 présente les axes d'écoulement et de ruissellement sur une partie du territoire de la CAPF (partie Ouest). Toute nouvelle construction sur et à grande proximité de ces axes de ruissellement est interdite. Cette recommandation fait écho aux zones de protection instaurées de part et d'autre des cours d'eau dans le PLUi de la CAPF :

- 6 à 10 mètres en zone urbaine ;
- 20 mètres en zone agricole et naturelle.

III. Favoriser la résilience du territoire

1. Garantir la résilience des constructions



Les orientations opposables aux autorisations d'urbanisme dans les zones exposées à un aléa fort remontée de nappes (et hors PPRI) :

- Dans les zones exposées à un aléa fort à moyen de remontée de nappes, procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque ;
- Retravailler les formes urbaines via le processus de renouvellement urbain où la verticalité peut être privilégiée au détriment d'aménagement plus horizontaux. Le principe général reste qu'un projet nouveau doit améliorer la situation initiale et doit présenter pour cela une stratégie d'adaptation efficace en fonction de la nature des destinations, des usages et des constructions ;
- Ne pas exposer les pièces de vie au risque inondation.
3 principes socles d'aménagement à l'échelle du bâti permettent pour les deux premiers que l'eau ne rentre pas dans le bâtiment et pour le troisième que le niveau au-dessous des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) soit prévu pour être inondé mais que le bâtiment résiste. Bien entendu le principe CEDER ne s'applique pas au lieu de vie, logement ou hébergement ;
- Créer une zone hors d'eau assurant une zone de repli, dotée d'un accès permettant l'évacuation des habitants par l'extérieur, incluant des dispositifs d'obturation et de filtration des ouvertures ;

- Eviter les sous-sols et les caves, sauf impossibilité technique ou liée à la configuration des lieux (les parkings collectifs souterrains ne sont pas concernés par cette orientation).

PRINCIPE ÉVITER :

Principe de construction ou d'urbanisme consistant à se surélever au-dessus de la PHEC définie par les cartes et classes d'aléas hydrauliques. Ce principe doit être privilégié surtout s'il est accompagné d'une transparence hydraulique sous le bâtiment permettant de ne pas soustraire du volume à l'inondation (ex : construction sur pilotis ou socle ajouré).

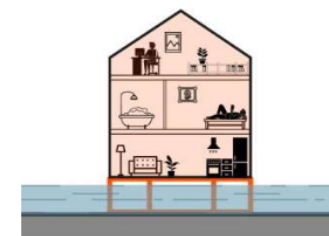


Figure 8 : Principe Éviter

PRINCIPE RÉSISTER :

Principe de construction ou d'urbanisme consistant à compenser la mise hors d'eau (surélévation) par des dispositions garantissant de manière permanente ou temporaire la non entrée de l'eau dans le bâtiment (entrée, accès, réseau...) lorsque la surélévation est rendue techniquement impossible soit du fait des hauteurs, soit du fait de la fonctionnalité du bâtiment. Ce principe n'est pas applicable pour les espaces de sommeil et d'occupation permanente.

Pour les aléas de mouvement de terrain, il s'agit d'intégrer dans le dimensionnement des structures les poussées de terre ou les mouvements de déformations ou de tassements différentiels.



Figure 9 : Principe Résister

PRINCIPE CÉDER :

Principe de construction ou d'urbanisme consistant à prévoir, pour les aléas hydrauliques, l'entrée de l'eau dans le bâtiment puis sa sortie, à surélever les biens et les réseaux situés à l'intérieur et à prévoir des cloisons résistantes. Ce principe ne s'applique pas aux logements, hébergements ou bâtiments avec occupation permanente.

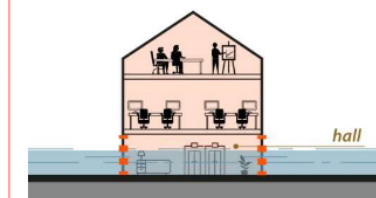


Figure 10 : Principe Céder

FIGURE 17 : LES 3 PRINCIPES « EVITER » « RESISTER » ET « CEDER »

- **Dans les zones où un risque inondation est connu (hors PPRI)**, en particulier dans les zones de fortes accumulations et à proximité des axes d'écoulement, prévoir autant que possible de :
 - Réduire l'impact des bâtiments sur l'écoulement (pilotis, vides-sanitaires contenant suffisamment d'ouvertures permanentes, implantation parallèle aux axes d'écoulement, ...). Idem pour les clôtures (implantation parallèle aux axes d'écoulement, clôture ajourée, ...) ;
 - Placer les pièces de vie et de sommeil et les équipements sensibles au-dessus des plus hautes eaux connues ;
 - Orienter les bâtiments parallèlement aux axes d'écoulement ;
 - Surélever les rampes d'accès aux sous-sols d'au-moins 15 cm par rapport à la voie d'accès ;
 - Avoir recours à des matériaux insensibles ou peu sensibles à l'eau ;
 - Dans les secteurs à forte pente :
 - surélever les ouvertures orientées vers l'amont et éviter la concentration des eaux dans leur direction ;
 - prévoir des fondations résistantes à l'érosion et aux affouillements.



Les orientations opposables aux autorisations d'urbanisme pour l'ensemble du territoire et secteurs de projets

- Limiter autant que possible les aménagements susceptibles de constituer un obstacle aux axes d'écoulement ;
- Limiter autant que possible les aménagements dans les zones de fortes accumulations ;
- Prévoir un parcours de l'eau à « moindre dommage » sur les espaces communs, en s'appuyant au maximum sur les axes d'écoulement existants ;



Les recommandations / bonnes pratiques :

- Informer les usagers des zones particulièrement dangereuses (axes d'écoulement majeurs, sous-sols inondables, etc.) par une signalétique permanente ;
- Prévoir une conception compatible avec l'aléa inondation, pour diminuer la vulnérabilité :
 - Protection des circuits électriques ;
 - Protection des installations de chaudières, génie thermique et de cuves de combustible ;
 - Eviter les aménagements permettant le stockage de produits chimiques, phytosanitaires et produits potentiellement polluants ;
 - Placer les équipements sensibles à au moins 50 cm du sol ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité ;
 - Le choix de mise en œuvre d'un terre-plein ou d'un vide-sanitaire pour le premier plancher d'un bâtiment s'apprécie au regard des prérequis techniques. Le vide sanitaire ventilé et accessible pour le premier plancher d'un bâtiment est fortement recommandé pour les constructions situées en zones inondables, avec une surélévation marquée par rapport au terrain naturel.
- Cf. les recommandations pour un vide-sanitaire ventilé et accessible.

2. Favoriser la résilience des aménagements extérieurs



Les orientations opposables aux autorisations d'urbanisme

- Dans l'ensemble des zones, privilégier les ouvrages ouverts pour la gestion des eaux pluviales car ils sont plus robustes et leur entretien sera plus facile dans le temps ;
- Valoriser les espaces non bâtis pour atténuer l'impact de l'aléa en préservant les espaces verts et éléments végétalisés sur les parcelles concernées : arbres, alignements d'arbres, haies, espaces verts (cf. OAP TVB, coefficient de biotope). En effet, les éléments végétalisés doivent jouer un rôle « d'éponge » ;
- Rechercher la mutualisation des usages et des différentes fonctionnalités des espaces : voiries partagées, parcs et jardins, bassins de rétention, espaces verts/zones tampons, ...).



Recommandations / bonnes pratiques :

- Faire des zones inconstructibles un atout pour les aménagements : dans les zones inconstructibles valoriser les zones à risques pour le développement d'espaces non aménagés à des fins récréatives, agricoles ou environnementales. En effet, lorsqu'un secteur est inconstructible ou lorsque les prescriptions au titre des risques sont trop fortes, il est possible de le valoriser. Il s'agit alors d'aménagement d'espaces verts ou d'espaces de partage pour apporter des aménités supplémentaires (parcs, terrains de sports, espaces de promenade, etc.), de lieux de traitement des eaux de pluies ou de ruissellement (des noues, des aires de valorisation de la trame verte et bleue, etc.)

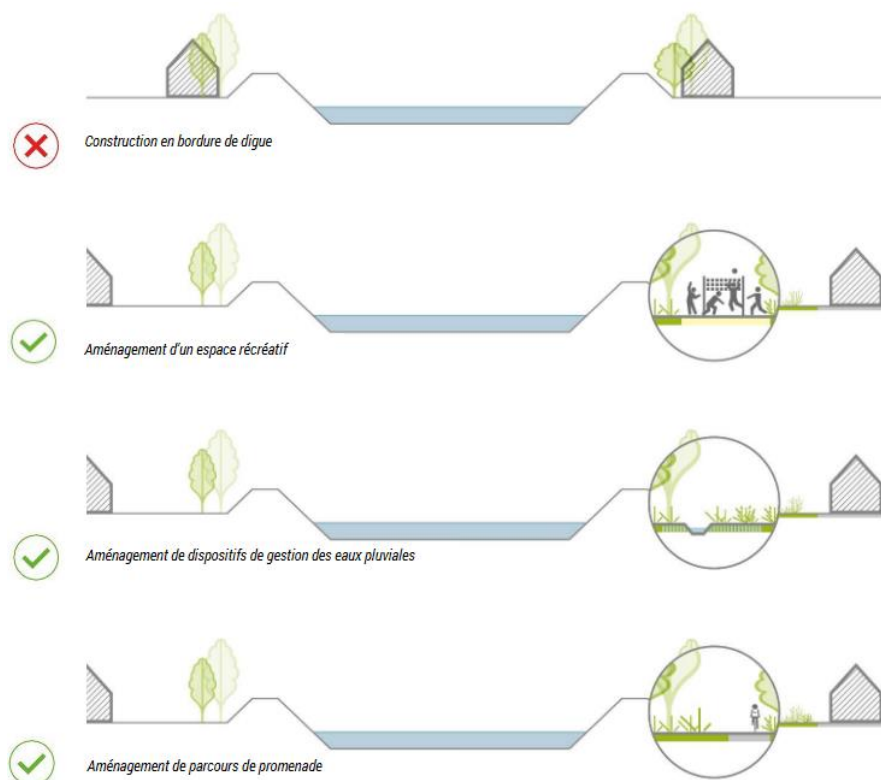


Figure 3 : Exemples de valorisations possibles des zones à risques (ici : l'arrière des digues)

FIGURE 18 : EXEMPLES DE VALORISATIONS POSSIBLES DES ZONES A RISQUES



FIGURE 19 : ADAPTATION D'UN QUARTIER POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES (SOURCE : AGENCE DE L'EAU RHIN MEUSE)

- Aménager les surfaces habitables au-dessus de la hauteur des plus hautes eaux connues (hauteur de crues connues ou hauteur de référence caractérisée). Ce principe d'aménagement vise à assurer en toute circonstance la sécurité des populations dans leur logement et éviter les dégâts potentiels dans les lieux de vie et d'occupation permanente. À ce titre et lorsque le règlement l'y autorise, on laissera par exemple au rez-de-chaussée des immeubles collectifs uniquement des espaces communs sans potentiel d'endommagement : hall d'entrée, garages à vélos, locaux à poubelles, espaces de stockage, aires de stationnement liées au projets autorisés dans le règlement de la zone concernée.

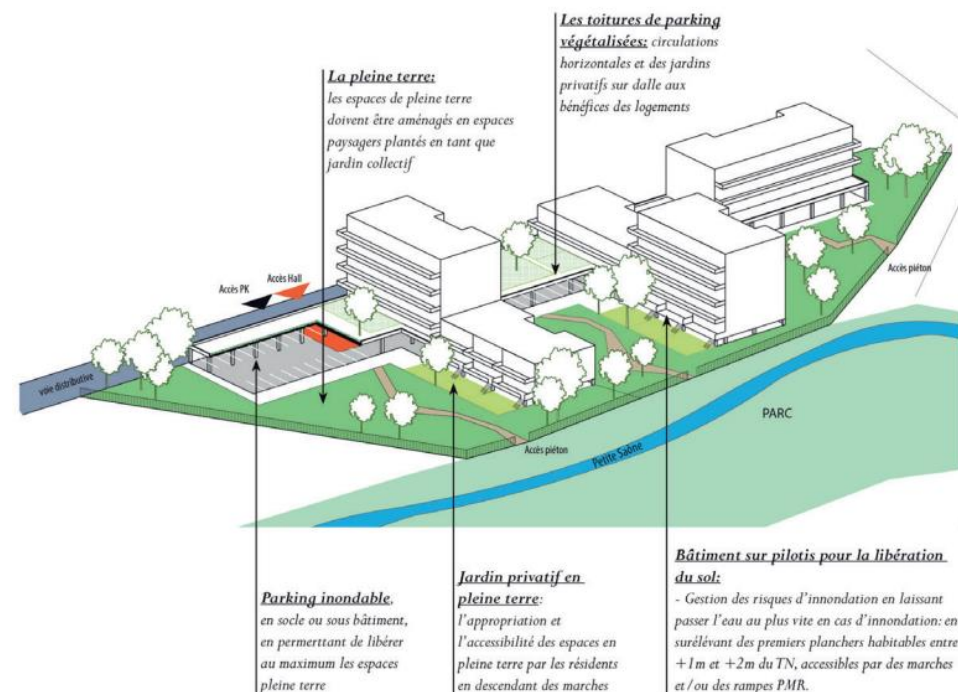


FIGURE 20 : EXEMPLES DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT A VALORISER POUR LES CONSTRUCTIONS EN ZONE INONDABLE (SOURCE : MARNIQUET - AUBOUIN / ROBERTA ILLUSTRE)



FIGURE 21 : EXEMPLES D'AMENAGEMENT EN ZONE INONDABLE (SOURCE : MINISTERE DE L'ECOLOGIE - [HTTPS://WWW.ECOLOGIE.GOUV.FR/SITES/DEFAULT/FILES/BROCH_AME_NAGEM_ENT_A4_WEB.PDF](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/BROCH_AME_NAGEM_ENT_A4_WEB.PDF))



Les recommandations / bonnes pratiques :

- Pour les établissements recevant du public, il est conseillé de mettre en place un plan de gestion d'alerte (fermeture en cas d'évènement) un plan de gestion de crise (évacuation, mise en sécurité) ou de mettre en place une étude de danger afin de définir les conditions de mise en sécurité des usagers.



Autre recommandation / bonnes pratiques : Prévention du risque lié à la prolifération du moustique tigre et adaptation au changement climatique

Le moustique tigre (*Aedes albopictus*), vecteur de maladies telles que la dengue, le chikungunya ou le virus Zika, représente un enjeu croissant de santé publique. Sa lutte s'intègre pleinement dans la stratégie globale d'adaptation au changement climatique, car sa prolifération est directement favorisée par l'évolution des conditions climatiques : hivers plus doux, étés plus longs et plus humides, multiplication des épisodes orageux. Depuis plusieurs années, ce moustique urbain s'étend rapidement sur le territoire métropolitain. L'année 2023 a marqué une accélération de cette dynamique, avec plus de la moitié des départements français colonisés, y compris l'ensemble de ceux d'Île-de-France. Le territoire de la CAPF est déjà concerné par une présence ponctuelle, notamment sur la commune de Fontainebleau, et se trouve à proximité de zones colonisées. Aussi, l'enjeu est d'anticiper l'évolution de la présence du moustique tigre en évitant la création de conditions favorables à sa reproduction, notamment les eaux stagnantes, dans les aménagements futurs. Ainsi, il est recommandé :

- d'éviter la création de zones stagnantes notamment pour la gestion des eaux pluviales. Les toitures-terrasses, noues végétalisées, devront prévoir des solutions d'aménagement bien conçues et entretenues pour éviter la prolifération du moustique tigre.
- de sensibiliser les porteurs de projets et les habitants à l'entretien des ouvrages susceptibles de retenir l'eau.

Ces mesures mises en place doivent participer à une approche plus résiliente du territoire, à la fois en réponse aux enjeux de santé publique et dans une perspective plus large d'adaptation aux bouleversements climatiques.



3

Les orientations d'aménagement stratégiques– les autres risques

Chapitre 3 : Un développement urbain adapté aux autres risques du territoire

I. Prendre en compte les autres risques naturels (hors inondations) dans les projets d'aménagement

1. Réduire le risque d'exposition face aux risques de feux de forêts

Dans un contexte d'augmentation des périodes chaudes et des sécheresses, le risque de feux de forêt pourrait être encore plus préoccupant. A cela s'ajoute le risque d'incendie accidentel ou criminel du fait de la proximité des forêts du territoire. A ce titre, l'année 2015 a essuyé un lourd bilan sur le territoire de la CAPF :

- 22 hectares brûlés et 42 départs feux dans les forêts domaniales de Fontainebleau de la Commanderie et des trois-Pignon
- Une saison estivale marquée par des conditions climatiques exceptionnelles (chaleur et sécheresse remarquables conduisant à un assèchement des sols et de la végétation)

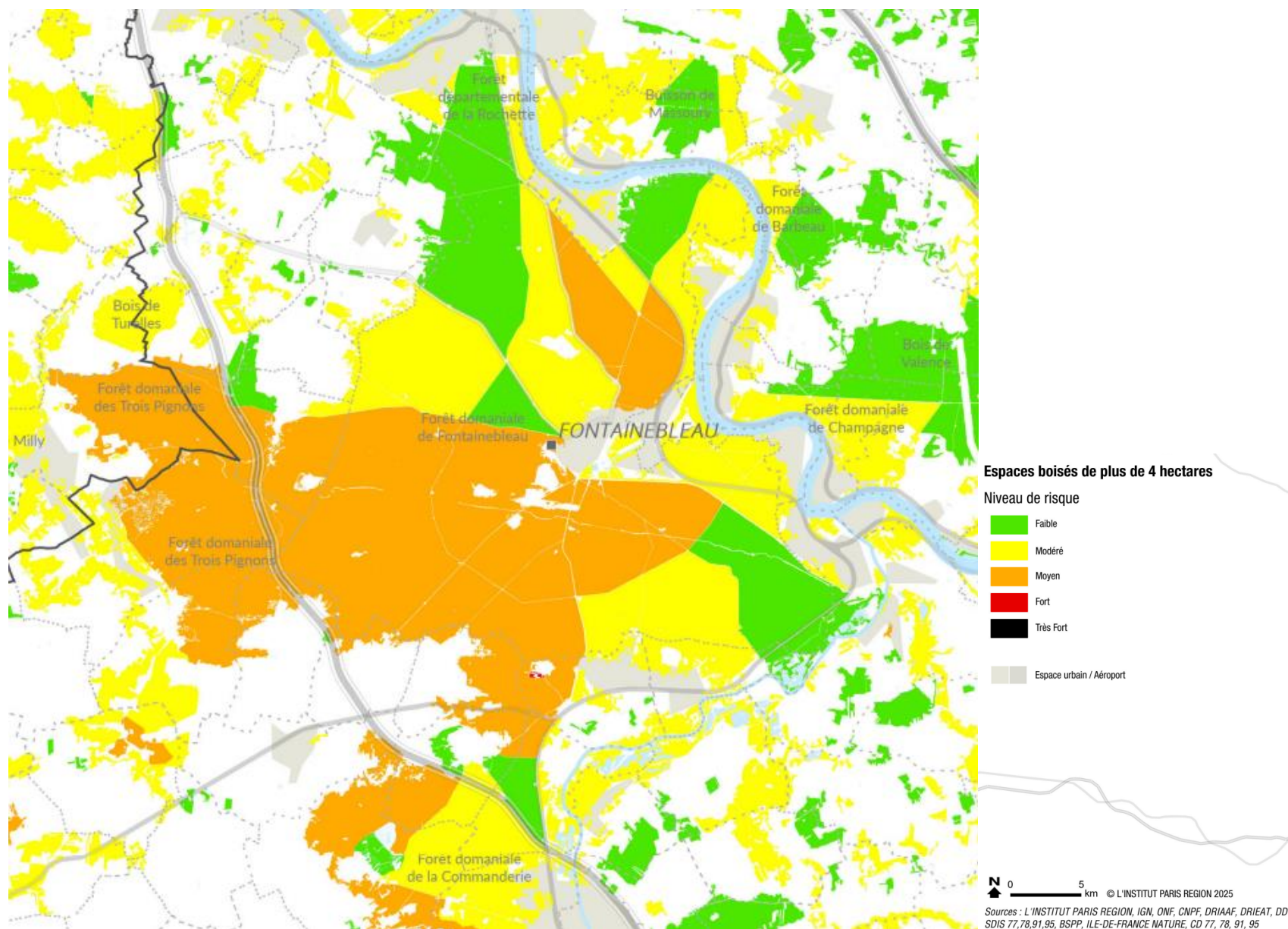


FIGURE 22 : FEUX DE FORET DANS LES FORETS DOMANIALES DE FONTAINEBLEAU DE LA COMMANDERIE ET DES TROIS-PIGNONS (ONF)

À l'échelle de la CAPF, outre la forêt de Fontainebleau, plusieurs communes sont concernées par des risques de feux de forêt selon le décret de 1953, conformément à l'article R.132-1 du Code forestier. La loi du 10 juillet 2023 relative à la prévention des feux de forêt et de végétation a modifié la procédure liée au classement des communes exposées au risque d'incendie de forêt. Ce classement relève désormais d'un arrêt interministériel. La réalisation en 2024 d'une étude à l'échelle régionale a mis en évidence la présence d'un secteur à risque lié aux feux de forêt sur les certaines communes de la CAPF. En croisant les résultats avec l'historique de la localisation des feux dans le département de Seine et Marne, ainsi qu'avec les données relatives à la fréquentation des massifs forestiers, les services de l'Etat ont proposé une nouvelle classification de secteurs exposés aux risques incendie. Ce classement, après avis des communes concernées, implique différentes mesures en particulier :

- La réalisation d'un plan communal de sauvegarde intégrant ce risque
- L'application des obligations légales de débroussaillage (OLD) dont le périmètre devra être annexé au document d'urbanisme et figurer dans l'information des acquéreurs locataires.

Les communes concernées de la CAPF sont notamment : Archères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Avon, Bourron-Marlotte, Fleury-en-Bière, Fontainebleau, La Chapelle-la-Reine, Le Vaudoué, Noisy-sur-Ecole, Recloses et Ury. La carte ci-après présente les niveaux de risques « feu de forêt » associés aux bois et forêts de plus de 4 hectares situés en Ile-de-France. Elle est à distinguer des espaces faisant l'objet d'un classement réglementaire au titre des bois et forêts à risque d'incendie. Un zoom a été fait sur le territoire de la CAPF.





Les orientations opposables aux autorisations d'urbanisme :

Dans les secteurs exposés aux aléas incendie de forêts (par exemple Barbizon, Fontainebleau, Noisy-sur-Ecole, Arbonne-la-Forêt, Achères-la-Forêt, Le Vaudoué, Samoreau, Chartrettes, Recloses) notamment dans les zones naturelles/forestières :

- Interdire les constructions isolées et/ou les établissements présentant des difficultés d'évacuation en cas d'incendie ;
- Assurer de l'accessibilité de la zone pour les véhicules de secours en cas d'incendie ;
- Assurer de l'accessibilité de la zone à la borne incendie ;
- Se reporter aux documents de gestion des massifs forestiers et lisière forestières existants (obligation légale de débroussaillage, entretien et gestion des milieux forestiers...).

Dans les secteurs proches d'un massif forestier ou d'une lisière forestière :

- Encadrer le développement urbain et les aménagements en forêts ou en lisière en :
 - Favorisant l'éloignements des constructions autorisées dans la zone forestière ;
 - Imposant les conditions de desserte permettant la création d'accès aux massifs forestiers (véhicule de secours et de lutte contre l'incendie) ;
 - Maintenant un recul suffisant entre les constructions et l'espace boisé afin de limiter la propagation du feu et de faciliter l'accès aux services de secours ;
 - Réglementant l'aspect extérieur des constructions pour limiter l'apport de matériaux inflammables et ainsi réduire la propagation du feu vers les constructions ;
 - Réglementant la plantation dense d'espèces végétales inflammables (cypres, tuyas, pins, eucalyptus, fusain, genêt à balais...).

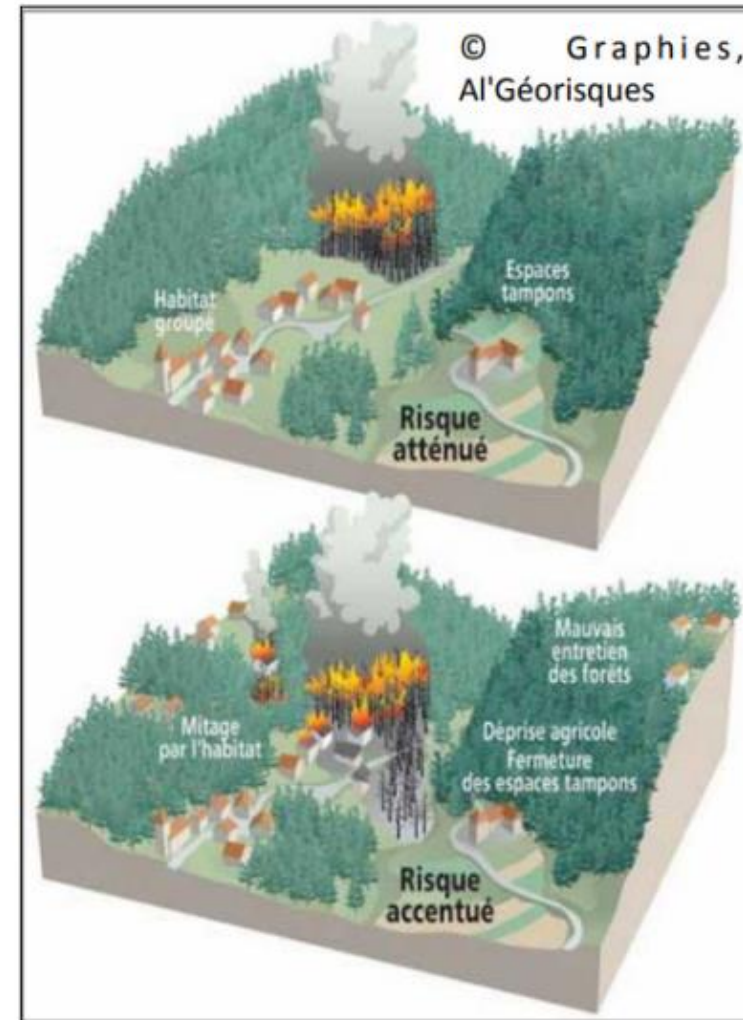


FIGURE 23 : GUIDE POUR LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE (ONF)

D'une manière générale :

- 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
- Analyser et mettre à jour les zones d'aléa.
- Adapter le choix des essences : il s'agira de favoriser les essences adaptées au contexte local mais aussi au climat et à celui probable dans les prochaines décennies, à savoir des essences adaptées à des climats plus secs en période de végétation. Par exemple, le chêne sessile, très présent dans les forêts du territoire du Parc du Gâtinais français souffre moins de la sécheresse que le chêne pédonculé. De même, le robinier est très résistant.

Essence	Évolution hypothétique locale d'ici 2100	Remarques
Chêne pédonculé		Essence nécessitant une bonne alimentation en eau. À privilégier dorénavant davantage dans les vallées.
Chêne sessile		Essence plus résistante que le chêne pédonculé face aux changements climatiques. À éviter néanmoins sur les sols filtrants.
Chêne pubescent		Essence résistante aux fortes chaleurs et appréciant les sols secs.
Châtaignier		Grande sensibilité aux sécheresses printanières et estivales.
Robinier		Tolérant face au changement climatique.
Frêne, aulne		À privilégier exclusivement dans les vallées. Proscrire des plateaux.
Alisier, cormier		Essences résistantes aux sécheresses estivales et aux fortes chaleurs.
Pin sylvestre		Espèce susceptible de régresser (notamment dans le sud de la France).
Pin maritime		Les pins en provenance d'Aquitaine devront être testés au nord.

FIGURE 24 : COMPORTEMENT DE QUELQUES ESSENCES DU TERRITOIRE DU PARC FACE AUX CHANGEMENT CLIMATIQUE (ONF)



Les recommandations / bonnes pratiques :

- Il est conseillé de réaliser une étude de vulnérabilité aux risques incendie pour les projets d'aménagements

localisés à proximité d'un massif forestier ou en lisière forestière.

2. Intégrer le risque de mouvements de terrain

2.1. Retrait gonflement des argiles

Comme rappelé ci-avant, 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 (pluviales ou d'assainissement).

Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, des bâtiments, affecter les fondations, et créer des désordres de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre le bâtiment inhabitable. C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception des bâtis.

✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau.**



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Figure 25 : Le phénomène de retrait gonflement des argiles ([Mise en page 1 \(ecologie.gouv.fr\)](https://ecologie.gouv.fr))

Dans les secteurs où l'aléa de retrait gonflement des argiles est qualifié de fort à moyen¹ une étude géotechnique préalable est obligatoire depuis le 1^{er} octobre 2020 (Article R132-4 du code de la construction et de l'habitation et article 1^{er} de l'arrêté du 22 juillet 2020). Sa durée de validité est de 30 ans :

- A la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène. Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.
- Au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit soit :
 - Suivre respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.
 - Suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur



Les orientations opposables aux autorisations d'urbanisme :

Pour toutes les constructions :

- Adapter les fondations : les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (a minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne) :
 - béton armé coulé en continu,
 - micro-pieux,
 - pieux vissés,
 - Semelles filantes ou ponctuelles.
- Les sous-sols partiels sont fortement déconseillés ;

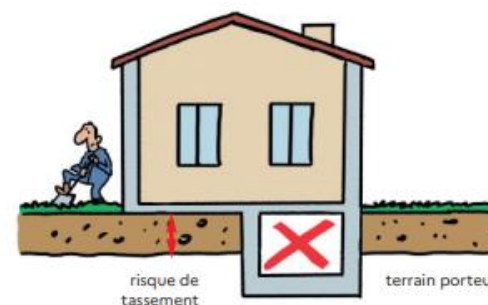


FIGURE 26 : RISQUE DE TASSEMENT ([SOLS ARGILEUX, SECHERESSE ET CONSTRUCTION](https://www.ecologie.gouv.fr/les-sols-argileux) | [MINISTERES ÉCOLOGIE ÉNERGIE TERRITOIRES](https://www.ministeres-ecologie-energie-territoires.gouv.fr/) ([ECOLOGIE.GOUV.FR](https://www.ecologie.gouv.fr/)))

¹ Notamment sur les coteaux de la vallée du cours d'eau de l'Ecole, au nord-ouest du territoire et au niveau du coteau de la Seine au nord-est (Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Chartrettes, Bois-le-Roi, Samois-sur-Seine, Héricy,

Samoreau, Avon, Fontainebleau, Vulaines-sur-Seine, Bourron-Marlotte et La Chapelle-la-Reine, Noisy-sur-Ecole, le Vaudoué, ou encore Boissy-aux-Cailles).

- Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées ;

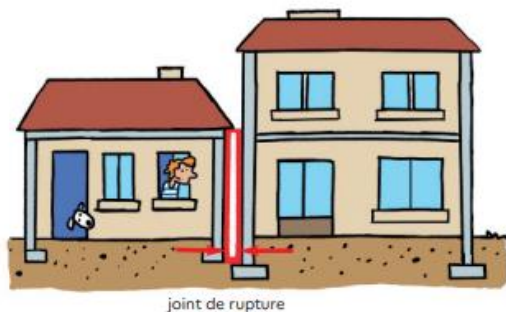


FIGURE 27 : JOINT DE RUPTURE ([SOLS ARGILEUX, SECHERESSE ET CONSTRUCTION | MINISTÈRES ÉCOLOGIE ÉNERGIE TERRITOIRES \(ECOLOGIE.GOUV.FR\)](#))

- Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction :
 - Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions. Dans les zones de glissements de niveau moyen constructibles, il convient de rejeter les eaux usées traitées et les eaux pluviales vers les exutoires préférentiels définis en lien avec les services compétents : cours d'eau naturels, fossés de voiries, réseaux d'eau pluviale, etc. dans le but de ne pas déstabiliser davantage les terrains les plus instables.
 - Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
 - Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



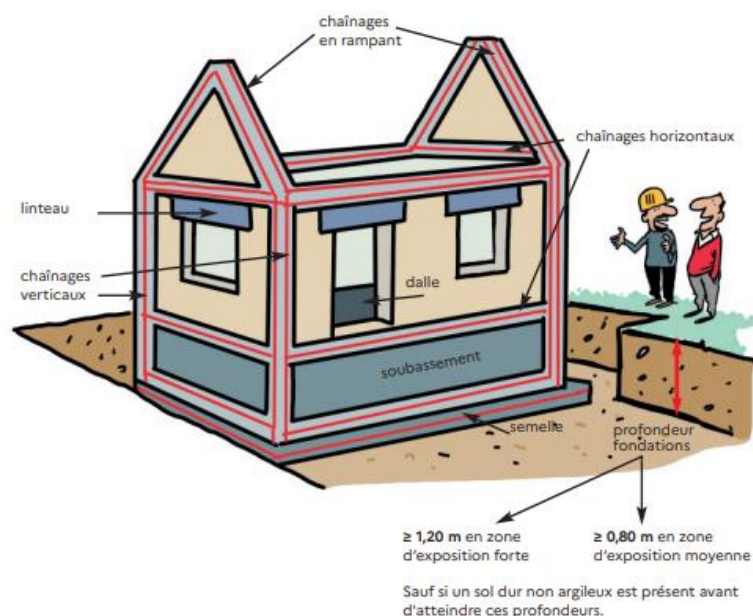
FIGURE 28 : CAPACITÉ DE FLEXION ([SOLS ARGILEUX, SECHERESSE ET CONSTRUCTION | MINISTÈRES ÉCOLOGIE ÉNERGIE TERRITOIRES \(ECOLOGIE.GOUV.FR\)](#))

- Limiter l'action de la végétation environnante :
 - Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation
 - Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétraction du sol.
- Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour :
 - En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de

teneur en eau du terrain. L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton :

- Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.



D'une manière générale :

- Protéger les personnes et les biens vis-à-vis des risques de mouvements de terrain
 - Informer 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.

2.1. Risques liés aux cavités souterraines

Il existe deux types de cavités : les cavités anthropiques et les cavités naturelles. Les cavités anthropiques ont été creusées par l'homme pour divers usages les plus courants étant : l'extraction de matériaux pour la construction, l'habitat permanent, le stockage alimentaire ou le passage de réseaux enterrés / de biens et de personnes. Les cavités naturelles se forment principalement par dissolution de roches sédimentaires. L'eau est l'agent à l'origine de leur dissolution, par infiltration et circulation dans discontinuités préexistantes de la roche.

Les cavités présentes sur le territoire de la CAPF sont quasiment toutes d'origine naturelle et liées à la présence des amas rocheux au cœur du massif forestier. Nombreuses d'entre elles constituent ainsi des points d'intérêt touristiques : caverne aux brigands, gouffres du Désert d'Apremont, etc. On les retrouve ainsi pour la plupart sur la commune de Fontainebleau mais aussi dans une moindre mesure à Recloses, Achères-la-Forêt, Bourron-Marlotte voire à Samoreau. Côté rive droite de la Seine, il faut également noter la présence de cavités d'origine anthropique, caves et galeries à Héricy. Bien que les enjeux apparaissent limités car la plupart sont situées dans un milieu naturel préservé, plusieurs mouvements de terrain tels que des effondrements et affaissements mais aussi des glissements, érosions de berges et chutes de blocs ont pu être recensés sur le territoire de la CAPF.

Commune	Type de mouvement de terrain	Date
Achères-la-Forêt	Effondrement - affaissement	2001
Barbizon	Effondrement - affaissement	2006
Bourron-Marlotte	Chutes de blocs – éboulements	1988
Chartrettes	Glissement	2003
Chartrettes	Erosion de berges	2006
Fontainebleau	Effondrement - affaissement	1986
Héricy	Glissement	1994
Samois-sur-Seine	Glissement	1999

Aussi, tout phénomène lié à une cavité souterraine peut occasionner un risque pour la population, les infrastructures et les bâtiments. Les phénomènes d'effondrement restent assez méconnus du grand public alors qu'ils peuvent causer de lourds dégâts lorsqu'ils surviennent.



FIGURE 29 : MISE EN PENTE D'UN BATIMENT A LA SUITE D'UN AFFAISSEMENT (49)



FIGURE 30 : EFFONDREMENT (27)

La commune de Bourron-Marlotte est notamment concernée par ce risque bien qu'il n'existe à ce jour pas de PPRN mouvements de terrain. Néanmoins, il y a bien un risque connu de mouvements de terrain conformément aux informations de la plateforme Géorisques et comme indiqué dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs de Seine et Marne. La caractérisation de ce risque s'appuie sur la base de données nationale sur les cavités, gérée pour le compte de l'Etat par le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM). Cette base a pour but de recenser les différents types de cavités présentes sur les territoires mais elle est loin d'être exhaustive (une cavité est repérée sur la commune de Bourron-Marlotte).



EXTRAIT DU BRGM — CAVITE SOUTERRAINE NATURELLE RECENSEE SUR LA COMMUNE DE BOURRON-MARLOTTE

De plus, une expertise de reconnaissance du sol a été réalisée sur un terrain privé (parcelles A2536 et A2550) sur la commune de Bourron-Marlotte suite à l'apparition d'un effondrement au droit d'un terrain. Des recherches historiques à Bourron-Marlotte ont révélé la présence probable d'anciennes exploitations souterraines de calcaire de Brie, situées à environ 5 à 7 m de profondeur, bien que leur localisation exacte et leur étendue soient inconnues. Plusieurs effondrements ont été constatés, notamment près de la rue Palezzi, ce qui suggère un aléa cavités potentiellement fort sur une partie, voire l'ensemble, de la commune. Bien que Bourron-Marlotte ne soit pas inscrite au PPR cavités ni considérée à risque dans le DDRM, **une étude approfondie pourrait être recommandée pour évaluer précisément cet aléa et mettre en place un plan de prévention adapté.**



Les orientations opposables aux autorisations d'urbanisme :

Les cavités d'origines naturelle (karsts, abris sous roche, grottes...) ou anthropique (hormis les mines) relèvent d'un contexte réglementaire bien particulier, dont certaines spécificités influent sur la responsabilité des différents acteurs (propriétaires, occupants, gestionnaires de réseaux, collectivités...), notamment au sein d'un milieu urbain dense.

L'article L. 563-6 du Code de l'environnement impose aux communes, ou à leurs groupements compétents en matière d'aménagement du territoire, d'élaborer « [...] en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol ». Le non-respect de cette obligation est susceptible, en cas de dommage, d'engager la responsabilité d'un maire ou d'un président d'EPCI. De plus, La connaissance au niveau communal de l'existence de cavités souterraines doit être remontée.

Plus largement, les bailleurs et les vendeurs sont dans l'obligation de fournir à l'acquéreur ou au locataire un état des risques naturels et technologiques.

- **Informers les acquéreurs et les locataires :** lors de toute transaction immobilière, le vendeur ou le bailleur doit annexer au contrat de vente ou de location les documents relatifs aux risques (carte du BRGM, site Géorisques) ;

D'une manière générale (rappel) :

- **Réaliser une étude géotechnique préalable à tout projet de construction en cas de suspicion de cavités**, afin de cartographier et évaluer la stabilité des cavités souterraines présentes.
- En cas de cavités souterraines avérées :
 - **Mettre en œuvre des mesures de confortement** ou de comblement des cavités sous le contrôle d'un bureau d'études spécialisé ;
 - **Adapter les fondations** en fonction des conclusions de l'étude géotechnique.

4

Les orientations d'aménagement pour lutter contre le changement climatique



Chapitre 4 : Les grands enjeux en matière de transition énergétique

1. Rappel des objectifs en lien avec l'énergie

1.1. A l'échelle nationale : la loi de transition Énergétique Pour la Croissance Verte (LTECV)

À l'échelle nationale, la loi TEPCV (2015) vise à permettre à la France de contribuer plus efficacement à la lutte contre la crise climatique et à la préservation de l'environnement. Elle définit des objectifs de moyen et de long terme, dont :

- Réduire les émissions de GES de 40 % entre 1990 et 2030 et les diviser par quatre entre 1990 et 2050 (facteur 4) ;
- Réduire la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à la référence 2012, en visant un objectif intermédiaire de 20 % en 2030 ;
- Porter la part des énergies renouvelables à 23% de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 32% de la consommation finale brute d'énergie en 2030 ;
- Réduire la consommation énergétique primaire d'énergies fossiles de 30 % en 2030 par rapport à la référence 2012 ;
- Atteindre un niveau de performance énergétique conforme aux normes « bâtiment basse consommation » pour l'ensemble du parc de logements à 2050.

1.2. SDRIF région Île de France

Le nouveau Schéma directeur de la Région Île-de-France a été arrêté le 12 juillet 2023 par le Conseil régional. Il s'agit d'un document réglementaire qui 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.

Une fois définitivement adopté et approuvé par le Conseil d'État, le SDRIF-E sera le document de référence pour l'aménagement de l'Île-de-France et la planification stratégique du territoire avec comme objectif de garantir un cadre de vie de qualité aux Franciliens à l'horizon 2040.

Le SDRIF-E 2040 a pour ambition de **réaliser 100 % d'énergie décarbonée à l'horizon 2050** afin de réduire la dépendance francilienne en énergies fossiles. De plus, il compte favoriser la production d'énergies renouvelables décarbonées telles que : géothermie, biogaz, récupération de la chaleur fatale des datacenters, développements systématisés des panneaux photovoltaïques sur les toits et les parkings. Pour cela, le SDRIF-E alloue près de 1400 hectares pour garantir le foncier nécessaire à la transition environnementale (production d'énergies renouvelables, production et distribution d'énergie, collecte, tri et recyclage des déchets, rétablissement de continuités écologiques).

1.3. A l'échelle régionale : le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE)

Le SRCAE de l'Île-de-France, adopté en décembre 2012, fixe les objectifs et orientations au niveau régional en matière de lutte contre le changement climatique, d'efficacité énergétique, de développement de l'énergie renouvelable et de qualité de l'air.

Il fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire. Il décline trois grandes priorités générales :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

1.4. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la CAPF

Le territoire s'est ainsi fixé les objectifs suivants, par rapport à 2015 :

- A horizon 2030 :
 - Réduction de 19 % des consommations énergétiques ;
 - Atteinte de 13 % de taux de couverture en EnR ;
 - Réduction de 23 % des émissions de GES
- A horizon 2050 :
 - Réduction de 46 % des consommations énergétiques ;
 - Atteinte de 42 % de taux de couverture en EnR ;
 - Réduction de 50 % des émissions de GES.

Ces objectifs trouvent leur traduction dans un programmes d'actions de 31 actions opérationnelles, qui sont déclinées selon une stratégie en 4 axes :

- A - AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BÂTI
- B - DEVELOPPEMENT D'UNE MOBILITE DURABLE ET AMELIORATION DE LA QUALITE DE L'AIR

- C - CHANGEMENT DE COMPORTEMENT ET EVOLUTION DES PRATIQUES DE CONSOMMATION
- D - ADAPTATION DU TERRITOIRE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

2. Lien entre climat et urbanisme

L'aménagement du territoire, dont l'urbanisme est l'une des composantes, doit désormais répondre à l'enjeu de la transition énergétique : réduction des émissions de gaz à effets de serre (GES), adaptation, diminution des consommations énergétiques, évolution du mix énergétique.

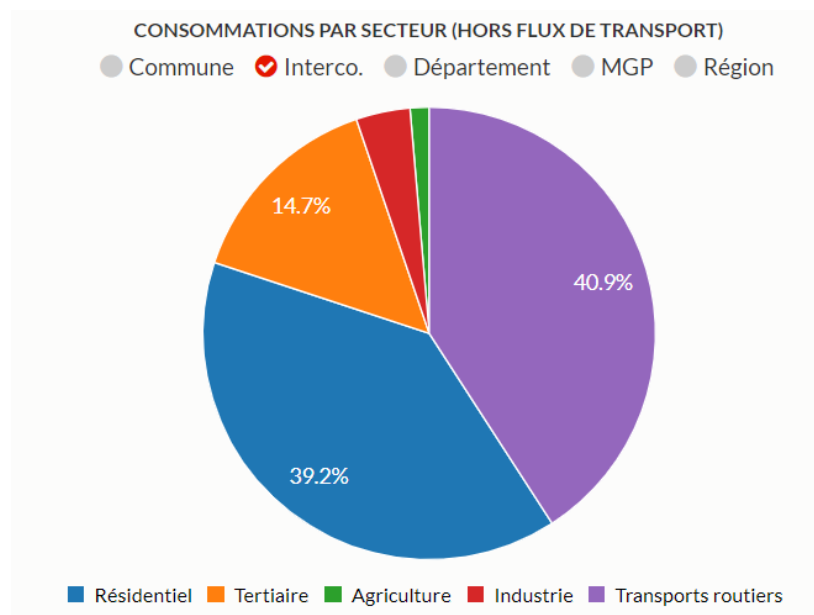
L'OAP bio climatisme vise ainsi à orienter l'aménagement du territoire en lien avec les enjeux énergétiques auxquels il fait face, et en rapport avec les objectifs qu'il s'est fixé.

3. Rappel des enjeux en matière de climat / énergie

3.1. Consommations énergétiques

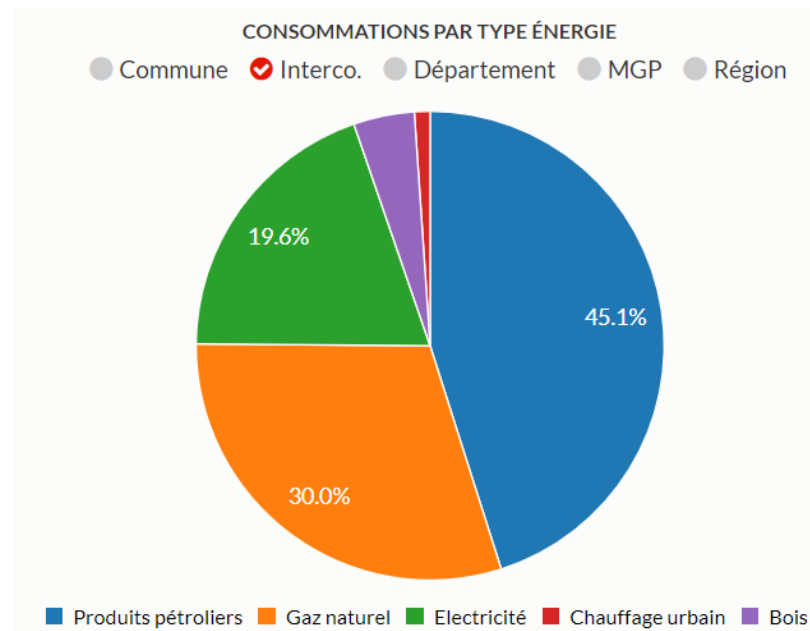
Les consommations énergétiques du Pays de Fontainebleau (non corrigées des variations climatiques) s'élevaient à 1 762 GWh.

L'enjeu majeur vient du bâtiment, avec plus de la moitié des consommations (54 %) principalement lié au résidentiel (39 %), et suivi de près par les transports routiers (41 %).



CONSOMMATIONS ENERGETIQUES (NON CORRIGÉES DES EFFETS DU CLIMAT) EN 2019, A L'ECHELLE DE LA CAPF ET DE LA REGION IDF (SOURCE : ÉNERGIF, 2023)

Le détail des consommations laisse apparaître une forte dépendance aux énergies fossiles (+ de 75 % de l'énergie utilisée).

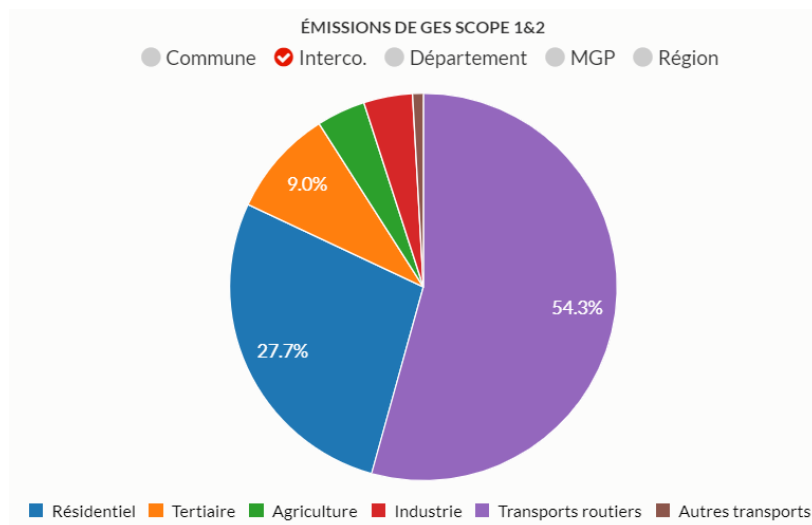


Les consommations énergétiques ont diminué de 9,7 % entre 2015 et 2019.

3.2. Emissions de gaz à effet de serre

Les émissions de GES s'élevaient à 371 ktCO₂eq en 2019.

Le secteur des transports routiers est le principal contributeur, mais il est nécessaire de mettre ces données en perspective avec la présence de l'A6 qui y contribue largement, bien que l'enjeu lié à l'utilisation de la voiture individuelle thermique reste majeur sur le territoire. Il est ensuite suivi du secteur du bâtiment (37 %).



ÉMISSIONS DE GES EN 2019, A L'ÉCHELLE DE LA CAPF ET DE LA REGION IDF (SOURCE : ENERGIF, 2023)

Les émissions de GES ont réduit de 17 % entre 2005 et 2019.

3.3. Production en EnR&R

La production d'énergies renouvelables et de récupération est très faible à l'échelle intercommunale.

Selon les données Energif de 2020, il était recensé :

- 95 installations photovoltaïques (pour 627 MWh produits) ;
- 1 installations hydraulique (à Chartrettes), pour 5,8 GWh produits ;
- 5 chaufferies biomasse, pour 3 GWh produits.

Par ailleurs, une chaufferie biomasse est entrée en phase opérationnelle courant 2023, permettant de chauffer la piscine de la Faisanderie,

l'hôpital, les logements du bailleur Les Foyers de Seine-et-Marne et le château (Bilan d'évaluation à mi-parcours du PCAET).

3.4. Enjeux définis dans le PLUi

Les enjeux suivants ont été définis dans le cadre du PLUi :

- 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 énergie ; Photovoltaïque...).

5

Sobriété et efficacité énergétique



Chapitre 5 : Un territoire qui s'inscrit dans la sobriété et l'efficacité énergétique

I. Encourager la rénovation plutôt que la reconstruction

Des dispositifs d'incitation à la rénovation ont été mis en œuvre notamment dans le cadre du PCAET et de l'axe A (Amélioration de la performance énergétique du bâti). La rénovation doit ainsi être encouragée avant tous projets d'aménagement, notamment grâce à l'aide des dispositifs suivants :

- **L'espace France Rénov'** : un service public de proximité pour l'accompagnement des particuliers dans la rénovation énergétique de leur logement. Ce service permet de bénéficier de permanences téléphoniques, d'entretiens personnalisés, de visites à domicile et d'informations sur les aides financières mobilisables.
- **Le dispositif ma prime Rénov'** : ce dispositif d'aide nationale est destiné propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation énergétique au sein de leur logement. Elle est accessible à tous les ménages, par tranches de revenus, sans plafonds.

- **Les permanences de l'ADIL** : l'ADIL apporte aux ménages de la CAPF des conseils gratuits, neutres et personnalisés sur toutes les questions juridiques financières et fiscales relatives au logement et leur propose des solutions adaptées à leur situation personnelle. Outre cela, l'ADIL77 assure la mission de "Point Rénovation Info Service " (PRIS) pour le compte de l'ANAH et l'agglomération du Pays de Fontainebleau. Dans ce cadre, les conseillers de l'ADIL orientent les ménages qui souhaitent rénover leur habitation dans les meilleures conditions financières, par l'obtention des aides dédiées délivrées par l'ANAH. Il s'agit bien d'un premier niveau de renseignement qui renvoie pour des conseils plus approfondis, vers France Rénov.

Tout projet d'aménagement sur le territoire de la CAPF devra ainsi promouvoir la rénovation thermique plutôt que la reconstruction.

II. Développer la rénovation thermique

1. Réduire les consommations du résidentiel

Outre l'application de la réglementation environnementale RE 2020, entrée en vigueur le 1er janvier 2022 et devant être intégrée à tout nouveau projet, les enjeux et recommandations liés à la rénovation thermique des bâtiments sur le territoire de la CAPF sont présentés ci-après :



Les recommandations / bonnes pratiques :

Pour rappel, le PCAET fixe les objectifs de réduction des consommations et émissions sur la base des hypothèses suivantes :

Environ 870 logements rénovés par an entre 2015 et 2030 puis de l'ordre de 1050 logements rénovés par an entre 2030 et 2050. Ce chiffre est obtenu par la rénovation de 100% des logements de 2015 en 2050, avec les critères suivants :

- *Maisons individuelles :*
 - 65% de rénovations performantes (-65% sur la consommation énergétique des usages RT (Réglementation Thermique))
 - 25% de rénovations intermédiaires (-30% sur la consommation énergétique des usages RT)
 - 10% de rénovations légères (-15% sur la consommation énergétique des usages RT).
- *Logements collectifs :*
 - 65% de rénovations performantes (-58% sur la consommation énergétique des usages RT)
 - 25% de rénovations intermédiaires (-23% sur la consommation énergétique des usages RT)
 - 10% de rénovations légères (-18% sur la consommation énergétique des usages RT).

Les projets doivent donc viser systématiquement des rénovations globales et performantes en une seule fois, plutôt que des travaux ponctuels pour assurer la qualité globale de l'opération et rechercher l'atteinte des objectifs BBC.

En cas d'impossibilité, établir un programme de travaux de rénovation BBC par étapes en limitant de préférence à deux ou trois le nombre total d'étapes pour assurer l'atteinte de l'objectif de performance. Juxtaposer un trop grand nombre de gestes de travaux ne permet pas d'avoir un logement performant. Il est important économiquement et techniquement de regarder son logement dans son ensemble.

Chercher au maximum la diminution des factures énergétiques en agissant sur l'enveloppe et l'amélioration des équipements.

Pour tout projet de rénovation, ne pas envisager le changement d'un mode d'approvisionnement énergétique collectif vers un mode d'approvisionnement énergétique individuel.

2. Réduire les consommations du parc tertiaire



Les recommandations / bonnes pratiques :

La loi Elan prévoit un nouveau décret encadrant la rénovation énergétique du parc tertiaire afin d'entraîner une diminution des consommations d'énergie finale.

Les objectifs sur la diminution des consommations sont les suivants :

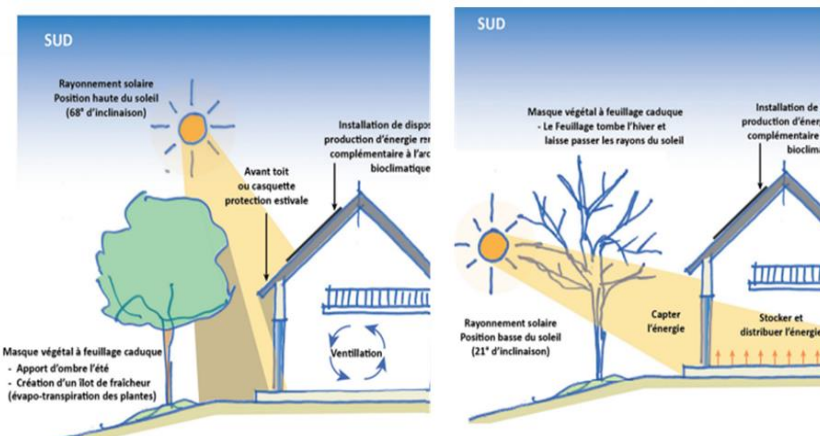
- 40% des besoins tout usage en 2030 par rapport à la consommation de 2010,
- 50 % en 2040 ;
- 60 % en 2050.

Les bâtiments concernés sont les bâtiments d'activités tertiaires, du secteur privé ou public, dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1 000 m² (un bâtiment ou un ensemble de bâtiment sur une même unité foncière). Certains types de bâtiments font exceptions dans le cadre de ce décret : les lieux de culte, de défense et les constructions provisoires.

La CAPF invite donc les porteurs de projet à appliquer ce décret.

III. Appliquer les principes du bioclimatisme

La conception bioclimatique consiste à mettre à profit les conditions climatiques favorables tout en se protégeant de celles qui sont indésirables, ceci afin d'obtenir le meilleur confort thermique intérieur. Elle utilise ainsi l'énergie solaire disponible sous forme de lumière ou de chaleur.



1. Travailler à l'implantation, l'orientation et la reconversion du bâti

Les recommandations / bonnes pratiques :



1.1. Eclairage naturel

- Privilégier l'éclairage naturel des espaces communs des bâtiments
- Privilégier une double orientation des logements : implantations nord/sud ou est/ouest
- Le sud et l'ouest sont les orientations générales à privilégier pour ouvrir la maison sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est plus haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures
- La distribution intérieure des pièces des logements cherche, autant que possible, à tenir compte de l'exposition du bâti. Ainsi les pièces de vie sont favorisées dans les espaces les plus ensoleillés et lumineux, donc ayant une exposition au sud et à l'ouest.

1.2. Développer la réversibilité et l'évolutivité du bâti

- Prévoir la réversibilité, l'évolutivité des nouvelles opérations d'ensemble (pour permettre leur évolution ultérieure) dès leur conception.
- Concevoir un bâti évolutif pour permettre son évolution ultérieure.

1.3. Privilégier des formes compactes avec l'accès à des espaces végétalisés

- Favoriser la mixité fonctionnelle à l'échelle du quartier, de la parcelle, du bâti

- Permettre l'aménagement d'espaces partagés en cœur d'îlot ou l'accès à des espaces de ressourcement de quartier

Les porteurs de projet doivent respecter les objectifs de densité fixés par le SDRIF.

2. Gérer les potentialités climatiques du bâti

- Limiter les masques solaires ;
- Tirer parti des espaces intermédiaires en tant qu'interfaces climatiques ;
- Intégrer, dans chaque projet, des protections solaires adaptées ;
- Favoriser l'intégration de la végétation dans les dispositifs de protection solaire ;
- Rechercher le meilleur dimensionnement des composants dans une vision de sobriété (optimisation des surfaces, compacité).

3. Favoriser la ventilation naturelle du bâti

- Favoriser une bonne ventilation par l'orientation et l'implantation des bâtiments ;
- Créer des ouvertures dans le front bâti ;
- Intégrer des systèmes de thermocirculation de l'air ;
- Privilégier des principes de volumétrie et typologie des bâtiments qui favorisent un maximum de logements traversant.

4. Travailler sur les choix de matériaux

Le PCAET via son action n° 7 vise à soutenir les filières biosourcées en animant le réseau d'acteurs et en orientant les artisans vers des formations).

Dans le cadre de la réduction globale de l'impact carbone des bâtiments, les projets sont invités à prendre en compte les objectifs suivants :

- Anticiper autant que possible les seuils de l'impact carbone pour la construction (Ic) construction de la RE2020 en favorisant l'économie circulaire (réemploi, réutilisation, recyclage, matériaux issus des déchets du territoire...)
 - Favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés notamment dans les projets de construction et de rénovation (notamment pour profiter de leur capacité de stockage carbone durant la durée de vie du bâtiment) ;
 - Privilégier l'utilisation de matériaux et de produits recyclés ou issus des déchets du territoire ;
 - Privilégier les matériaux à forte inertie thermique ;
 - Préférer les matériaux à faible contenu énergétique et les matériaux d'origine végétale ;
 - Favoriser l'emploi de matériaux et de produits issus de filières locales ;
 - Favoriser l'utilisation de matériaux dont la longévité est adaptée à la durée de vie du bâtiment ;
 - Prendre en compte les contraintes techniques liées au confort d'été, la gestion de l'humidité, l'aération, etc. ;
 - Limiter au maximum l'impact carbone des infrastructures (fondation, etc.) ;
 - Réduire les volumes de terrassement en utilisant la topographie naturelle.

Usage	Matériaux	Énergie grise	Effet de Serre
Maçonnerie	Béton		
	Maçonnerie isolation répartie		
	Terre crue		
	Ossature bois		
	Paille porteuse		
Isolation	Synthétiques	Polystyrène expansé	
		Polystyrène extrudé	
	Minéraux	Laine de verre, Laine de roche, Béton cellulaire	
		Chanvre, Fibre de bois	
	Bio-sourcés	Paille	
		Laine de mouton, Cellulose	
		Fibres textiles	

Comparatif des matériaux de construction et d'isolation avec leur impact en termes d'énergie grise et d'effet de serre (Source : Nantes Métropole)

Matériau	Épaisseur pour un R = 3,7 m².k/W (en cm)	Masse volumique (en Kg/m³)	Déphasage (en heure)	Résistance à la vapeur (en m)	Energie grise (en kWh)	Réaction au feu
Polystyrène expansé	14	10 à 30	3,8	28	185	E
Béton cellulaire	30	350 à 400	9	0,9	34	A1
Laine de verre	12	10 à 150	3,9	0,12	62	A1
Laine de roche	13	15 à 200	5,4	0,12	37	A1
Brique de chanvre	30	300 à 400	8,9	1,35	60	A2
Paille de blé	37	90 à 250	6	0,75	17	B
Fibre de bois	15	140 à 280	8	0,75	79	E

A1, A2, B : produits pas ou peu combustibles

C, D et E : produits combustibles

Fiche travaux – Isolation des murs par l'intérieur (PNRGF)

Matériau	Épaisseur pour un R = 3,7 m².k/W (en cm)	Masse volumique (en Kg/m³)	Déphasage (en heure)	Résistance à la vapeur (en m)	Energie grise (en kWh)	Réaction au feu
Polystyrène expansé	14	10 à 30	4	28	185	E
Béton cellulaire	16	115	8	0,48	34	A1
Laine de verre	13	10 à 150	4	0,12	62	A1
Laine de roche	13	15 à 200	6	0,12	37	A1
laine de chanvre	16	25 à 40	5	0,32	52	A2
Ouate de cellulose rigide	16	70	6	0,32	76	B
Fibre de bois semi rigide	16	35 à 50	9	0,8	79	E

A1, A2, B : produits pas ou peu combustibles

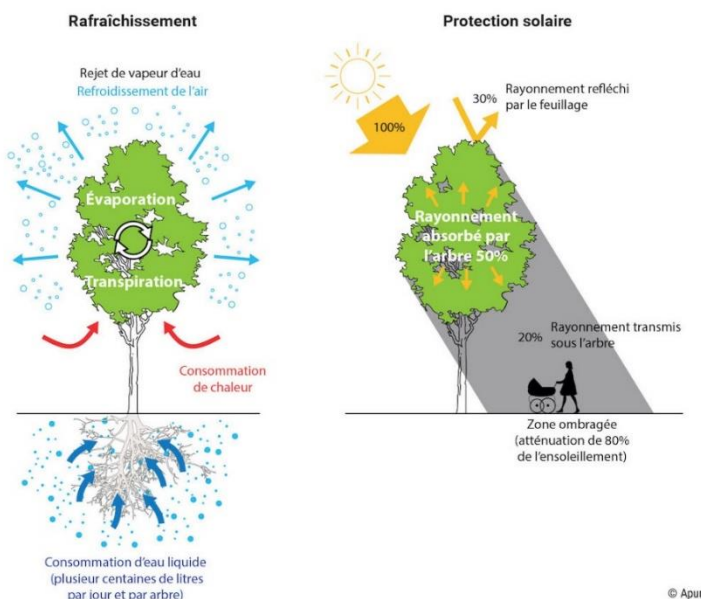
C, D et E : produits combustibles

Fiche travaux – Isolation des murs par l'extérieur (PNR GF)

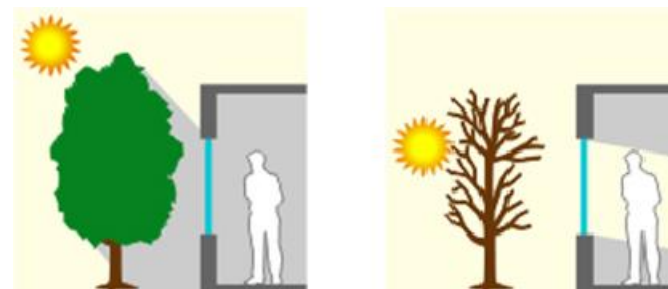
IV. Travailler à la réduction de l'îlot de chaleur urbain

1. Intégrer la végétation au bâti

- Rechercher en premier lieu un système de rafraîchissement passif.
- Développer la végétation sur et autour du bâti : végétalisation des espaces extérieurs et plantation de végétaux.

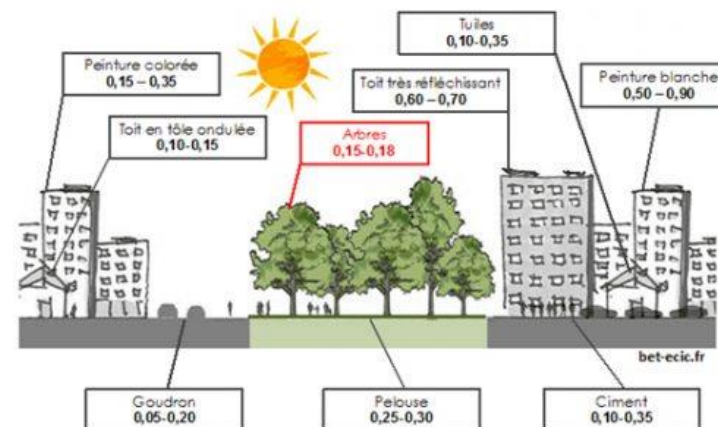


Les plantes sont des outils de conception bioclimatique puisqu'ils créent des microclimats. L'ombre qu'ils projettent protège les façades, terrasses et ouvertures du rayonnement solaire direct tout en laissant passer la lumière naturelle. Par la photosynthèse, les plantes captent une partie du rayonnement solaire et l'utilisent pour grandir. Pour finir, les plantes dégagent de l'eau par évapotranspiration, ce qui contribue à rafraîchir l'air.



2. Intégrer des choix judicieux de matériaux

- Les matériaux et couleurs choisis pour le bâti (surfaces de revêtements, de toitures et de façades) cherchent une performance thermique : ils privilégient donc des couleurs claires, favorisant le pouvoir réfléchissant de la surface (albédo).



Albédo et matériaux (Source : BET ETIC)



6

**Production d'énergies
renouvelables et de
récupération (EnR&R)**

Chapitre 6 : Un territoire producteur d'EnR&R

À ce jour, la CAPF est un territoire encore fortement dépendant des importations d'énergie : sa production d'énergie d'origine renouvelable représente seulement 4% de la consommation d'énergie finale du territoire communautaire. Consciente des efforts à réaliser dans ce domaine et des gisements dont elle dispose, la Communauté d'agglomération s'engage à agir en faveur du développement des ENR mais également à favoriser le verdissement des réseaux énergétiques (électrique, gaz et chaleur). Un scénario de déploiement des énergies renouvelable a été réalisé sur la base de l'atteinte de la totalité du potentiel estimé sur la CAPF à l'horizon 2050, soit 534 GWh.

La collectivité souhaite valoriser le potentiel de ses ressources énergétiques renouvelables (biométhane, solaire photovoltaïque), pour un usage direct et une contribution au 'verdissement' des réseaux à long terme (horizon 2050). Cette ambition constituerait autant une réponse à un enjeu de transition écologique (réduction de la part des énergies fossiles dans le mix énergétique et des émissions de GES comme de polluants atmosphériques) qu'à une potentielle opportunité de développement pour le territoire. Le SDRIF -E 2040 a pour objectif d'atteindre 100 % d'énergie décarbonée à l'horizon 2050. Le PCAET de la CAPF fixe l'objectif de porter la part des EnR&R à 42% de la consommation finale à 2050.

des contraintes techniques avérées. L'atteinte des objectifs de production d'ENR sur le territoire passe donc par une lecture précise d'un projet confronté à son environnement et d'une adaptation potentielle des techniques d'installations ou des dispositifs eux-mêmes pour assurer une bonne intégration de la production souhaitée.

	Etat en 2015	EN 2030	EN 2050
Production EnR (% de la consommation d'énergie)	76 GWh	13%	42%

Objectifs chiffrés du PCAET en matière de production d'EnR&R

Le développement des énergies renouvelables doit se faire de manière adaptée à chaque contexte et notamment en fonction de l'environnement architectural, patrimonial, de l'environnement paysager, de l'environnement agricole et/ou naturel, de l'environnement vécu et

I. Développer les énergies renouvelables tout en respectant le paysage et la biodiversité

1. Les équipements d'énergies renouvelables

Le développement des énergies renouvelables est encouragé dès la conception du bâti, dans les opérations de constructions et/ou de rénovation mais des prescriptions doivent être prises pour limiter les impacts paysagers et environnementaux de ces équipements. Afin de limiter les impacts paysagers et environnementaux, l'implantation de projets d'EnR doit respecter les principes suivants :

- Privilégier la mutualisation de production d'ENR pour limiter la succession de dispositifs dans le paysage, notamment dans le cas d'opérations d'ensemble et d'opérations d'ensemble contiguës.
- Traiter les franges agricoles et naturelles avec soin dans la mise en œuvre de tout type de dispositifs de production d'EnR.
- Proscrire le développement des projets dans les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et dans les secteurs présentant de forts enjeux écologiques et en zone agricole ou naturelle ayant une valeur agronomique.

2. Pour les parcs solaires :

2.1. Orienter les projets sur des espaces déjà artificialisés

L'impact des centrales solaires au sol doit être limité. Les projets doivent donc s'implanter en priorité sur les espaces déjà artificialisés suivants :

- Toitures des bâtiments ;
- Friches ;
- Sites pollués dont la réhabilitation est difficile ;
- Espaces ouverts en zones industrielles ou artisanales (parking, délaissés...);
- Anciennes décharges ;
- Friches agricoles à valeur agronomique très faible (justifiée par une durée d'abandon supérieure à 5 ans et des études agronomiques des sols) ;
- Délaissés routiers ;
- Anciens terrains de loisirs (motocross, ...);
- Autres opportunités foncières réputées non valorisables par l'activité agricole ou sylvicole (délaissés routiers et autoroutiers...).

Les dispositifs au sol sont interdits dans les espaces suivants :

- Les milieux naturels ;
- Zones de réservoirs et corridors écologiques ;
- Zones patrimoniales ou bénéficiant d'un périmètre de reconnaissance paysager (site classé notamment).

2.2. Anticiper la reconversion des sites

- Favoriser une durée d'exploitation des parcs au sol longue qui permette le renouvellement du matériel sur un même site afin de limiter la recherche de nouveaux espaces compatibles ;
- Imposer la réversibilité des sites occupés et leur remise en état après le démantèlement complet, à une renaturation complète correspondant aux caractéristiques environnementales d'origine des terrains mobilisés ;
- Les centrales doivent pouvoir être démantelées en totalité à la fin de leur exploitation afin de rétablir le terrain à son état initial :
 - Enlèvement des matériaux amenés sur le site ;
 - Mise en décharge ou recyclage ;
 - Reprise des travaux d'aménagement (remblais, terrassement, géotextiles...).

2.3. Limiter l'impact des projets

- Privilégier au maximum le raccordement à des postes électriques existants et proches ;
- S'engager sur un recyclage des matériaux et matériels employés prioritairement vers les filières nationales ou locales...
- Promouvoir le caractère exemplaire de chaque opération : espaces mobilisés, pratiques agro-écologiques, mesures compensatoires majorées...
- Appliquer un principe de compensation sur la commune directement impactée ou sur des sites à renaturer identifiés au sein de la CAPF et sur des terrains communaux...

3. Pour le solaire implanté sur le bâti

3.1. Pour les bâtiments neufs

Favoriser le développement des installations solaires thermiques et photovoltaïques sur toitures dans le respect du patrimoine local. Les porteurs de projets peuvent se référer au portail « monpotentielsolaire » (<https://monpotentielsolaire.smartidf.services/fr>). (Lien avec l'action 2 du PCAET).

L'ensemble des constructions neuves et des rénovations sont invitées à mettre en place des dispositifs de production d'énergie solaire sur les toitures de bâtiments. Ces installations doivent faire l'objet d'une insertion soignée.

Une intégration paysagère des installations photovoltaïques pour les constructions neuves et les réhabilitations lourdes doit ainsi être prévue.

La non-visibilité depuis les espaces ouverts au public sera recherchée ainsi qu'une implantation des panneaux solaires parallèlement à la pente existante du toit (sauf en cas de toiture terrasse). Il sera également recherché un positionnement qui évitera un découpage excessif et peu esthétique de la couverture.

La conception des constructions neuves (dimensionnement, structures, orientations...) veillera à intégrer la possibilité d'une installation de panneaux solaires sur tous types de bâtiments. Les situations défavorables à de tels dispositifs dues aux inclinaisons et orientations des toitures (voir champs en rouge dans le schéma ci-dessous) seront évitées. Les aménagements périphériques aux bâtiments devront tenir compte de la capacité de production énergétique de ceux-ci : les masques solaires seront donc évités (ombre portée des autres bâtiments, végétation...).

3.2. Pour les bâtiments existants

L'implantation de panneaux solaires photovoltaïques sur le bâti existant sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans les zones protégées.



Ok



NON

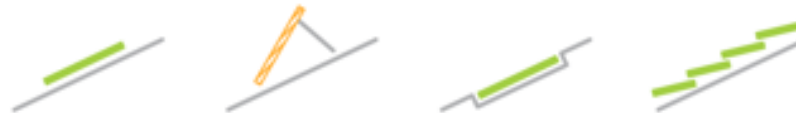
Photovoltaïque: Prendre en compte les éléments de toiture



- ✓ Champs des capteurs solaires de même format, répartis régulièrement sur la surface du toit principal.
- ✓ La transition entre la lucarne et le toit principal doit rester lisible
- ✓ Distance minimale par rapport au bord du toit de la lucarne, de manière régulière sur tout le pourtour, 20 cm.
- ✓ Pas de montage sur des surfaces de toit annexes telles que les lucarnes à pignon, les croupes ou les zones de mansardes.



Photovoltaïque: Assurer un bon effet global en ce qui concerne le montage et l'installation



- Monter les capteurs parallèlement à la surface du toit avec une hauteur de montage de 20 cm maximum
- Pas de montage en hauteur sur les toits en pente ainsi que sur les lucarnes à toit plat et les lucarnes traînantes
- Pour les systèmes intégrés au toit, minimiser l'encadrement en tôle dans la couleur du toit
- Montage dissimulé de tous les câbles et éléments de fixation
- Encadrements et panneaux photovoltaïques sur les toits en pente de couleur foncée, non colorée

INCLINAISON TOITURE					
ORIENTATION		0°	30°	60°	90°
EST					
SUD-EST					
SUD					
SUD-OUEST					
OUEST					

Prise en compte de l'énergie dans les projets d'aménagement - source : PVV inspiré de Hespul 2015

Ces dispositifs solaires au sol en zone agricole devront être étudiés au cas par cas, afin d'évaluer au mieux leurs incidences éventuelles (espaces agricoles et naturels, paysage, artificialisation des sols, ruissellement, ...).

4. Pour les trackers solaires

L'installation de trackers solaires de moins de 250 kWc peut se faire sur l'ensemble du territoire.

Les installations dans les jardins sont donc possibles sous réserve d'une hauteur limitée à celle de la hauteur maximum à l'égout de la zone.

Les installations sur des parcelles agricoles sont également envisageables sous réserve de respecter un principe de non-concurrence avec l'usage agricole (emprise du socle limitée, hauteur du panneau suffisante pour le passage des engins agricoles ou des bêtes).

Une implantation à proximité des bâtiments d'exploitation est également à privilégier pour faciliter l'autoconsommation.

II. Privilégier le raccordement au réseau de chaleur

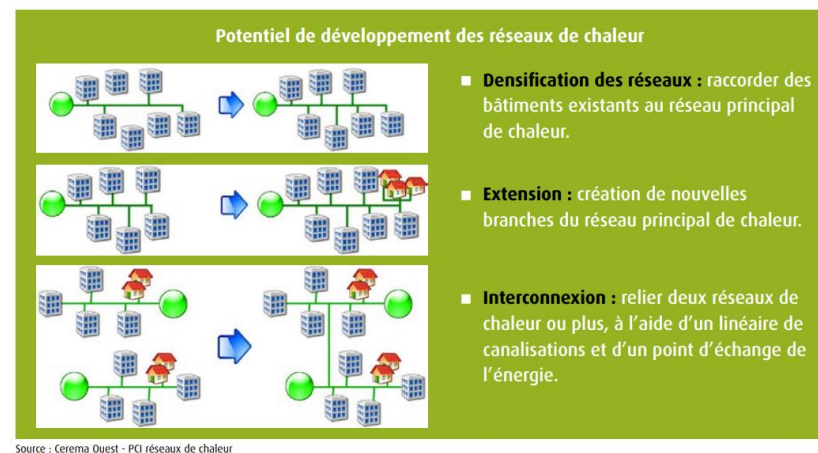
Un projet de chaufferie biomasse porté par la Ville de Fontainebleau est entré en phase opérationnelle courant 2023. La chaufferie permettra de chauffer la piscine de la Faisanderie, l'hôpital, les logements des foyers de Seine-et-Marne et le château (action 25).

Encourager le développement de réseaux de chaleur urbain ou de solutions collectives de production et de distribution d'énergie à l'échelle de quartier.

Prévoir le raccordement ultérieur des nouvelles constructions au réseau de chaleur, lorsqu'il existe ou est en projet, en réservant une partie de l'assiette des projets suffisante pour la création des édifices techniques associés (sous-stations).

Afin de favoriser leur déploiement, il est recommandé de :

- Affirmer la densification de ces secteurs comme opportunité d'un raccordement ultérieur à un réseau de chaleur ;
- Regrouper les équipements et activités afin de pouvoir mutualiser les chaufferies et le réseau ;
- Prévoir les espaces et équipements nécessaires au fonctionnement du réseau à l'intérieur du bâti dans les quartiers desservis ou en projet (échangeur thermique, canalisations...) ;
- Assurer une intégration paysagère des équipements (implantation chaufferie, cheminée, architecture du bâtiment...) ;
- Privilégier le bois comme source d'énergie avec une part importante de bois bocager local dont la ressource est disponible.



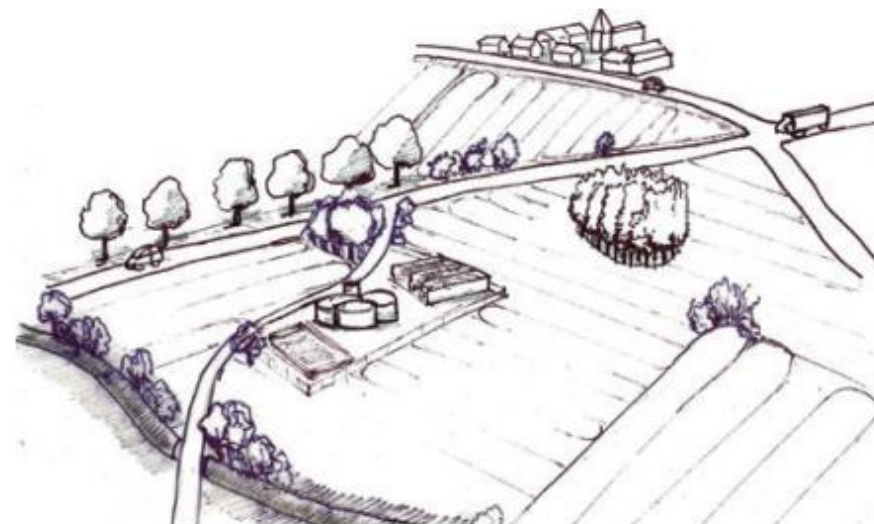
- Pour les constructions neuves ou réhabilitation à l'échelle du bâtiment de plus de 100 kW et situés en dehors des périmètres de classement, étudier l'opportunité de raccordement aux réseaux de chaleur existants.
- Prévoir dans les opérations d'aménagement publiques la création de réseaux de chaleur et de froid et chercher à engager une démarche BEPOS en lien avec les exigences de la RE2020
- Eviter les rejets des pompes à chaleur et des systèmes de refroidissement en direction de l'espace public et limiter / minimiser les nuisances sonores de la pompe à chaleur pour le voisinage.

III. Accompagner le recours à la méthanisation

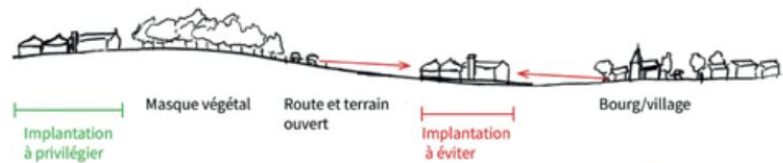
Au même titre que les éoliennes et installations solaires au sol, les unités de méthanisation sont des installations importantes qui peuvent avoir un impact sur leur environnement direct. Afin de les intégrer, les choix d'implantation d'unités sont guidés par les principes présentés ci-après.

Ces orientations sont issues pour la majorité du guide d'insertion paysagère des unités de méthanisation agricole en Seine-et-Marne, réalisé par le CAUE 77.

- **Intégrer le paysage agricole** dans les critères de choix de la parcelle d'implantation ;
- **Préserver les vues** sur l'unité de méthanisation dans le paysage agricole :
 - Éviter une implantation isolée, visible des espaces publics ou habités ;
 - Privilégier la continuité avec des bâtiments agricoles existants ;
 - Etudier l'implantation du méthaniseur, au sein d'une zone d'activité économique ou d'une zone industrielle ;
 - Éviter l'implantation de deux installations à proximité l'une de l'autre, de part et d'autre d'une route ou en co-visibilité ;
 - Encourager une implantation intégrée à l'environnement et prenant en compte la valeur du paysage local ;
 - Enrichir le paysage en introduisant des éléments végétaux et/ou architecturaux repères.



Intégrer des points de vue variés vers le méthaniseur © caue77



Choix des implantations en relation avec les boisements et les villages © caue77

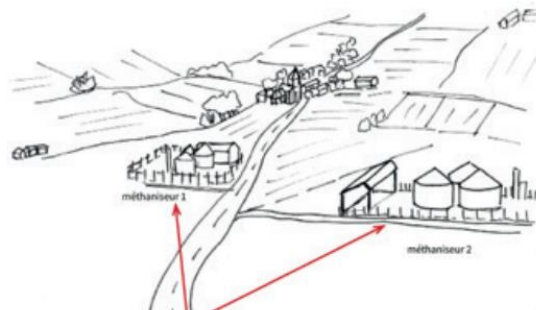
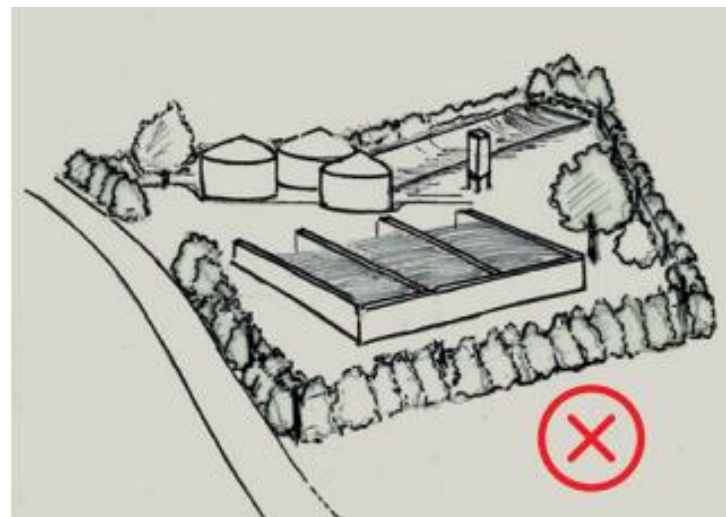


Schéma des situations de vis-à-vis à éviter grâce aux masques plantés © caue77

- **Créer des structures paysagères** et filtres végétaux

Rechercher dans le contexte voisin un motif à reproduire pour assurer une continuité visuelle aux abords de l'unité. Les masses plantées doivent être de grand développement (arbres adultes de plus de 15 m de haut) pour appuyer les installations de méthanisation.



La bande linéaire de persistants : 1 solution peu intéressante pour l'insertion paysagère © caue77



La création de strates végétales : 1 solution d'insertion paysagère faite d'opportunités © caue77

- **Contribuer aux continuités écologiques**

Intégrer des masses plantées en tant qu'éléments de contributions aux continuités écologiques.

Des pistes d'actions sont possibles :

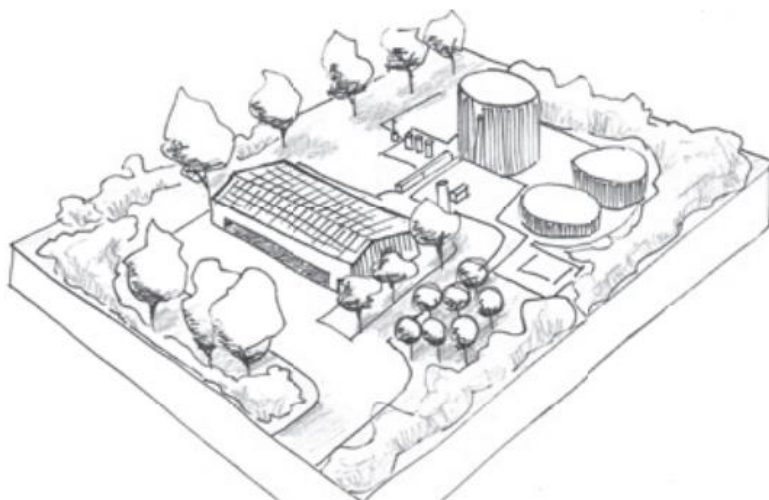
- Intégrer des motifs de bosquets ;
- Développer l'agroforesterie et l'arboriculture autour de l'installation.

- **Atténuer l'effet visuel** en longueur de l'unité

Casser les longueurs du bâti par des interventions ponctuelles plantées sous bâtis.

- Valoriser le site par des **plantations**

Planter le site par des éléments variés : arbre à l'entrée du site, petits arbres fruitiers dans les espaces délaissés, implanter des arbres ponctuels, des haies, etc.



La variété des dispositifs pour végétaliser l'unité © caue77

- **Végétaliser** les sols

Les porteurs de projets sont invités à végétaliser les sols avec des dispositifs compatibles avec les contraintes d'étanchéification des sols imposés par les prescriptions au titre des installations classées :

- Revêtir les surfaces circulées de dalles alvéolaires garnies de plantes rases (trèfle ras, sedum, thym serpolet) qui limitent l'entretien et utilisent le ruissellement de l'eau de pluie.
- Réaliser les sols des voies où il n'y pas de circulation régulière en stabilisé ou en mélange terre pierre engazonné par exemple
- Semer les ensilages de céréales pour alimenter le digesteur en fin de culture (du seigle par exemple) et remplacer les bâches plastiques et leur ballast, peu esthétiques
- Intégrer une prairie sur les sols étanchéifiés et le pourtour des digesteurs et lagunes notamment (apporter 20 à 30 cm d'épaisseur de terre au-dessus des étanchéités pour semer la prairie, qui doit être fauchée une ou deux fois par an seulement).
- Planter des plantes hygrophiles dans les bassins de rétention d'eau (*Carex pendula* ou *Carex acutiformis*, *Carex elata*).



Les végétaux comme recours sur de nombreuses surfaces de l'unité de méthanisation © Agence pour la Terre

- **Intervenir qualitativement sur le bâti et son architecture**

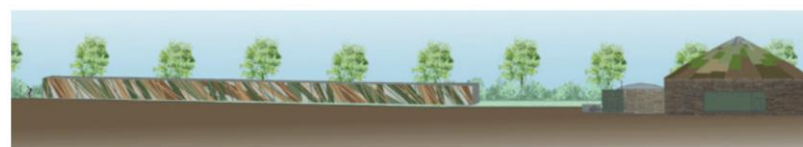
Les porteurs de projets doivent envisager de construire des bâtiments pérennes et dotés notamment de réseaux et d'isolation de bonne qualité.

Afin d'améliorer la perception des structures, les porteurs de projet peuvent suivre les principes suivants :

- Construire les unités de méthanisation en s'adossant à un hangar agricole par exemple et utiliser ses capacités de stockage de matériel aux fins de l'exploitation du méthaniseur ;
- Equiper le pourtour des bâtiments par des bardages bois, réalisés par exemple par des ganivelles bois ;
- Habiller les murs de soutènement réalisés en béton par des plantations de plantes arbustives ou grimpantes, à fleurs ou à

fruits, sous réserve de bien réaliser une fosse de plantation continue en pied de mur ;

- Employer des éléments d'esthétique agricole (des poteaux en châtaignier, des grillages à larges mailles, etc.) plutôt qu'un aspect industriel pour les clôtures ;
- Utiliser le coloris galva pour les grillages (plus simple et discret que le vert, souvent choisi dans des contextes de jardins privés) ;
- Equiper l'unité d'un portail de qualité esthétique plutôt qu'un modèle basique, par exemple assorti à d'autres matériaux employés sur le site pour une construction ou pour la clôture.



COUPE ILLUSTRANT LES INTERVENTIONS ARTISTIQUES POSSIBLES SUR LE MURS DES BOX © AGENCE POUR LA TERRE

- Bien réfléchir sur **les choix de couleurs** pour la bâche des digesteurs

La couleur vert sapin est à éviter car elle ne s'accorde qu'à un boisement de conifères, peu présent en Seine-et-Marne, et dénote lorsqu'aucun arrière-plan boisé n'est présent dans l'environnement de l'installation. Il est plus discret de choisir plutôt une bâche unicolore grise ou un motif d'immersion.

A l'inverse, il est possible de choisir une teinte présente dans l'environnement voisin, par exemple les céréales présentes aux alentours.

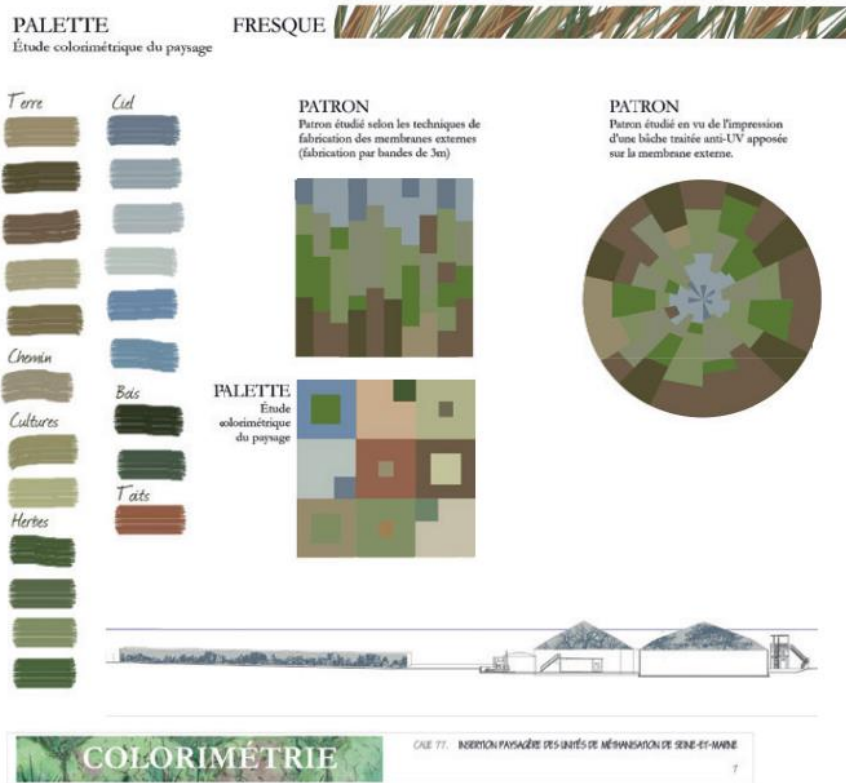


ILLUSTRATION DU MOTIF INSPIRÉ DE L'ÉTUDE COLORIMÉTRIQUE PAYSAGÈRE
© AGENCE POUR LA TERRE



7

Séquestration carbone

Chapitre 7 : Un territoire qui préserve ses capacités de séquestration carbone

Le territoire de la CA du Pays de Fontainebleau est constitué de larges espaces naturels et agricoles, formant des réservoirs de carbone et participant à la séquestration d'une partie des flux d'émissions anthropiques de CO₂.

- **Stock de carbone**

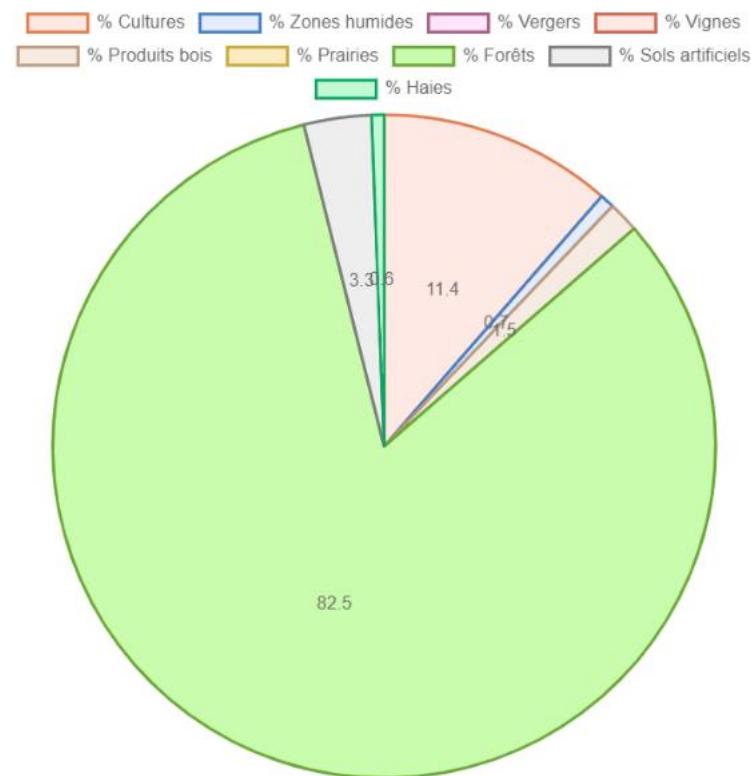
Selon la base de données Aldo de l'ADEME, les stocks de carbone totaux s'élèvent à 4,7 MtC sur le territoire.

Le cœur boisé de la forêt de Fontainebleau occupe une grande partie du territoire. Il forme le principal réservoir de carbone. Ainsi, les forêts constituent le stock de carbone majoritaire, avec 83 % du total. Les cultures quant à elles forment 11 % du stock total de carbone. Viennent ensuite les sols artificiels (3 %) et les zones humides (1 %), puis les produits bois (2 %) et les haies (1 %) dans les autres stocks.

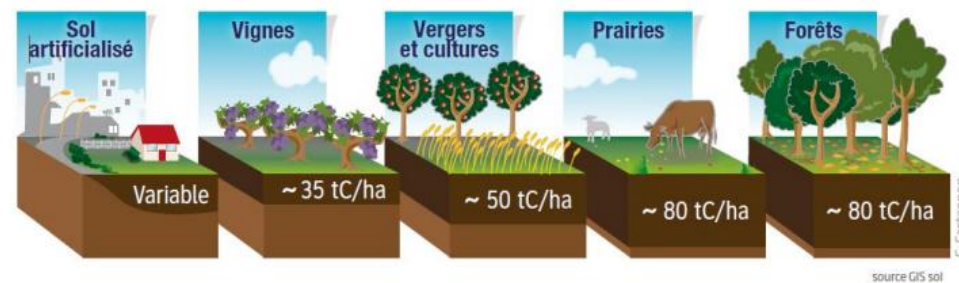
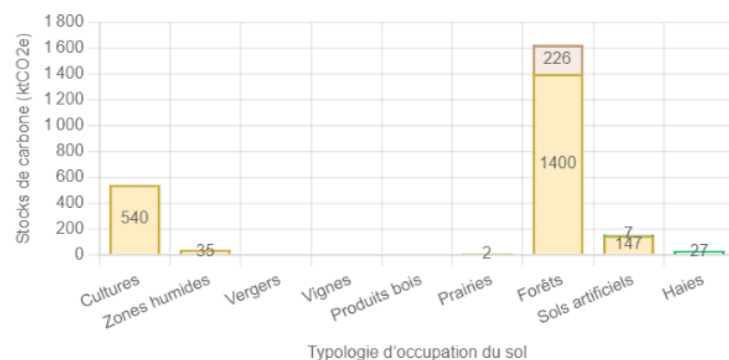
- **Flux**

Les flux de carbone sont évalués à 106,2 ktCO₂eq/an, ce qui représente 28,6 % des émissions anthropiques sur le territoire.

Les flux d'émissions sont principalement absorbés par la forêt, via la biomasse des végétaux. A l'inverse les sols artificialisés participent aux émissions anthropiques.

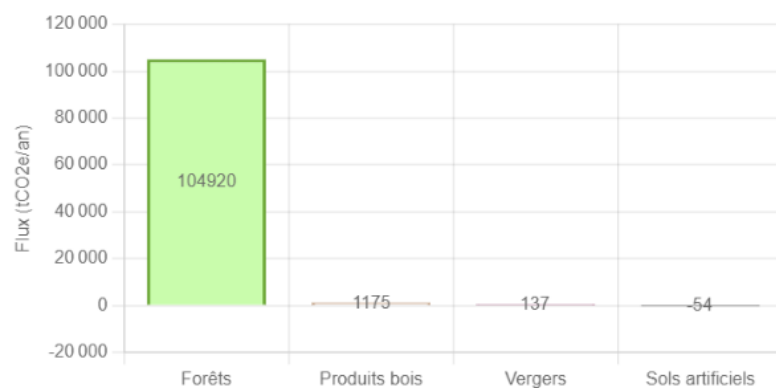


Répartition du stock de carbone par occupation du sol, tous réservoirs confondus

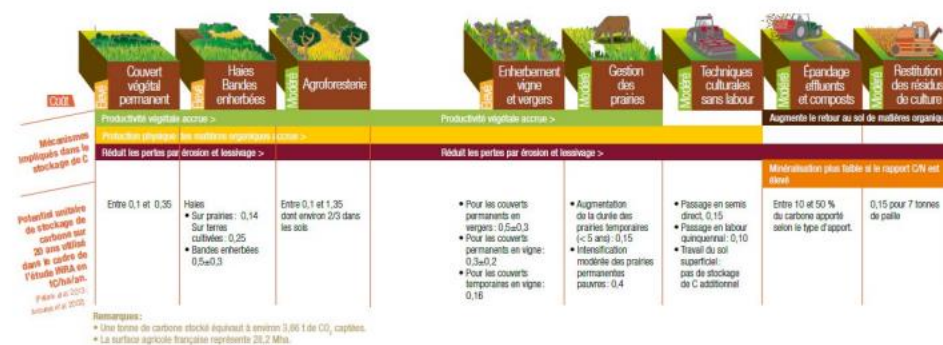


Estimation du stock de carbone dans les 30 premiers centimètres du sol
Source GIS Sol / ADEME, Carbone organique des sols, l'énergie de l'agro-écologie, une solution pour le climat

Ventilation du stock carbone par occupation du sol (tous réservoirs inclus)



Flux de carbone par occupation du sol, tous réservoirs confondus



Estimation de l'impact des pratiques agricoles sur le stockage du carbone
Source GIS Sol / ADEME, Carbone organique des sols, l'énergie de l'agro-écologie, une solution pour le climat

I. Préserver l'existant

Afin de conserver les capacités de séquestration carbone du territoire et limiter la déséquestration, il est nécessaire de préserver les espaces naturels et agricoles du territoire.

1. Préserver les grands espaces naturels et agricoles

Les grands espaces naturels et agricoles doivent être préservés afin de conserver les capacités de séquestration des éléments des trames vertes et bleues. Les principes sont édictés dans l'OAP thématique Continuités écologiques, Biodiversité, Paysage.

2. Préserver les sols en limitant l'artificialisation

Selon le CEREMA, le stock de carbone dans les 30 premiers centimètres de sols est trois fois plus élevé que dans le bois des forêts.

Les sols doivent donc être préservés dans la mesure du possible. Des éléments sont intégrés dans l'OAP thématique Continuités écologiques, Biodiversité, Paysage.

3. Développer la nature en ville

Toujours selon le CEREMA, les espaces verts en ville sont le support d'espaces de séquestration carbone.

Les espaces de nature en ville doivent donc être préservés et développés selon les dispositions de l'OAP thématique Continuités écologiques, Biodiversité, Paysage.

II. Renforcer les plantations

1. Préserver et développer le patrimoine arboré

Selon le CEREMA, le potentiel de stockage carbone de l'arbre est intéressant en milieu urbain. Un espace vert arboré (par exemple « parcs et jardins ») dispose d'un stock de carbone intermédiaire à ceux estimés pour les espaces cultivés et les prairies.

Type d'arbres	Durée de la rotation	Densité d'arbres	Potentiel de stockage (tC/ha/an)	Stockage moyen sur la durée de la rotation (tC/ha)	Stockage final (tC/ha)
Croissance lente	50 ans	50 arbres/ha	1,5	37,5	75
Croissance lente	50 ans	100 arbres/ha	3	75	150
Croissance rapide	15 ans	50 arbres/ha	2	15	30
Croissance rapide	15 ans	100 arbres/ha	4	30	60

Potentiel de stockage des principaux systèmes agroforestiers en fonction du type d'arbres et de la densité
Source : L'Agroforesterie - Outil de Séquestration du Carbone en Agriculture, INRA et Agrooif, 2009

Les porteurs de projets doivent en premier **lieu éviter toute destruction du patrimoine arboré existant** lors d'opérations d'aménagement afin de préserver les capacités intrinsèques de séquestration carbone des arbres.

Si des destructions sont à prévoir, les porteurs de projets doivent **engager des mécanismes de compensation** (telles que des actions de replantations, recréation d'espaces végétalisés...)

Lors de plantations, qu'elles soient nouvelles ou en compensation d'abattage, les porteurs de projet doivent **optimiser la séquestration carbone** de la manière suivante :

- Privilégier des essences déjà développées (un arbre jeune possède des capacités de stockage de carbone bien moindre qu'un arbre mature) ;

- Réfléchir à des choix d'essences résistantes au changement climatique (anticiper la modification de l'aire de répartition géographique des arbres et leur résistance aux éventuelles maladies et autres aléas climatiques) ;
- Intégrer des espaces de pleine terre suffisants au développement racinaire et au renouvellement du sol et de la litière

Les porteurs de projet pourront se référer en annexe au projet de PLUi à la liste des essences locales à privilégier sur le territoire de la CAPF.

2. Privilégier les matériaux biosourcés

En lien avec les dispositions du dessus, les porteurs de projet sont invités **à utiliser des matériaux biosourcés** afin de favoriser le stockage de carbone dans les produits bois et limiter les émissions de GES liées à la construction.

Toujours selon la note du CEREMA, le stockage carbone des haies bocagères est également intéressant, avec pour un km de haie un stockage carbone entre 0,5 et 0,9 tonne de CO₂ par an (sol + végétation), pour un coût moyen d'implantation de l'ordre de 10 à 20 euros par mètre.

Il est ainsi important de développer les initiatives de développement des haies bocagères, qui apportent un certain nombre de services systémiques.

Ces éléments s'inscrivent en lien avec les orientations de l'OAP thématique Continuités écologiques, Biodiversité, Paysage.



8

Lexique

Chapitre 8 : Lexique et notions

Albédo

Pouvoir réfléchissant d'une surface, c'est-à-dire le rapport entre l'énergie solaire réfléchi par une surface sur l'énergie solaire incidente. Plus une surface est claire, plus son pouvoir réfléchissant est fort, plus son albédo est fort. À l'inverse, plus une surface est sombre, plus elle absorbe d'énergie, plus son albédo est faible. Une surface à faible albédo restitue l'énergie absorbée sous forme de chaleur.

Compacité (du bâti)

Plus la surface de l'enveloppe d'un bâtiment (parois et toitures) est réduite, plus sa compacité est élevée, et moins il y a de pertes thermiques.

Conception bioclimatique (architecture ou urbanisme)

Adaptation d'un aménagement d'espace ou d'une construction aux caractéristiques climatiques (orientation, ensoleillement, exposition aux vents, à la pluie, etc.) d'un site, de manière à profiter au mieux de ses atouts, et subir le moins possible ses contraintes.

Cycle de vie

Le cycle de vie utile d'un produit ou d'un service, de sa naissance jusqu'à sa mort, se décline généralement en cinq étapes : extraction des matières premières et de l'énergie, fabrication, distribution, utilisation et fin de vie (réutilisation, recyclage, valorisation, élimination). L'approche d'un produit ou d'un service par son cycle de vie permet une vision globale des enjeux liés à sa conception sur une longue échelle temporelle et permet la meilleure réduction possible de son impact sur l'environnement.

Dépendance énergétique

Indicateur définissant la part de l'énergie importée de l'extérieur d'un territoire pour satisfaire l'ensemble de ses consommations énergétiques. Un territoire qui consomme beaucoup plus d'énergie qu'il n'en produit est en situation de vulnérabilité.

Efficacité foncière

Modération de la consommation de terrains au regard du nombre de logements/équipements construits.

Énergie finale

L'énergie finale ou disponible est l'énergie livrée au consommateur pour sa consommation finale comme l'essence à la pompe, l'électricité au foyer.

Énergie grise

L'énergie grise correspond à la dépense énergétique totale pour l'élaboration d'un produit, matériau, d'un bâtiment, etc., tout au long de son cycle de vie (exprimée en kWh). Elle prend en compte l'ensemble des étapes suivantes :

- Conception du produit, matériau, bâtiment, etc. ;
- Extraction et transport des matières premières ;
- Transformation des matières premières et fabrication / construction du produit, matériau, bâtiment, etc. ;
- Utilisation et usages du produit, matériau, bâtiment, etc. ;
- Recyclage final des matériaux.

Énergie primaire

L'énergie primaire est l'ensemble des produits énergétiques non transformés, exploités directement ou importés. Ce sont principalement le pétrole brut, les schistes bitumineux, le gaz naturel, les combustibles minéraux solides, la biomasse, le rayonnement solaire, l'énergie hydraulique, l'énergie du vent, la géothermie et l'énergie tirée de la fission de l'uranium.

Énergie secondaire

L'énergie secondaire est toute l'énergie obtenue par la transformation d'une énergie primaire et en particulier électricité d'origine thermique. Énergies renouvelables (EnR) Source d'énergie qui ne s'épuise jamais ou qui peut se renouveler rapidement à l'échelle humaine. Les énergies renouvelables engendrent moins de déchets et d'émissions polluantes de manière directe. Les EnR sont notamment les énergies éolienne, solaire, géothermique, houlomotrice, marémotrice et hydroélectrique, ainsi que celles issues de la biomasse, du gaz de décharge, du gaz de station d'épuration d'eaux usées et du biogaz.

Espace tampon

Espace interstitiel, maintenu ou expressément mis en place pour assurer une fonction d'interception ou d'atténuation.

Empreinte énergétique

Empreinte environnementale tenant compte du facteur consommation d'énergie, calculée à partir d'une approche basée sur le cycle de vie et du type d'énergie permettant la réalisation du produit, projet, organisation ou du territoire donné.

Évapotranspiration

Quantité d'eau transférée du sol vers l'atmosphère à la fois par évapotranspiration au niveau du sol et par transpiration des plantes. Cette transpiration est le processus généré par l'évaporation d'eau par les

feuilles, c'est le principal moteur de croissance des plantes et de circulation de la sève. Ce processus chimique demande de l'énergie et a pour conséquence une baisse de la température de l'air au-dessus de la végétation. L'évapotranspiration peut jouer un rôle significatif dans les microclimats en ville et participe à la diminution des îlots de chaleur urbains.

Façade au vent

Façade exposée au vent contre laquelle le vent provoque une pression. Façade sous le vent Façade opposée à la façade exposée au vent. Façade contre laquelle le vent provoque une dépression.

Forme urbaine

Organisation des rues, des tracés parcellaires, de l'implantation des bâtiments sur les parcelles et entre eux, des types de bâtiments, du rapport entre espaces publics et espaces privés, de l'échelle des vides et des pleins

Îlot de chaleur urbain (ICU)

Élévation localisée des températures en milieu urbain, par rapport aux zones rurales, particulièrement des températures nocturnes, due à des microclimats artificiels d'origine anthropique.

Inertie thermique

Capacité physique d'un matériau à conserver sa température. Elle est recherchée afin de minimiser les apports thermiques à lui apporter pour maintenir une température constante. L'inertie thermique est importante pour assurer une ambiance climatique confortable pour ses occupants. Un bâtiment à forte inertie thermique équilibrera sa température en accumulant le jour, la chaleur qu'il restituera la nuit pour assurer une température moyenne. Les matériaux à forte inertie thermique sont utilisés pour accumuler la chaleur ou la fraîcheur (radiateur à accumulation, radiateur à inertie thermique, isolants à forte densité, briques réfractaires, etc.).

Kilowatt heure (kWh)

Unité de mesure de la quantité d'énergie consommée par un appareil en fonction de son temps d'utilisation. Un kWh correspond à la consommation d'un appareil électrique de mille Watts pendant une heure.

Masque solaire

Un masque solaire est constitué par tout élément extérieur à la construction qui limite les apports lumineux et calorifiques (exemples : arbres, constructions, relief...).

Passif(ve)/actif(ve)

Système de régulation fonctionnant de manière passive, c'est-à-dire sans recours à la mécanique contrairement à un système fonctionnant de manière active, en ayant recours à une mécanique.

Pompe à chaleur

Appareil thermodynamique qui récupère la chaleur contenue dans l'air, la terre ou l'eau pour la transférer à l'intérieur d'une construction afin de la chauffer et parfois produire l'eau chaude sanitaire.

Santé environnementale

Prise en compte de l'impact des polluants liés ou non à l'activité anthropique sur la santé humaine, qu'ils soient locaux ou globaux, déterminés par des facteurs physiques, chimiques, biologiques, sociaux, etc.

Thermocirculation de l'air

Ascendance de l'air entretenue par une source de chaleur.

Aléas

Evènement / phénomène naturel plus ou moins prévisible hors de contrôle. On décrit un aléa naturel par sa nature, sa localisation, sa fréquence (probabilité/et ou date d'occurrence) et son intensité.

BRGM

Bureau de recherches géologiques et minières est un établissement public français de référence pour gérer les ressources et les risques du sol et du sous-sol. C'est le service géologique national français.

Géorisques

Portail d'information public qui permet d'évaluer son exposition aux risques majeurs sur le territoire français.

Risque :

Eventualité d'une occurrence d'un évènement dommageable lié à l'exposition d'enjeux vulnérables à un aléa.

Vulnérabilité :

Fragilité (effets néfastes prévisibles) d'un enjeu (population, activités, constructions) face à un aléa

SDIS

Service départemental d'incendie et de secours, établissement public à caractère administratif gérant les sapeurs-pompiers au niveau d'un département.

ONF

Office national des forêts, établissement public chargé de la gestion des forêts publiques.



OAP Commerce et
redynamisation des centres-bourgs



CONSTRUISONS ENSEMBLE
L'AVENIR DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

ÉCONOMIE HABITAT ENVIRONNEMENT
MOBILITÉ PATRIMOINE AGRICULTURE PAYSAGE

Sommaire

Préambule.....	4
I. Qu'est-ce qu'une OAP ?.....	4
II. Articulation avec le règlement écrit et graphique	4
III. Opposabilité aux tiers.....	4
Chapitre 1 : Contexte réglementaire et opérationnel.....	6
I. L'urbanisme commercial depuis la loi Climat et Résilience	6
II. Cadre réglementaire en l'absence de SCoT	8
III. Le SDRIF-E.....	9
IV. Rappel du PADD du PLUI.....	12
V. Convention Action Cœur de Ville et Opération de Revitalisation des Territoires (ORT)	13
Chapitre 2 : Les principes de la stratégie commerciale de la CAPF.....	16
I. Une armature commerciale équilibrée et confortée	16
II. La priorité au renforcement de l'existant.....	19
Chapitre 3 : Les orientations transversales.....	20
I. Requalifier et diversifier l'offre commerciale existante	20
II. Préserver les équilibres territoriaux	20
III. Agir prioritairement sur les centralités urbaines et commerciales...20	
IV. Veiller à la qualité urbaine et environnementale du commerce	21
V. Concevoir des locaux commerciaux efficaces, pérennes et flexibles	22

Chapitre 4 : Les orientations spécifiques.....	24
I. Les localisations préférentielles des activités commerciales et artisanales	24
II. Les conditions d'implantations des commerces dans les polarités de centre-ville et de centre-bourg, et dans les polarités de quartier	26
III. Les conditions d'implantations des commerces dans les zones commerciales et centres commerciaux (implantation périphérique)	26
IV. Outils réglementaires mis en place.....	35
Annexes : éléments du diagnostic commercial de la CAPF (CCI 77)	36



Préambule

Préambule

I. Qu'est-ce qu'une OAP ?

Pièces consubstantielles du dispositif réglementaire du PLUi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs et concernant certaines thématiques.

Le PLUi du Pays de Fontainebleau comporte deux types d'OAP :

- **Des OAP sectorielles**, venant définir pour chaque commune les principes d'aménagement sur les secteurs à enjeux et futures zones à urbaniser. Le contenu des OAP est variable selon le site concerné, les objectifs poursuivis, le degré d'avancement du projet et est complémentaire avec le règlement de la zone concernée. Pour chacun des secteurs, les OAP définissent les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue. Le règlement définit quant à lui le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues. Ainsi les occupations du sol doivent être conformes avec le règlement du PLUi, et respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies dans le présent document ;
- **Des OAP thématiques**, s'appliquant sur l'ensemble du territoire, et venant préciser les grands principes d'aménagement sur certains thèmes :
 - OAP Commerce et redynamisation des centres-bourgs
 - OAP Continuités écologiques, biodiversité et paysage,
 - OAP Patrimoine et formes urbaines,
 - OAP Bioclimatique, risques et résiliences,
 - OAP Mobilités douces.

II. Articulation avec le règlement écrit et graphique

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires contenues dans le règlement écrit et graphique.

III. Opposabilité aux tiers

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation se positionnent en complémentarité des règlements écrits et graphiques en spatialisant les intentions de la collectivité vis-à-vis desquelles les autorisations d'urbanisme devront être compatibles. **En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause.** La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les OAP apportent une dimension qualitative et contextuelle des orientations souhaitées par la Communauté d'agglomération en termes d'urbanisme et disposent ainsi d'une vertu pédagogique en invitant le pétitionnaire à se projeter.

L'OAP Commerce et redynamisation des centre-bourgs définit les objectifs et les orientations qui doivent guider les projets afin qu'ils contribuent à la mise en œuvre de la stratégie du territoire en matière de localisation préférentielle du commerce. Elle est complémentaire du règlement du PLUi.

Elle concerne les constructions relevant des sous-destinations suivantes : **« Artisanat et commerce de détail », « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Commerce de gros ».**

Les activités d'hôtellerie, de restauration et les cinémas ne sont pas concernés par la présente OAP.



L'OAP Commerce et redynamisation des centres-bourgs

Chapitre 1 : Contexte réglementaire et opérationnel

I. L'urbanisme commercial depuis la loi Climat et Résilience

Source : « L'urbanisme commercial dans l'aire métropolitaine Lyon - Saint-Etienne », Bulletin de veille n°11, avril 2023

La loi du 22 août 2021 a instauré **le principe général d'interdiction de création ou d'extension de nouvelles surfaces commerciales entraînant une artificialisation des sols**.

La loi Climat et Résilience fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » à horizon 2050 pour le territoire national. Pour parvenir à cet objectif, la loi prévoit des dispositions visant à **limiter l'empiètement des centres commerciaux sur les terrains non bâtis à la périphérie des centres urbains, en encadrant les modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale** (« AEC »).

1. Le principe d'interdiction

L'article 215 de la loi Climat et Résilience pose, d'une part, un principe général d'interdiction de création ou d'extension de toutes nouvelles surfaces commerciales qui entraînent une artificialisation des sols (quelle que soit la surface du projet). Ce principe ne signifie pas l'arrêt total des projets d'urbanisme commercial, d'autant que les entrepôts du e-commerce restent hors champs d'application. **Cette interdiction est absolue pour tout projet de plus de 10 000m² de surface de vente**. A contrario, tout projet d'aménagement commercial **qui ne génère pas d'artificialisation reste soumis à autorisation commerciale**.

D'autre part, le décret n°2022-1312 du 13 octobre 2022 relatif aux modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols prévoit **un système de dérogation, dont seuls les projets d'une surface de vente inférieure à 10 000m² et générant une artificialisation pourront bénéficier**. Ces dérogations sont ainsi applicables pour les trois hypothèses suivantes :

- La création d'un magasin ou d'un ensemble commercial inférieur à 10 000m² de vente,
- L'extension d'un magasin ou ensemble commercial dont la surface reste inférieure à 10 000m² de vente après projet,
- L'extension d'un magasin ou ensemble commercial supérieur à 10 000m² de vente ou devant les dépasser par la réalisation du projet, **dans la limite d'une seule extension inférieure à 1 000m²**. L'extension est possible une fois pour toute la durée de l'exploitation commerciale du bâtiment (y compris dans le cas d'un changement d'enseigne).

Les exceptions au principe d'interdiction sont détaillées et expliquées ci-après. La loi ne précise pas les modalités de la procédure d'octroi de la dérogation.

Elle n'explique pas l'articulation entre l'obtention de la dérogation, le dépôt de la demande et la tenue de la CDAC. Elle indique seulement que **pour les projets d'une surface de vente comprise entre 3 000m² et 10 000m², la dérogation n'est accordée qu'après avis conforme du représentant de l'Etat**. Il n'y a pas de précision quant à l'octroi de la dérogation pour les projets inférieurs à 3 000m².

2. Modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale

Un décret pour apprécier de l'existence d'une artificialisation du sol

Le décret du Conseil d'Etat du 13 octobre 2022 apporte des éléments de précisions quant aux modalités d'application de l'article 215. Il définit les projets commerciaux considérés comme générant une artificialisation des sols et précise

les critères pour bénéficier d'une dérogation. La définition de l'artificialisation en urbanisme commercial n'est pas la même que celle retenue dans le décret du 29 avril 2022 précisant les nomenclatures de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi de l'objectif ZAN. Un projet commercial qui entraîne une artificialisation des sols est un projet qui augmente les surfaces artificialisées des parcelles où il « prend place » par rapport à l'état de ces mêmes parcelles à la date du 23 août 2021 (date d'entrée en vigueur de la loi).

C'est l'artificialisation nette parcellaire qui est prise en compte, ce qui conduit à rechercher s'il y a, sur les parcelles constituant l'assiette du projet, davantage de mètres carrés artificialisés comparativement au 23 août 2021. Une compensation nette sur le terrain du projet permet d'échapper au régime d'interdiction et de dérogation prévu par l'article 215 de la loi Climat.

Ainsi, si l'augmentation des superficies des terrains artificialisés des parcelles constituant l'assiette du projet est intégralement compensée sur ces mêmes parcelles, alors le projet n'est pas considéré comme engendrant une artificialisation des sols. Dès lors, il peut être autorisé. Cette définition est donc uniquement centrée sur un bilan « surfacique ».

En revanche, si un projet commercial engendre une artificialisation nette des sols alors il est par principe interdit, sauf s'il remplit les conditions énoncées ci-après.

Un décret pour préciser les critères de dérogation au principe d'interdiction et préciser les dispositions transitoires

La loi prévoit des exceptions au principe d'interdiction (voir précédemment). Certains projets de moins de 10 000m² et générant une artificialisation des sols peuvent être autorisés s'ils répondent à des conditions obligatoires et cumulatives. C'est au pétitionnaire, dans le cadre de l'analyse d'impact, de démontrer que le projet répond à ces conditions.

Le décret définit le contenu de l'analyse d'impact que doit produire le pétitionnaire. Sur ce point, le décret apporte peu d'évolution par rapport au texte de loi.

Les dispositions du décret s'appliquent à toutes les demandes de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale (ou toutes les AEC autonomes) déposées à compter du 15 octobre 2022.

Aménagement commercial : le principe d'interdiction et ses dérogations (avec les dispositions relatives au décret du 13 octobre 2022)

LA REGLE

Projet > 10 000 m² de vente ET générant une artificialisation des sols (création et extension)

= projet interdit

LES EXCEPTIONS

Projet compris entre 300m² et 10 000m² de vente ET générant une artificialisation des sols (création et extension)

= projet interdit sauf si le pétitionnaire justifie que :

- ▶ **Le projet est en continuité d'un espace urbanisé et est dans un type d'urbanisation adéquat, c'est-à-dire de manière obligatoire :**
 - Le projet est inséré dans l'urbanisation environnante et améliore la mixité fonctionnelle du secteur,
 - Le projet est conforme avec les règles d'urbanisme en vigueur (PLU, PLUi),
 - Il n'y a pas d'alternative à la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Le pétitionnaire doit produire un plan ou une carte du projet.
- +
- ▶ **Le projet répond aux besoins du territoire**

Le pétitionnaire doit décrire la contribution du projet au territoire en s'appuyant sur l'évolution démographique, le taux de vacance commerciale et l'offre de mètres carrés commerciaux¹¹ déjà existants dans la zone de chalandise du projet.
- +
- ▶ **Le projet remplit l'un des deux critères suivants :**

1/ **Le projet prévoit de compenser toutes les fonctions écologiques altérées en rétablissant un espace non artificialisé**
 Il s'agit ici de transformer un sol artificialisé en sol non artificialisé. Compenser, c'est renaturer un sol ou le désartificialiser. Compenser, c'est restaurer ou améliorer les fonctionnalités écologiques et agronomiques qui ont été atteintes par le projet. Cette compensation doit se faire de « manière équivalente ». Les gains obtenus par la compensation doivent être au moins égaux aux pertes occasionnées par le projet. L'équivalence est appréciée en termes qualitatifs et quantitatifs. Le décret reste flou sur cette notion qui peut faire face à de multiples interprétations. S'agit-il d'une équivalence de surface, de fonctionnalités, d'espèces animales ou végétales présentes... ? La CDAC¹² dispose d'une large marge de manœuvre pour évaluer cette équivalence. Le décret ne précise pas si la compensation doit se faire sur la commune d'implantation du projet, sur sa zone de chalandise, sur une autre commune. Il indique qu'elle doit prioritairement être mise en œuvre à proximité immédiate du projet, en priorité au sein des zones de renaturation préférentielle inscrites, soit dans les orientations d'aménagement et de programmation des PLU/PLUi, soit dans le DDO¹³ du Scot.

2/ **Le projet se situe soit dans :**
 - Un secteur ORT¹⁴,
 - Un quartier prioritaire de la politique de la ville,
 - Une opération d'aménagement située dans un espace urbanisé, afin de favoriser notamment la mixité fonctionnelle du secteur concerné. Cette notion de mixité n'est pas une condition préalable. Il s'agit seulement d'un élément complémentaire qui peut être pris en compte par les commissions d'aménagement commercial pour accorder la dérogation.
 - Un secteur d'implantation périphérique ou une centralité urbaine identifiés par le Scot (entré en vigueur avant le 23/08/21),
 - Une zone commerciale délimitée par le Plan Local d'Urbanisme (entré en vigueur avant le 23/08/21).¹⁵

Les projets au sein des espaces commerciaux bénéficient d'un traitement préférentiel puisqu'ils peuvent y être autorisés par dérogation. Le principe d'interdiction ne s'applique pas nécessairement. Toutefois, cette différence de traitement s'atténue au fur et à mesure que les Scot et PLU(i) auront intégré les objectifs du ZAN, puisque des choix de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers devront être faits.

¹¹ Le décret ne donne pas de précision sur cette notion. Il peut s'agir de surface de vente ou d'emprise au sol.

¹² Commission Départementale d'Aménagement Commercial

¹³ Document d'Orientations et d'Objectifs

¹⁴ Opération de revitalisation de territoire

¹⁵ Ce dernier critère lié à la date d'entrée en vigueur des Scot et des PLU(i) n'est toutefois pas applicable à tous les projets commerciaux (la loi Climat et résilience limitant le champ des projets de création et d'extension concernés).

Un décret pour préciser les éléments de procédure

Le décret organise une procédure simplifiée d'avis conforme du préfet. Pour les projets d'une **surface de vente de 3 000m² à 10 000m²**, la dérogation n'est accordée qu'après avis conforme du préfet. En pratique, le dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) est transmis au préfet par le secrétariat de la CDAC dès son enregistrement. Si le préfet n'a pas communiqué son avis cinq jours au moins avant la réunion de la CDAC, l'avis est réputé défavorable. En revanche, le décret ne précise pas la procédure quant à l'octroi de la dérogation pour les projets **inférieurs à 3 000m²**. Le décret demande également que le dossier de demande d'AEC comporte les mêmes pièces qui se trouvent dans le dossier de permis de construire (notamment des plans et cartes permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans le paysage ou le milieu urbain).

Enfin, le décret clarifie les dispositions existantes relatives à la clause de revoyure. Il précise que le porteur de projet doit notifier, à peine d'irrecevabilité, l'intégralité du nouveau dossier de la demande (dont tableau récapitulatif et analyse d'impact) au préfet et aux requérants. Pour le ministère, il s'agit d'éviter les contentieux.

II. Cadre réglementaire en l'absence de SCoT

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 PLU 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 ».

III. Le SDRIF-E

1. Le projet d'aménagement régional

Défendre le modèle des commerces de proximité et optimiser l'usage des sites commerciaux pour mieux répondre aux attentes des franciliens

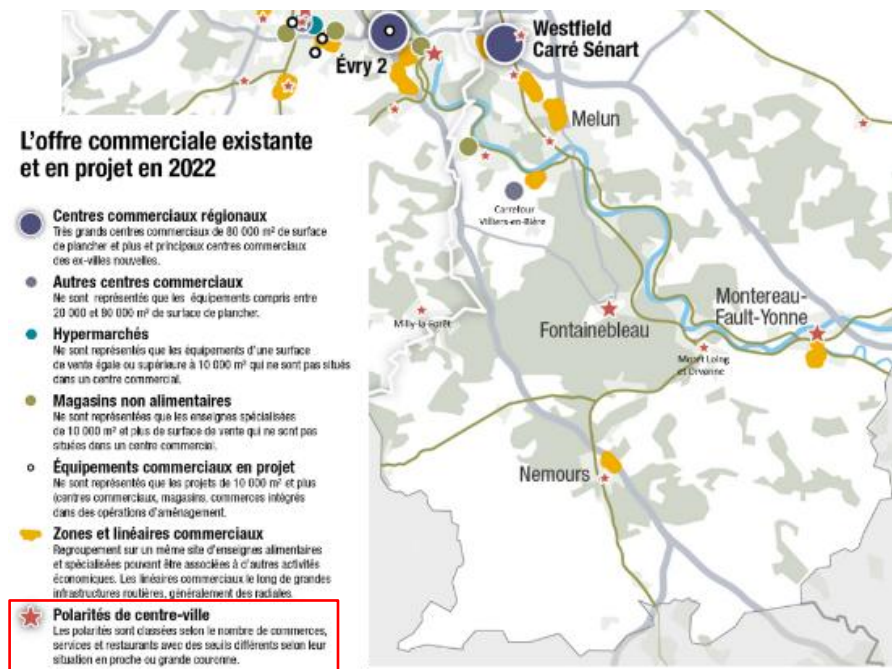
L'évolution des implantations commerciales est à la croisée de plusieurs enjeux majeurs pour l'Île-de-France : la réduction de la consommation foncière*, le réaménagement de centres-villes vivants et mixtes, l'aménagement d'une région plus polycentrique.

L'armature commerciale régionale est composée d'une typologie variée d'équipements commerciaux (centres commerciaux et grandes surfaces, zones et linéaires commerciaux, rez-de-chaussée commerciaux en ville) implantés à proximité des bassins d'habitation et, dans une moindre mesure, d'emploi.

Requalifier les espaces commerciaux et redynamiser les centralités urbaines

Pour répondre aux attentes des habitants en demande de centres-villes attractifs et de commerces et services accessibles, mais aussi concourir à l'atteinte des objectifs ZAN et ZEN, le SDRIF-E soutient :

- **la requalification et l'optimisation des zones commerciales existantes** et leur diversification fonctionnelle, lorsqu'elle est pertinente ;
- **l'encadrement des créations de nouveaux projets commerciaux en extension urbaine**, qui devront justifier de leur adéquation au regard de l'offre commerciale existante en centre-ville et de l'impossibilité de trouver une autre localisation ;
- **le maintien des commerces de proximité dans les centralités**, dont les locaux doivent rester affectés à cet usage et ne pas être transformés ;
- **la redynamisation et la relocalisation des commerces dans les centres-villes et quartiers de gare** et de façon plus large au sein des espaces urbains ;
- **la recherche d'un équilibre régional dans les implantations ou les transformations de sites d'activité commerciale** afin d'inscrire les parcours clients dans des bassins de vie cohérents



2. Orientations règlementaires

L'armature commerciale régionale repose sur une variété d'équipements commerciaux (centres commerciaux et grandes surfaces, zones et linéaires commerciaux, rez-de-chaussée commerciaux en ville), qui doivent **contribuer au renforcement des centralités urbaines et veiller à ne pas concurrencer l'offre commerciale de proximité existante** ou les autres activités économiques, telles que l'industrie ou la logistique.

La loi du 22 août 2021 (dite « climat et résilience ») a :

- acté **la fin du développement des grands équipements commerciaux en extension urbaine** (pour les surfaces de vente supérieures à 10 000m²)
- et **conditionné les créations et extensions des plus petites surfaces commerciales** (surfaces de vente comprises entre 1 000 et 10 000m²).

- Ce nouveau cadre implique que **l'offre commerciale se développe prioritairement dans le tissu urbain constitué**. Certaines zones ou linéaires commerciaux existants évolueront vers plus de mixité, mais d'autres seront à maintenir et à moderniser pour lutter contre la vacance commerciale et limiter le risque d'éviction des activités économiques productives dans les sites d'activités économiques par la création de nouveaux équipements commerciaux à leur endroit.

OR 109 Les documents d'urbanisme doivent permettre d'assurer la cohérence du développement de l'offre commerciale avec l'armature urbaine régionale :

- en tenant compte des bassins de chalandise concernés situés à l'intérieur de la région Île-de-France, mais aussi aux franges extérieures,
- selon une organisation hiérarchisée des pôles commerciaux (achats quotidiens, occasionnels ou exceptionnels),
- en préservant les polarités commerciales urbaines existantes.

OR 110 Les emplacements destinés aux commerces de proximité, voués à satisfaire prioritairement les besoins quotidiens, **doivent être maintenus dans les espaces résidentiels, mais aussi dans les zones d'emplois et éventuellement dans les lieux de transit** des populations.

OR 111 Le **développement d'une nouvelle offre commerciale** se fera prioritairement dans les espaces urbanisés, et plus particulièrement **dans les centralités urbaines, les centres villes et les quartiers de gare**. L'offre commerciale nouvelle devra être dimensionnée aux besoins des habitants qu'elle est censée desservir en prenant en compte, d'une part, les zones carencées, et d'autre part, les zones devant accueillir des habitants supplémentaires. Elle ne doit pas compromettre la préservation ou la revitalisation du tissu commercial des centralités sus-énumérées. Par ailleurs, **le développement d'une nouvelle offre commerciale dans les sites d'activités économiques à vocation autre que commerciale doit être limité**. L'offre de commerces et de services dans ces sites d'activités doit viser prioritairement à répondre aux besoins des salariés travaillant sur site.

OR 112 La **requalification et l'intensification des sites commerciaux existants**, y compris s'agissant de sites non cartographiés, doit être **privilégiée à toute nouvelle extension urbaine** pour du développement commercial.

*Le centre-ville de Fontainebleau est identifié par le SDRIF-E comme « **polarité de centre-ville** » (voir carte page précédente). Les autres polarités commerciales du territoire, détaillées p.16 de la présente OAP, correspondent à des « **sites non-cartographiés** » du SDRIF-E.*

OR 113 et **OR 114** Sites commerciaux identifiés par un aplat **3** sur la carte « Développer l'indépendance productive régionale » : **sans objet**

OR 115 Concernant **les projets de nouveaux équipements commerciaux d'une surface de vente supérieure à 2 000m² en extension urbaine**, la compensation de l'artificialisation induite par le projet est à prévoir, par la désartificialisation des sols sur une surface au moins équivalente, de préférence à proximité, en tenant compte, le cas échéant, des secteurs stratégiques pour la renaturation au regard de la carte « Placer la nature au cœur du développement régional » : **sans objet**

IV. Rappel du PADD du PLUI

Ce que dit le PADD :

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

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

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

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

2. Agir pour des quartiers et des 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.

V. Convention Action Cœur de Ville et Opération de Revitalisation des Territoires (ORT)

1. Conventions ACV et ACV2

Depuis son lancement en 2018, le programme Action cœur de ville (ACV) porte l'objectif de **(re)mettre habitants, commerces, services et activités dans les centres-villes**, à lutter contre l'étalement urbain, **à mieux réguler l'urbanisme commercial périphérique** et à « rebâtir » une ville plus naturelle et résiliente. La prolongation du programme pour la période 2023-2026 souhaite renforcer l'action menée par les villes en réponse aux défis majeurs des transitions écologique, démographique et économique.

Sur chacun des territoires du programme, le plan d'action Action Cœur de ville, au-delà de sa dimension intégratrice de différentes démarches et dispositifs à l'échelle locale, est l'occasion, en cohérence avec les objectifs du programme, d'œuvrer à un aménagement exemplaire du territoire, fondé sur le renforcement de **l'attractivité de la ville-centre** et son impact territorial.

L'ambition est de faire des villes retenues dans le dispositif, Action cœur de ville, des territoires exemplaires en matière de sobriété foncière.

Cette démarche devra encourager la reconquête des friches, l'occupation des locaux vacants, et analysera **le risque concurrentiel que la création de toute nouvelle zone commerciale pourrait porter au commerce de centre-ville** dans une approche cohérente avec les dispositions stipulées par la loi Climat et Résilience.

Sur le territoire du Pays de Fontainebleau, le programme Action Cœur de Ville a été engagé par la signature le 9 octobre 2018 d'une convention-cadre partenariale avec, aux côtés de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) et des Villes de Fontainebleau et d'Avon, l'Etat, la Caisse des Dépôts et de Consignations, Action Logement, l'Agence Nationale de l'Habitat, la

Chambre des Métiers et de l'Artisanat et la Chambre de Commerce et d'Industrie. L'avenant de projet cadre a lui été signé le 14.02.2021.

Fort de cette première expérience qui a démontré le levier et la cohérence des actions que porte ACV, l'Etat a souhaité prolonger et conforter le dispositif dit ACV2. Le déploiement du programme 2023-2026 aura comme fil conducteur la transition écologique (nature en ville, sobriété foncière, décarbonisation des mobilités, lutte contre l'étalement urbain, etc.). Les 4 nouvelles priorités de l'acte 2 d'Action Cœur de Ville sont :

- Accompagner les villes pour relever le défi de la transition écologique,
- Conforter le socle de services, le vivier d'emploi et **le rôle des centralités** des villes moyennes pour l'ensemble du territoire,
- **Revitaliser prioritairement les centres-villes** afin d'y remettre des habitants et des activités dans un cadre de vie accueillant, agréable et inclusif,
- Accélérer le passage à l'opérationnel des actions, en apportant aux villes l'accompagnement nécessaire à la mise en œuvre de projets transversaux plus complexes et des financements adaptés.

De plus, ACV2 s'élargit **aux entrées de villes particulièrement à vocation commerciales** et aux quartiers de gare pour permettre leur requalification.

L'architecture en 5 axes du programme Action Cœur de Ville du programme ACV demeure :

- Axe 1 – Améliorer l'habitat - de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat
- **Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré**
- Axe 3 – Développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées,
- Axe 4 – Aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
- Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs

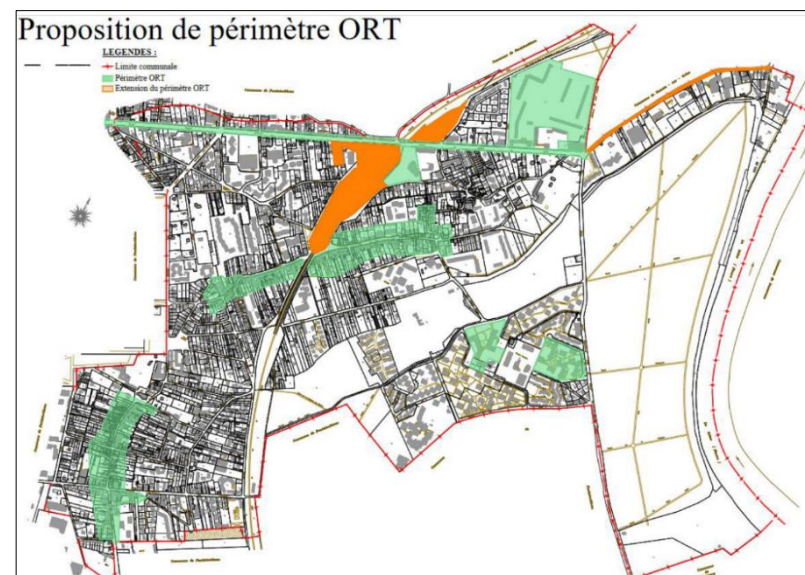
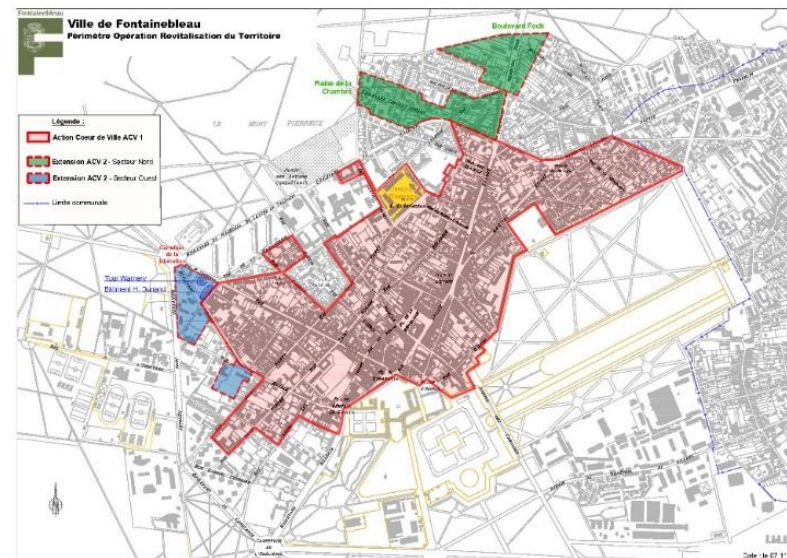
Eu égard aux problématiques différentes, les deux villes en accord avec l'Etat et le Pays de Fontainebleau ont établi chacune des avenants de projet spécifique comportant donc des secteurs d'intervention distincts, comme précédemment.

La convention cadre de projet du Pays de Fontainebleau, valant « Opérations de Revitalisation du Territoire », a vocation à présenter le contexte global dans lequel les projets des villes s'inscrivent et les actions menées par l'agglomération en lien avec le dispositif Action Cœur de Ville.

En conséquence, pour le volet plus opérationnel de suivi de l'ensemble des actions y compris celles de l'agglomération ainsi que la présentation des périmètres d'intervention de l'ORT de chacune des deux communes, la convention cadre de projet 2023-2026 du Pays de Fontainebleau renvoie aux avenants des villes.

Pour précision, les premiers périmètres ORT de Fontainebleau et d'Avon ont été définis en lien étroit avec les secteurs à enjeux délimités par la convention en cours d'élaboration de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pilotée par le Pays de Fontainebleau. Les extensions nouvellement proposées par les villes ciblent **des entrées de villes et le pôle gare**. Les périmètres sont les suivants :

- le périmètre de Fontainebleau correspond à son centre historique légèrement plus large que le périmètre initial de l'OPAH-RU au regard de la sensibilité du bâti, aux secteurs de renouvellement urbain à enjeux et des espaces publics. Dans le cadre d'ACV2, **le périmètre a été étendu aux 2 entrées de ville au Nord-Est et Nord-Ouest**,
- le périmètre d'Avon est quant à lui composé en plus du périmètre de l'OPAH-RU dit du « Viel Avon », de **3 autres secteurs présentant des polarités commerciales et résidentielles fragiles** : le quartier des Fougères et son centre commercial (unique quartier prioritaire de l'agglomération), l'îlot Est de la ZAC des Yèbles en lien avec la gare Fontainebleau-Avon et l'ensemble de la Butte Monceau et son centre commercial. Dans le cadre d'ACV2, **le périmètre a été étendu au pôle de la gare**.



2. Volet commercial de l'ORT

En premier lieu, les projets situés dans un périmètre identifié ORT, seront **dispensés de l'autorisation d'exploitation commerciale**, prévue par l'article L. 752-1 du code de commerce, à l'exception des « drive » et des projets s'ils dépassent le seuil fixé à 2 500m² pour les commerces à prédominance alimentaire et 5 000m² pour les autres. De la même manière, la possibilité pour les communes et EPCI compétents, de soumettre volontairement à autorisation d'exploitation commerciale les projets d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000m² dans les communes de moins de 20 000 habitants, ne sera plus possible dans les secteurs d'intervention identifiés par les conventions ORT.

En second lieu, et à l'inverse, toute demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée devant une CDAC pourra être suspendue par arrêté préfectoral, pour une durée de trois ans, renouvelable un an, lorsque celle-ci porte sur un projet situé :

- Sur une commune signataire d'une convention ORT, mais **en-dehors des périmètres d'intervention** définis par la convention ;
- Sur une commune non signataire d'une convention ORT mais membre d'un EPCI signataire d'une telle convention ou d'un EPCI limitrophe de celui-ci, **lorsque ce projet est de nature à compromettre gravement les objectifs de l'opération.**

Le texte précise que la décision du Préfet est prise à la demande, ou après avis, de l'EPCI et des communes concernées, et compte tenu des caractéristiques des projets et de l'analyse des données de la zone de chalandise concernée, au regard, notamment, des taux de logements vacants, de chômage et de vacance commerciale.

Le Conseil d'État, saisi pour avis, avait estimé qu'une suspension automatique et générale de l'ensemble des demandes d'autorisations d'exploitation commerciale dans les hypothèses susvisées, serait disproportionnée et porterait une atteinte excessive à la liberté d'entreprendre. **Le mécanisme de suspension s'appliquera donc, au cas par cas**, en fonction des caractéristiques propres de chaque projet.

Enfin, l'article 165 de la loi ELAN prévoit une **dérogation spéciale pour les projets mixtes, réunissant à la fois des commerces et des logements, situés dans un secteur d'intervention** identifié par une convention ORT. Ainsi, dès lors que des commerces, qui dépasseraient le seuil au-delà duquel les équipements commerciaux demeurent soumis à autorisation d'exploitation commerciale, seraient par ailleurs prévus **dans le cadre d'un programme mixte et que leur surface de vente sera inférieure au quart de la surface de plancher des logements inclus dans le même programme**, ils bénéficieront de cette dispense légale d'autorisation d'exploitation commerciale.

Chapitre 2 : Les principes de la stratégie commerciale de la CAPF

La Communauté d'agglomération souhaite préserver les spécificités de son armature commerciale, à savoir l'absence sur son territoire de grande zone commerciale périphérique, un centre-ville de Fontainebleau dont le commerce est dynamique (plus de 400 enseignes) et de qualité, et un maillage commercial de proximité présent dans certains quartiers, en centre-ville et centre-bourg, ainsi que dans quelques zones périphériques, qui garantit l'animation commerciale et facilite la vie quotidienne des habitants.

Cette armature commerciale spécifique au territoire de la CAPF, s'inscrit en complémentarité de polarités extérieures au territoire : hypermarché Carrefour et zone commerciale de Villiers en Bière, centre-ville de Milly-la-Forêt et de Moret Loing et Orvanne, centre-ville et zones commerciales de Melun, Nemours, Montereau-Fault-Yonne.

Héricy, la Chapelle-La-Reine, Le Vaudoué, Perthes-en-Gâtinais, Samois-sur-Seine, Samoreau, Ury et Vulaines.

En-dehors de cette armature, un **tissu diffus** est constitué de :

- **9 communes disposent de commerces hors polarités** (St Germain sur Ecole, Fleury-en-Bière, St Martin en Bière, Arbonne-la-Forêt, Noisy-sur-Ecole, Tousson, Achères-la-Forêt, Recloses, St Sauveur sur Ecole) ;
- **1 commune ne dispose d'aucun commerce** (Boissy-aux-Cailles)

I. Une armature commerciale équilibrée et confortée

La présente OAP identifie une armature commerciale, qui s'appuie sur l'armature urbaine et la conforte, avec différents niveaux de structuration :

- **1 pôle commercial majeur** qui est le moteur de l'activité commerciale : le centre-ville de Fontainebleau ;
- **8 polarités commerciales** qui concernent les communes de Fontainebleau, Avon, Barbizon, Chartrettes, la Chapelle-La-Reine, ainsi que Vulaines-Samoreau (polarité commune) ;
- **26 centralités commerciales** réparties sur 15 communes : Fontainebleau, Avon, Bois-le-Roi, Bourron-Marlotte, Cély, Chailly-en-Bière, Chartrettes,

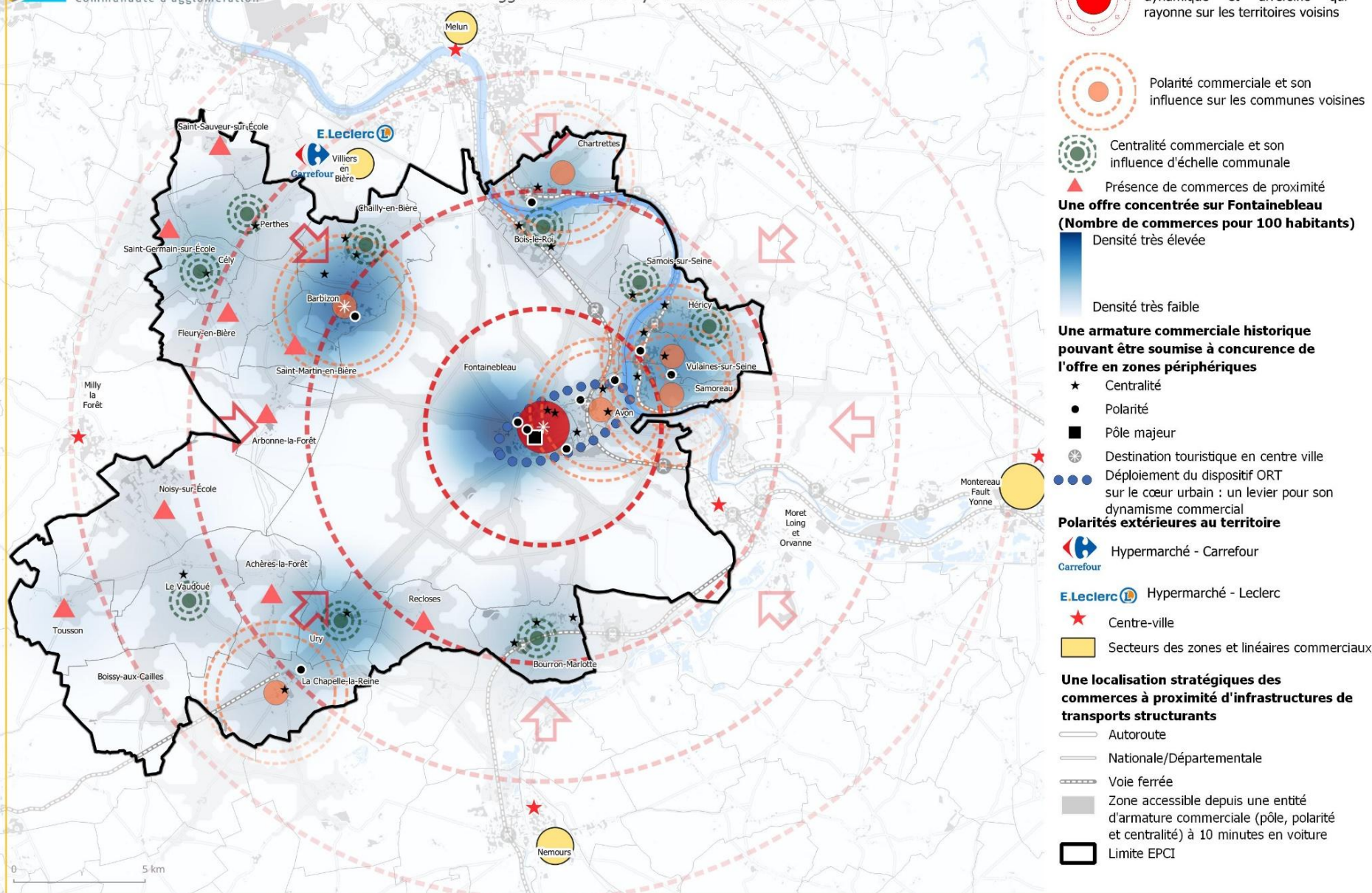
COMMUNE	POLARITES COMMERCIALES	NIVEAU DE POLARITES COMMERCIALES
FONTAINEBLEAU	CENTRE VILLE ET DESTINATION TOURISTIQUE	Pôles majeurs commerciaux
AVON	CENTRE VILLE ET QUARTIER GARE	Polarités commerciales
AVON	ZONE COMMERCIALE DES VALVINS	Polarités commerciales
BARBIZON	CENTRE VILLE ET DESTINATION TOURISTIQUE	Polarités commerciales
CHARTRETTES	ZONE COMMERCIALE	Polarités commerciales
FONTAINEBLEAU	QUARTIER LES HALLES DE VILLARD	Polarités commerciales
LA CHAPELLE-LA-REINE	ZONE COMMERCIALE	Polarités commerciales
SAMOREAU	ZONE COMMERCIALE ET VILLAGE AUTOMOBILE DE VULAINES SAMOREAU	Polarités commerciales
VULAINES-SUR-SEINE	ZONE COMMERCIALE ET VILLAGE AUTOMOBILE DE VULAINES SAMOREAU	Polarités commerciales
VULAINES-SUR-SEINE	ZONE COMMERCIALE	Polarités commerciales
AVON	QUARTIER DU VIEIL AVON	Centralités commerciales
AVON	CENTRE COMMERCIAL DE LA BUTTE MONTCEAU	Centralités commerciales
AVON	CENTRE COMMERCIAL LES FOUGERES	Centralités commerciales
BOIS LE ROI	CENTRE VILLE	Centralités commerciales
BOIS-LE-ROI	QUARTIER GARE	Centralités commerciales
BOURRON MARLOTTE	ENSEIGNES SPECIALISEES DE L'AXE NATIONALE 7	Centralités commerciales
BOURRON MARLOTTE	QUARTIER MARLOTTE	Centralités commerciales
BOURRON MARLOTTE	QUARTIER SAINT SEVERE	Centralités commerciales
CELY	CENTRE BOURG	Centralités commerciales
CHAILLY-EN-BIERE	CENTRE BOURG	Centralités commerciales
CHAILLY-EN-BIERE	POINT DE VENTE CIRCUIT COURT	Centralités commerciales
CHAILLY-EN-BIERE	AXE NATIONALE 7	Centralités commerciales
CHARTRETTES	CENTRE BOURG	Centralités commerciales
FONTAINEBLEAU	QUARTIER BRIAND LECLERC	Centralités commerciales
FONTAINEBLEAU	QUARTIER FAISANDERIE-MAGINOT	Centralités commerciales
FONTAINEBLEAU	QUARTIER RUE DE France	Centralités commerciales
FONTAINEBLEAU	QUARTIER RUE GRANDE NORD	Centralités commerciales
HERICY	CENTRE BOURG	Centralités commerciales
LA CHAPELLE-LA-REINE	CENTRE BOURG	Centralités commerciales
LE VAUDOUE	CENTRE BOURG	Centralités commerciales
PERTHES-EN-GATINAIS	CENTRE VILLE	Centralités commerciales
SAMOIS-SUR-SEINE	CENTRE VILLE	Centralités commerciales
SAMOREAU	QUARTIER DE L'EGLISE	Centralités commerciales
URY	CENTRE BOURG	Centralités commerciales
VULAINES-SUR-SEINE	CENTRE BOURG	Centralités commerciales
VULAINES-SUR-SEINE	ZONE COMMERCIALE LA VARENNE	Centralités commerciales

STRUCTURATION COMMERCIALE DE LA CAPF

(Source : PAC ECONOMIQUE ET COMMERCIAL, CCI 77, NOVEMBRE 2021)

Un territoire bien doté de commerces mais qui reste dépendant des pôles voisins

PLUi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau



II. La priorité au renforcement de l'existant

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 interdit désormais le principe de création ou d'extension **de grands équipements commerciaux** (pour les surfaces de vente supérieures à 10 000m²) et **conditionne fortement les créations et extensions des plus petites surfaces commerciales** (surfaces de vente comprises entre 1 000 et 10 000m²).

En cohérence avec ce nouveau cadre, la CAPF souhaite que **son offre commerciale se développe selon les principes suivants** :

- Privilégier la **requalification et l'intensification des sites commerciaux existants à toute nouvelle extension urbaine** pour du développement commercial
- **Maintenir** les emplacements destinés aux commerces de proximité (voués à satisfaire prioritairement les besoins quotidiens), **dans les espaces résidentiels, les zones d'emplois et les lieux de transit** des populations
- **Accueillir le développement de l'offre commerciale très prioritairement dans le tissu urbain constitué, en préservant ou en revitalisant les polarités commerciales urbaines existantes (centralités urbaines, centres villes et quartiers de gare)**
- Hiérarchiser les différents pôles commerciaux en fonction de la fréquence d'achat (**achats quotidiens, occasionnels ou exceptionnels...**)
- **Limiter le développement d'une nouvelle offre commerciale dans les sites d'activités économiques à vocation autre que commerciale.** L'offre de commerces et de services dans ces sites d'activités doit viser prioritairement à répondre aux besoins des salariés travaillant sur site.

Par conséquent, l'OAP Commerce oriente fortement l'implantation d'activités à dominante commerciale ou artisanale au sein ou à proximité du tissu bâti existant, pour renforcer leur accessibilité et leur maillage, les entrepôts destinés à la logistique commerciale étant quant à eux limités et pour l'essentiel circonscrits aux zones d'activités du territoire.

Le règlement du PLUi prévoit donc la possibilité, dans la plupart des zones à dominante d'habitat, d'implanter des commerces et des activités artisanales de détail. Le PLUi met également en œuvre les possibilités offertes par l'article L151-16 du code de l'urbanisme :

- protection des linéaires commerciaux,
- secteurs de diversité commerciale.

L'ouverture de nouvelles zones commerciales de périphérie est interdite.

L'implantation de nouveaux commerces doit se concentrer dans les secteurs périphériques commerciaux existants, en s'attachant à améliorer les conditions d'accueil des commerces et leur aménagement.

Chapitre 3 : Les orientations transversales

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.

I. Requalifier et diversifier l'offre commerciale existante

A travers l'OAP commerce, la priorité est donnée à la redynamisation et la montée en gamme des centralités commerciales existantes, afin d'éviter un développement et une dispersion trop importants de surfaces nouvelles dédiées au commerce. Cet objectif se traduit en particulier :

- Par des objectifs spécifiques de maintien de la dynamique commerciale remarquable (par rapport à d'autres villes moyennes comparables) **du cœur urbain de Fontainebleau-Avon** au travers des dispositifs d'Opération de revitalisation des territoires (ORT) ;
- Dans **les autres polarités de centre-ville et de centre-bourg**, et dans les polarités de quartier du territoire, dont **le confortement et la redynamisation** est stratégique au regard des objectifs de revitalisation des centres-villes et des centralités urbaines ;
- A travers la **pérennisation du maillage de commerces de proximité** (y compris dans les communes ne disposant pas d'une polarité commerciale), afin d'assurer à l'ensemble des habitants et usagers l'accès à une offre commerciale et de proximité ;

II. Préserver les équilibres territoriaux

L'implantation des surfaces commerciales nouvelles sur le territoire doit se faire dans le respect des équilibres territoriaux, c'est-à-dire en veillant à ne pas fragiliser ou déstabiliser les polarités déjà existantes. Les orientations liées à cet objectif sont les suivantes :

- De manière générale, **les nouveaux développements commerciaux ont vocation à se faire en priorité au sein des polarités existantes, par densification et polarisation des ensembles commerciaux existants.**
- Les **créations de surfaces commerciales** devront par principe être évitées **en dehors des sites commerciaux existants identifiés** dans la carte de l'armature commerciale.
- **L'implantation de nouveaux équipements commerciaux de grande taille qui, du fait de leur importance,** seraient susceptibles d'avoir un impact négatif sur les équilibres commerciaux territoriaux et la maîtrise des déplacements automobiles, **ne sera pas autorisée à l'horizon 2040.**

III. Agir prioritairement sur les centralités urbaines et commerciales

Le territoire de la CAPF est maillé par des polarités diverses, qui ont vocation à se renforcer, dans un cadre de sobriété foncière et de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le commerce tient une place particulièrement importante dans la qualité de la vie quotidienne et l'attractivité de ces sites. Les polarités urbaines doivent donc faire l'objet d'une attention particulière. Il s'agit des sites suivants :

- Les polarités de centre-ville et centre-bourg,
- Les polarités de quartier,
- Les zones commerciales et centres commerciaux (implantation périphérique).

Lorsque cela est possible, les développements commerciaux et/ou actions de redynamisation devront privilégier ces sites, dont l'évolution est particulièrement déterminante pour la mise en œuvre du projet de territoire.

IV. Veiller à la qualité urbaine et environnementale du commerce

1. Garantir l'intégration urbaine, paysagère, architecturale

Il convient de veiller à l'intégration du commerce en ville en termes de :

- **qualité architecturale** (qualité et pérennité des matériaux, relation au contexte bâti, intégration des enseignes, traitement qualitatif des façades visibles...),
- **d'intégration urbaine** (implantation du bâti dans la parcelle, relation au contexte, contribution à l'animation de l'espace public...),
- **d'aménagement des espaces extérieurs et d'intégration paysagère** (qualité des aménagements liés au stationnement, végétalisation de la parcelle...).

Les espaces de stationnement extérieurs d'une emprise supérieure à 400 m² devront être partiellement végétalisés et aménagés avec des revêtements de sols semi-perméables, afin de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

Une attention particulière sera portée au traitement des locaux commerciaux situés le long des grands axes routiers et dans les secteurs d'entrée de ville, en lien avec les objectifs de requalification des grands axes du territoire.

2. Économiser l'espace et renforcer la mixité des fonctions

Il est souhaitable que les espaces commerciaux tendent vers davantage de mixité fonctionnelle, par l'intégration du commerce dans des opérations mixtes regroupant également logements, bureaux, équipements... Des formes bâties plus denses et plus mixtes seront privilégiées, dès lors que le règlement du PLUi le permet.

3. Renforcer l'efficacité environnementale des programmes commerciaux

Les projets commerciaux doivent tendre vers une plus grande qualité environnementale. Au-delà de 1 000m² de surface de plancher, les projets devront spécifiquement justifier des mesures prises en faveur de la réduction de leur consommation énergétique et/ou de la production d'énergie. Ils devront répondre a minima aux normes de performance énergétique en vigueur ou devant entrer en application dans les cinq années suivant la demande de permis de construire.

4. Optimiser la desserte et le stationnement

La localisation du commerce et la programmation commerciale doivent être en cohérence avec le niveau de desserte par tous les modes, notamment par les transports collectifs et les modes actifs, mais aussi la capacité routière et le stationnement public.

La mutualisation des parkings devra être recherchée entre les différents commerces d'une même polarité. Une mutualisation avec d'autres programmes voisins sera rendue possible.

Au-delà de 1 000m² de surface de plancher, les projets devront spécifiquement justifier des mesures prises en faveur de la réduction du taux de venue en voiture particulière.

L'organisation des livraisons doit permettre de concilier les différents usages de l'espace public, de réduire les nuisances du transport routier et de marchandises. **Les grands établissements disposeront obligatoirement d'aires de livraison situées à l'intérieur de leur terrain**, afin de libérer de la place sur voirie, de ne pas entraver le fonctionnement de l'espace public et d'assurer des conditions optimales de livraison.

V. Concevoir des locaux commerciaux efficaces, pérennes et flexibles

Les locaux commerciaux peuvent s'implanter en rez-de-chaussée d'immeubles mixtes ou dans des constructions qui leur sont dédiées. Dans tous les cas, des principes de conception sont à respecter afin de se donner les meilleures chances d'un fonctionnement commercial efficace, tout au long de la vie du projet.

1. Principes fonctionnels

Format des locaux commerciaux :

- Les espaces dévolus aux commerces doivent être conçus pour garantir la plus grande souplesse d'utilisation possible. Ils doivent avoir des formes simples et fonctionnelles.
- La hauteur libre minimum ne doit pas être inférieure à 3,50 m sous poutre.

Le local commercial doit être partie intégrante de la conception du projet architectural et doit favoriser l'efficacité commerciale, en particulier lorsqu'il se situe en rez-de-chaussée d'un immeuble :

- Continuité du linéaire commercial : **Les entrées des logements, locaux techniques, parkings doivent être situées de part et d'autre du linéaire de vitrines formé par les locaux commerciaux**, ceci afin d'éviter toute rupture dudit linéaire.
- Structure et réseaux : **Le système constructif, les descentes de charges, gaines, les circulations verticales des immeubles... doivent être étudiés pour ne pas contraindre l'usage des surfaces d'activité**. Le cheminement des réseaux non dédiés aux commerces est à proscrire dans l'emprise du local commercial.
- Les « **plateaux commerciaux** » devront prévoir suffisamment d'attentes réseaux (courants forts et faibles, fluides) pour être divisibles en plusieurs cellules.
- Accès : **Les accès et sorties des locaux à usage de commerce doivent être indépendants de ceux des logements**. Le nombre et la localisation des accès

doivent tenir compte du linéaire de façade des contraintes liées à la pente des voies et à l'accessibilité des commerces, des règles de sécurité incendie applicables.

- Nivellement : Tous les commerces devront respecter la **règlementation en vigueur pour les personnes à mobilité réduite**. Le nivellement des locaux commerciaux doit être mis en rapport avec l'espace public.
- En particulier, **les accès seront situés en continuité avec l'espace public**. Aucun rattrapage de niveau ne peut se faire sur l'espace public.
- Stockage et enlèvement des déchets : pour chaque commerce ou plateau commercial, **la création d'un local de gestion des déchets indépendant est obligatoire** (en séparation des logements, bureaux, ou autres programmes situés en étage). Pour les commerces entraînant la production de déchets encombrants, volumineux ou malodorants, les locaux doivent être conçus de manière à ce que le stockage et l'évacuation des déchets soient effectués selon les normes en vigueur et notamment dans des locaux réfrigérés pour les déchets alimentaires.
- Propagation des bruits et des odeurs : **La conception de l'installation et le fonctionnement du chauffage, du rafraîchissement et de la ventilation des locaux de cuisines et des zones alimentaires ne doivent pas entraîner la propagation de bruits et d'odeurs d'une manière générale à l'égard des tiers et des immeubles voisins**. Les dispositifs générant des nuisances seront de préférence positionnés en toiture et à distance des fenêtres des habitations.
- Charge au sol : La conception des locaux commerciaux devra intégrer une charge au sol adaptée à la fonction commerciale envisagée.

2. Principes de conception des vitrines

Au stade de la conception de l'immeuble, le projet de vitrine(s) doit être cohérent avec les façades de l'immeuble, tout en assurant une distinction claire entre le rez-de-chaussée commercial et les autres fonctions situées en étage du bâtiment.

Le commerce doit être lisible sur tout le linéaire qu'il occupe en façade. Une continuité de traitement doit être assurée. L'ensemble de la devanture commerciale doit être traité en éléments menuisés, pour les parties vitrées

comme pour les parties pleines. Les parties vitrées doivent représenter au moins 60% des façades principales des locaux commerciaux.

L'intégration des volets roulants, de leurs coffres, ainsi que des boîtes aux lettres, sera prise en compte dès la conception du projet de vitrine afin d'éviter les éléments rapportés et les saillies.

Les nouvelles surfaces commerciales seront livrées avec une devanture constituée de matériaux définitifs, et non une façade provisoire en attente.

Rappel :

La Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau s'est dotée d'un **Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi)**, approuvé le 12 mars 2020. Ce document encadre l'installation des publicités, enseignes et pré-enseignes, afin d'améliorer leur intégration dans le paysage urbain tout en assurant la visibilité des acteurs locaux et la diffusion d'informations et d'idées. Le dossier de RLPi est placé dans les annexes du PLUi.

Chapitre 4 : Les orientations spécifiques

I. Les localisations préférentielles des activités commerciales et artisanales

L'OAP commerce définit les secteurs de renforcement et de développement du commerce à horizon 2040. Trois types d'espaces d'implantation préférentielle du commerce et de l'artisanat, correspondant à trois types de polarités, sont identifiés :

- Les polarités de centre-ville et centre-bourg,
- Les polarités de quartier,
- Les zones commerciales et centres commerciaux (implantation périphérique).

(Les communes ne disposant pas de polarités commerciales sont considérées comme « tissu diffus »).

L'OAP commerce définit l'appareil commercial et artisanal en **3 catégories** en fonction de la fréquence d'usage. Leur répartition définit le principe de localisation préférentielle.

Typologie de l'appareil commercial :

Echelle de proximité	Fréquence d'achat	Type d'activités commerciales et artisanales concernées (liste non exhaustive)
1	Quotidienne / hebdomadaire	Métiers de bouche (boulangerie, boucherie-charcuterie...), presse, culturel, petites ou moyennes surfaces alimentaires*
2	Occasionnelle	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie/papeterie, jeux-jouets, petit équipement maison, bricolage, jardinage, informatique
3	Exceptionnelle	Mobilier, gros électroménager, concept spécifique, supérieur à 300m ² de surface de vente

*La notion de petites ou moyennes surfaces alimentaires renvoie aux supermarchés, supérettes et commerces d'alimentation générale. Elle exclut en revanche les hypermarchés

Surface de vente : Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement (sas d'entrée et arrières-caisses d'un seul et unique magasin au sein d'un même bâtiment, allées de circulation entre les rayons, escalators et ascenseurs reliant directement le parc de stationnement au magasin...), espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

La répartition géographique dans les différents niveaux de polarités et de centralités définit le principe de localisation préférentielle : **(pour la création de commerces nouveaux, surface de vente)**

	Centre-ville du pôle commercial majeur	Polarités de centre-ville	Polarités de quartier	Polarités de centre bourg	Zones commerciales et centres commerciaux
Echelle de proximité 1 – Quotidienne / hebdomadaire	Localisation préférentielle si <500m ²	Localisation préférentielle si <200m ²	Localisation préférentielle si <200m ²	Localisation préférentielle si <200m ²	Localisation préférentielle si <500m ² dans les communes de Vulaines-sur-Seine, Samoreau, Avon et La Chapelle-la-Reine
Echelle de proximité 2 – Occasionnelle	Localisation préférentielle si <500m ²	Localisation préférentielle si <200m ²	Localisation non préférentielle	Localisation non préférentielle	
Echelle de proximité 3 - Exceptionnelle	Localisation préférentielle si <500m ²	Localisation non préférentielle	Localisation non préférentielle	Localisation non préférentielle	

COMMUNE	POLARITES COMMERCIALES	TPOLOGIE DE POLARITES
BOIS LE ROI	CENTRE VILLE	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
CELY	CENTRE BOURG	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
CHAILLY-EN-BIERE	CENTRE BOURG	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
CHARTRETTES	CENTRE BOURG	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
HERICY	CENTRE BOURG	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
LA CHAPELLE-LA-REINE	CENTRE BOURG	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
LE VAUDOUE	CENTRE BOURG	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
PERTHES-EN-GATINAIS	CENTRE VILLE	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
SAMOIS-SUR-SEINE	CENTRE VILLE	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
URY	CENTRE BOURG	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
VULAINES-SUR-SEINE	CENTRE BOURG	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
AVON	CENTRE VILLE ET QUARTIER GARE	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
BARBIZON	CENTRE VILLE ET DESTINATION TOURISTIQUE	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
FONTAINEBLEAU	CENTRE VILLE ET DESTINATION TOURISTIQUE	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
AVON	QUARTIER DU VIEIL AVON	POLARITES DE QUARTIER
BOIS-LE-ROI	QUARTIER GARE	POLARITES DE QUARTIER
BOURRON MARLOTTE	ENSEIGNES SPECIALISEES DE L'AXE NATIONALE 7	POLARITES DE QUARTIER
BOURRON MARLOTTE	QUARTIER MARLOTTE	POLARITES DE QUARTIER
BOURRON MARLOTTE	QUARTIER SAINT SEVERE	POLARITES DE QUARTIER
CHAILLY-EN-BIERE	POINT DE VENTE CIRCUIT COURT	POLARITES DE QUARTIER
CHAILLY-EN-BIERE	AXE NATIONALE 7	POLARITES DE QUARTIER
FONTAINEBLEAU	QUARTIER BRIAND LECLERC	POLARITES DE QUARTIER
FONTAINEBLEAU	QUARTIER FAISANDERIE-MAGINOT	POLARITES DE QUARTIER
FONTAINEBLEAU	QUARTIER RUE DE France	POLARITES DE QUARTIER
FONTAINEBLEAU	QUARTIER RUE GRANDE NORD	POLARITES DE QUARTIER
SAMOREAU	QUARTIER DE L'EGLISE	POLARITES DE QUARTIER
FONTAINEBLEAU	QUARTIER LES HALLES DE VILLARD	POLARITES DE QUARTIER
AVON	CENTRE COMMERCIAL DE LA BUTTE MONTCEAU	ZONES COMMERCIALES ET CENTRES COMMERCIAUX
AVON	CENTRE COMMERCIAL LES FOUGERES	ZONES COMMERCIALES ET CENTRES COMMERCIAUX
VULAINES-SUR-SEINE	ZONE COMMERCIALE LA VARENNE	ZONES COMMERCIALES ET CENTRES COMMERCIAUX
AVON	ZONE COMMERCIALE DES VALVINS	ZONES COMMERCIALES ET CENTRES COMMERCIAUX
CHARTRETTES	ZONE COMMERCIALE	ZONES COMMERCIALES ET CENTRES COMMERCIAUX
LA CHAPELLE-LA-REINE	ZONE COMMERCIALE	ZONES COMMERCIALES ET CENTRES COMMERCIAUX
SAMOREAU	ZONE COMMERCIALE ET VILLAGE AUTOMOBILE DE VULAINES SAMOREAU	ZONES COMMERCIALES ET CENTRES COMMERCIAUX
VULAINES-SUR-SEINE	ZONE COMMERCIALE ET VILLAGE AUTOMOBILE DE VULAINES SAMOREAU	ZONES COMMERCIALES ET CENTRES COMMERCIAUX
VULAINES-SUR-SEINE	ZONE COMMERCIALE	ZONES COMMERCIALES ET CENTRES COMMERCIAUX

II. Les conditions d'implantations des commerces dans les polarités de centre-ville et de centre-bourg, et dans les polarités de quartier

Les polarités commerciales sont caractérisées par un tissu urbain le plus souvent continu, rassemblant différentes fonctions : équipements publics (équipements scolaires, équipements administratifs...), activités, logements, commerces. Il s'agit de centres-villes, de quartiers de gare, de centres-bourgs et de polarités de quartier. Ces sites disposent généralement d'une bonne accessibilité tout mode de déplacements (piétons, véhicules particuliers, cycles, train, transports en commun...) existante ou future. Ils constituent des espaces névralgiques de l'organisation urbaine et commerciale du territoire.

Orientations

L'objectif général consiste à affirmer le caractère attractif et rayonnant de ces polarités structurantes. Les orientations sont les suivantes :

- Encourager la requalification de ces sites et la diversification de l'offre commerciale, par la rénovation et le regroupement des locaux existants.
- Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations (proximité, destination), en offrant des commerces à la fois liés aux besoins courants des habitants et salariés et des commerces attractifs à plus grande échelle.
- Lorsque le règlement le permet, privilégier la mixité des fonctions au sein d'une même opération (commerces en rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée/R+1, accompagné de logements, bureaux, équipements publics...).
- En cas de proximité avec des habitations, éviter l'implantation de commerces générant des nuisances pour le voisinage ou inadaptés à un environnement paisible (bruit, odeurs, occupation de l'espace public, horaires décalés...).

Les nouveaux projets commerciaux s'implantent prioritairement par réinvestissement d'un local vacant, par densification du tissu commercial existant et en renouvellement du tissu déjà existant. A défaut, les nouveaux commerces devront s'implanter en proximité directe de commerces existants en vue de conforter la centralité.

L'objectif de l'OAP commerce est de renforcer les polarités commerciales identifiées, afin d'en faire des espaces prioritaires d'accueil du commerce. L'enjeu est de rapprocher les usagers du territoire (habitants ou travailleurs) des zones de commerces en réduisant les distances, et de renforcer la vitalité des centralités afin d'assurer leur pérennité.

Dans le cas de commerces existants ne respectant pas les critères de localisation préférentielle pour la création de locaux commerciaux et artisanaux, l'amélioration du bâtiment est possible pour des raisons fonctionnelles, esthétiques, énergétiques... et dans la limite de création 20% de surface de vente supplémentaire par rapport à la surface de vente existante à la date d'approbation du PLUi.

III. Les conditions d'implantations des commerces dans les zones commerciales et centres commerciaux (implantation périphérique)

Les zones commerciales et centres commerciaux du territoire correspondent à des ensembles commerciaux de fréquence d'achat occasionnelle (légère et lourde) à exceptionnelle.

Orientations

Ces zones commerciales et centres commerciaux présentent des enjeux diversifiés pour le territoire en termes d'attractivité, de répartition et d'équilibre de l'offre commerciale. Ils produisent également des effets significatifs sur le

territoire en considération de leur emprise foncière, des flux qu'ils génèrent et de leur impact environnemental.

L'objectif général consiste à encadrer leur développement pour garantir le respect des équilibres urbains au sein de l'offre commerciale de la CAPF, en particulier vis-à-vis des polarités commerciales, tout en permettant leur rénovation lorsqu'elle est nécessaire.

Sur le plan qualitatif :

La requalification des zones commerciales et centres commerciaux, en particulier les plus anciens, doit être recherchée afin d'améliorer leur qualité urbaine, leur intégration urbaine et paysagère, leur qualité architecturale, leur performance environnementale (performance et production énergétique, désimperméabilisation des sols) et les conditions de desserte (organisation du stationnement, espaces publics, accessibilité des transports collectifs et des modes actifs...).

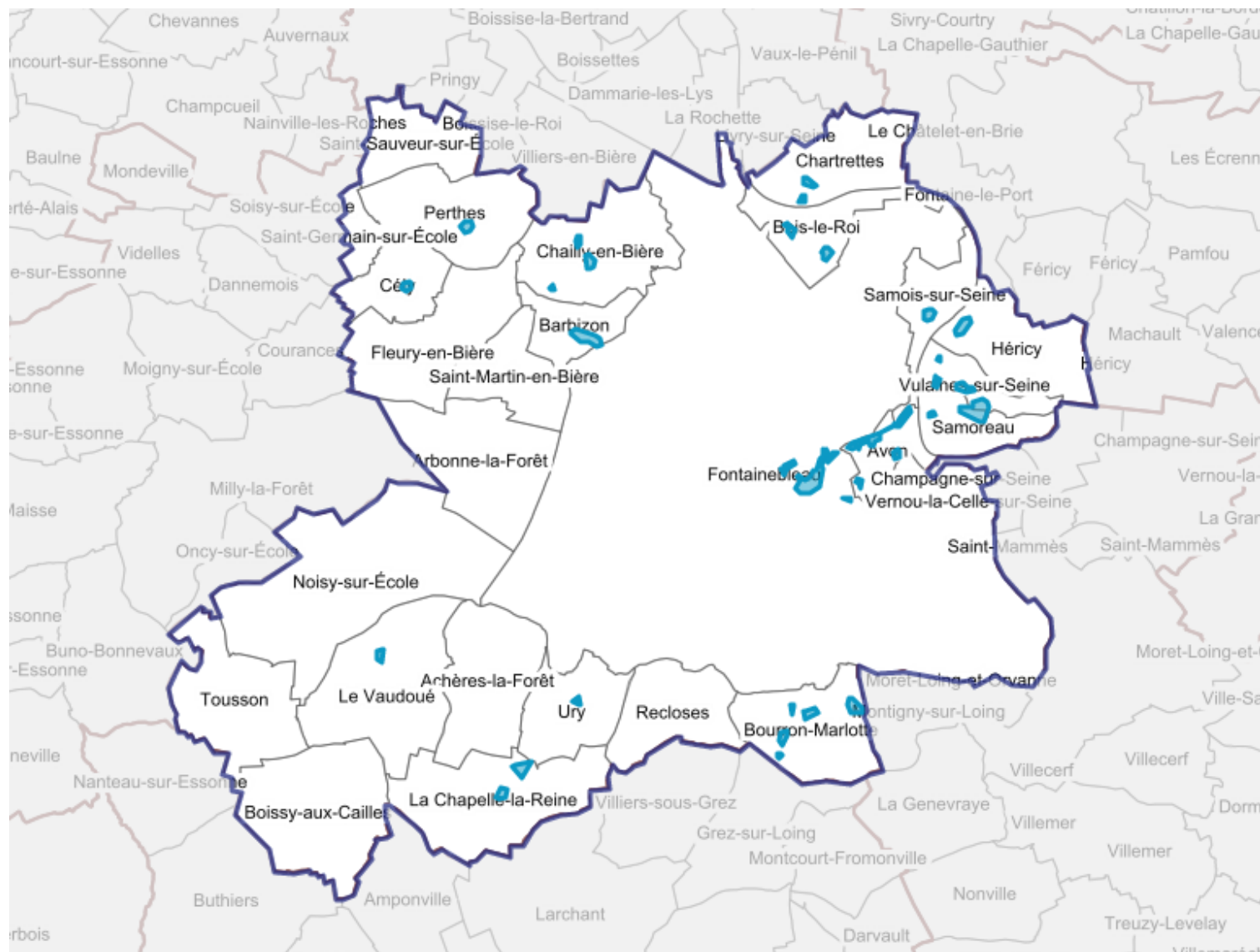
Les nouveaux projets commerciaux s'implantent prioritairement par réinvestissement d'un local vacant, par densification d'une zone existante, ou par réinvestissement d'une friche présente dans un secteur d'implantation périphérique identifié.

Les emprises dédiées au stationnement comporteront impérativement des espaces paysagers, des espaces réservées à l'autopartage et des points de recharge des véhicules électriques. L'utilisation de matériaux semi perméables (de type dalles alvéolées engazonnées) sera privilégiée.

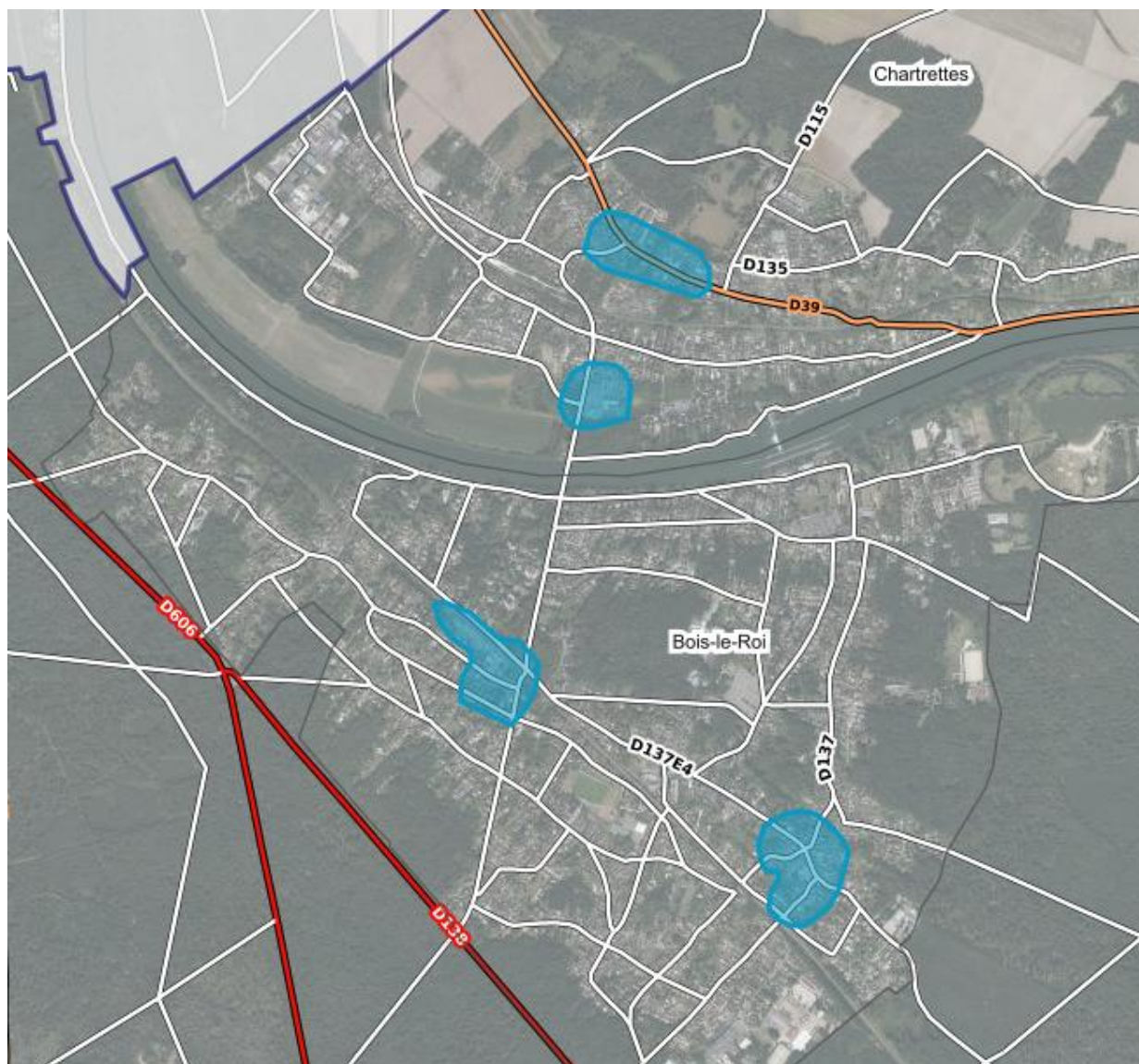
Sur le plan quantitatif :

Cette évolution ne devra pas porter atteinte aux autres composantes de l'armature commerciale, en particulier au commerce de proximité. L'extension des surfaces de vente devra donc être limitée à 20% environ des surfaces existantes.

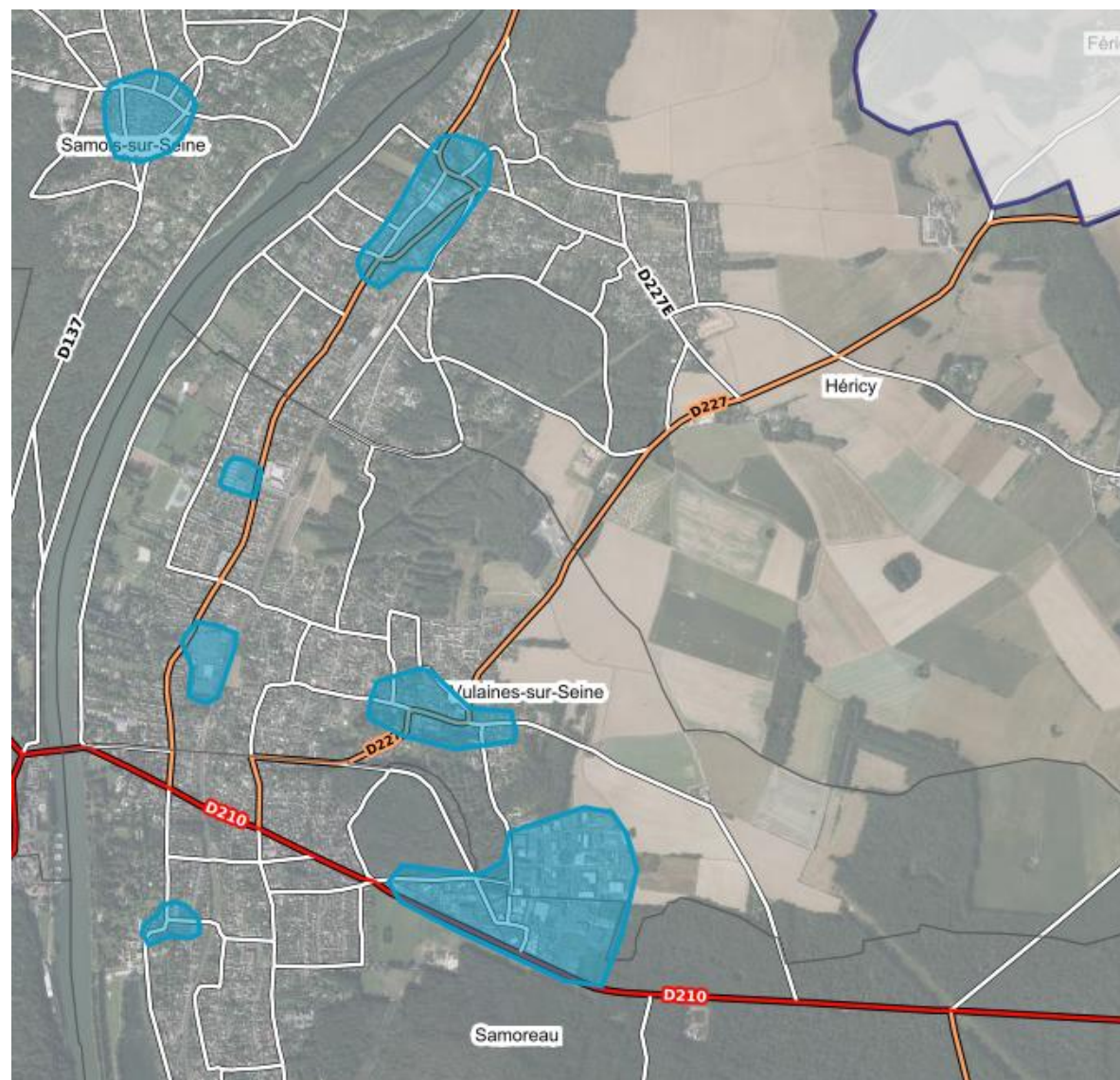
Afin de privilégier une utilisation économe et rationnelle de l'espace, l'évolution des centres commerciaux existants devra se faire de préférence par densification, sur les terrains déjà occupés par les fonctions commerciales.



POLARITES COMMERCIALES DE LA CAPF (SOURCE : CCI77, AVRIL 2024)



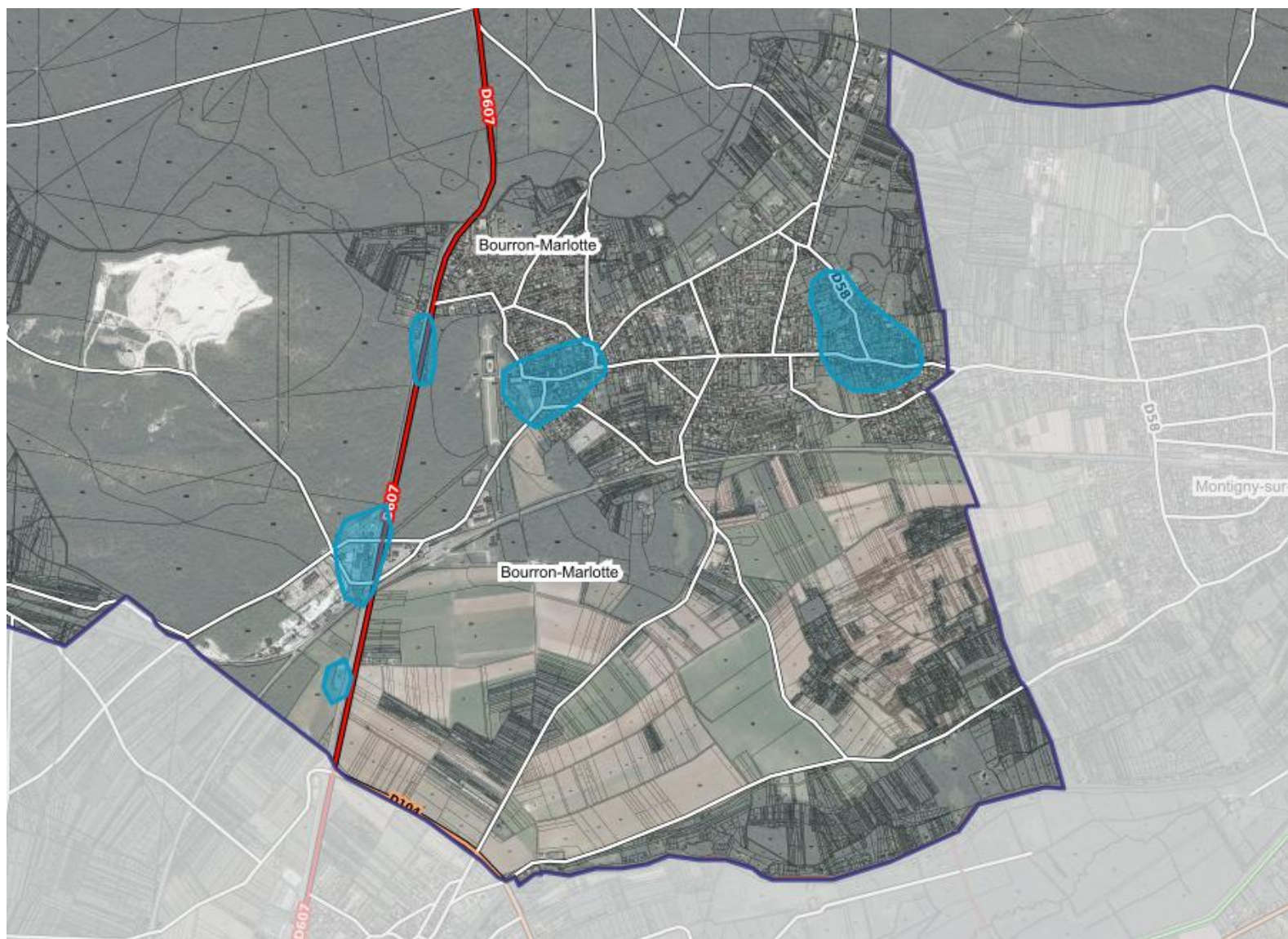
POLARITES commerciales CHARTRETTES ET BOIS LE ROI



POLARITES COMMERCIALES SAMOIS-SUR-SEINE, HERICY, VULAINES-SUR-SEINE, SAMOREAU



POLARITES COMMERCIALES AVON ET FONTAINEBLEAU



POLARITES COMMERCIALES BOURRON-MARLOTTE



POLARITES COMMERCIALES LE VAUDOUE, URY, LA CHAPPELLE-LA-REINE



POLARITES COMMERCIALES PERTHES, CELY, CHAILLY-EN-BIERE, BARBIZON

IV. Outils réglementaires mis en place

Le PLUi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau a mis en place différents outils pour traduire les orientations stratégiques de l'OAP dans le dispositif réglementaire.

1. Zonage

Le développement des activités d'artisanat et de commerces de détail est rendu possible dans la plupart des zones urbaines (UA, UB, UC, UD), dans une logique de centralités commerciales et de commerces de proximité.

En outre, deux sous-secteurs UXc1 et UXc2 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 UXc1 (7 communes) et UXc2 (4 communes), les activités artisanales et de commerce de détail sont autorisées, tout en limitant leurs surfaces de vente afin d'éviter l'implantation de moyennes et grandes surfaces concurrençant les commerces de centre-bourg ou de centre-ville.

2. Inscriptions et prescriptions graphiques

Le PLUi a également décliné des outils de protection des commerces afin de garantir leur maintien et leur diversité :

Linéaire commercial protégé : Le règlement identifie au sein des zones urbaines des linéaires commerciaux à protéger. 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.

Linéaire de commerce traditionnel protégé : 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.

Linéaire de protection et de développement de la diversité commerciale :
Principales mesures :

En cas de changement de destination, les surfaces en rez-de-chaussée sur rue dans une profondeur de 10 mètres minimum mesurée par rapport à l'alignement, ne peuvent être affectées qu'aux destinations et sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail ;
- hôtels ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- bureau.

Pour les constructions nouvelles, la hauteur des rez-de-chaussée (niveau directement accessible depuis l'espace public) est fixée à 3,50 mètres minimum.

L'entrée des logements sera toujours distincte de l'entrée commerciale. La création de nouveaux logements par division de logements existants, par changement de destination de surface de plancher ou par extension de constructions existantes n'est autorisée qu'à condition que ces nouveaux logements disposent d'une entrée distincte de l'entrée commerciale.

Annexes : éléments du diagnostic commercial de la CAPF (CCI 77)

Définition

Une **polarité commerciale** correspond aux lieux privilégiés d'implantation des commerces : « elles sont constituées de zonages dont le mode d'occupation du sol est unifié, accueillant des commerces géocodés et recensés comme appartenant totalement ou partiellement aux principaux pôles identifiés par l'OCLA.

Elles incluent également les équipements, les services et autres aménités urbaines qui y participent. Elles peuvent différer des pôles recensés dans l'OCLA en raison de l'analyse du tissu urbain et des problématiques liées à l'urbanisme et à l'aménagement »

« Les principaux types d'occupation du sol appréhendés sont :

- Les zones occupées exclusivement par des bâtiments commerciaux,
- Les zones occupées par de l'habitat continu et des services publics, qui vont accueillir des commerces en rez-de-chaussée ou insérés dans l'habitat
- Les zones où s'implantent des activités notamment commerciales
- Les zones occupées par des voiries ou des parkings dont les abords constituent des lieux privilégiés pour accueillir des commerces. »

<u>16 communes sur 26 ont une polarité commerciale</u> - Avon - Barbizon - Bois-le-Roi - Bourron-Marlotte - Cély-en-Bière - Chailly-en-Bière - Chartrettes - Fontainebleau - Héricy - La Chapelle-la-Reine - Le Vaudoué - Perthes-en-Gâtinais - Samois-sur-Seine - Samoreau - Ury - Vulaines-sur-Seine	<u>35 polarités</u> - 7 communes avec 1 seule polarité : Barbizon, Cely-en-Bière, Héricy, Le Vaudoué, Perthes-en-Gâtinais, Samois-sur-Seine, Ury - 4 communes avec 2 polarités : Bois-le-Roi, Chartrettes, La Chapelle-la-Reine, Samoreau - 2 communes avec 3 polarités : Bourron-Marlotte, Chailly-en-Bière - 1 commune avec 4, 5 ou 6 polarités : Vulaines-sur-Seine (4), Avon (5), Fontainebleau (6) - Les communes de Vulaines-sur-Seine et Samoreau disposent d'une polarité en commun	<u>Les autres communes :</u> - 9 communes disposent de commerces hors polarités (St Germain sur Ecole, Fleury-en-Bière, St Martin en Bière, Arbonne-la-Forêt, Noisy-sur-Ecole, Tousson, Achères-la-Forêt, Recloses, St Sauveur sur Ecole) ; - 1 commune ne dispose d'aucun commerce (Boissy-aux-Cailles)
---	---	---

Aire d'influence

Aire d'attractivité du pôle commercial à 4 niveaux :

- Régionale : attractivité importante à l'échelle départemental voire plus
- Agglomération : attractivité à l'échelle de la commune et des communes voisines
- Ville : attractivité à l'échelle de la commune
- Proximité : attractivité à l'échelle d'un quartier

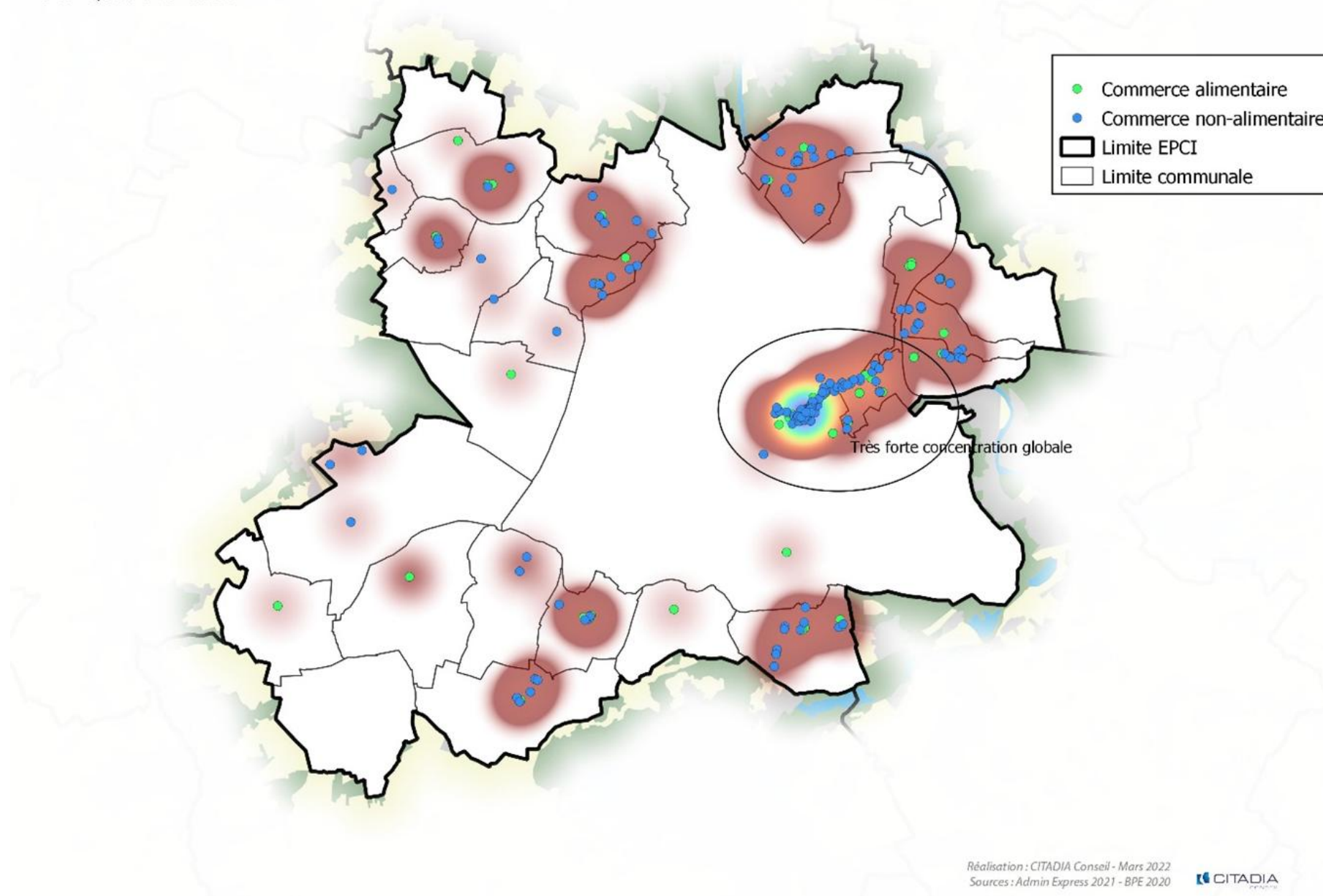
Niveau de polarité commerciale

Armature commerciale à 3 niveaux :

- Centralité commerciale
- Polarité commerciale
- Pôle commercial majeur

Concentration des commerces

PLUi du Pays de Fontainebleau

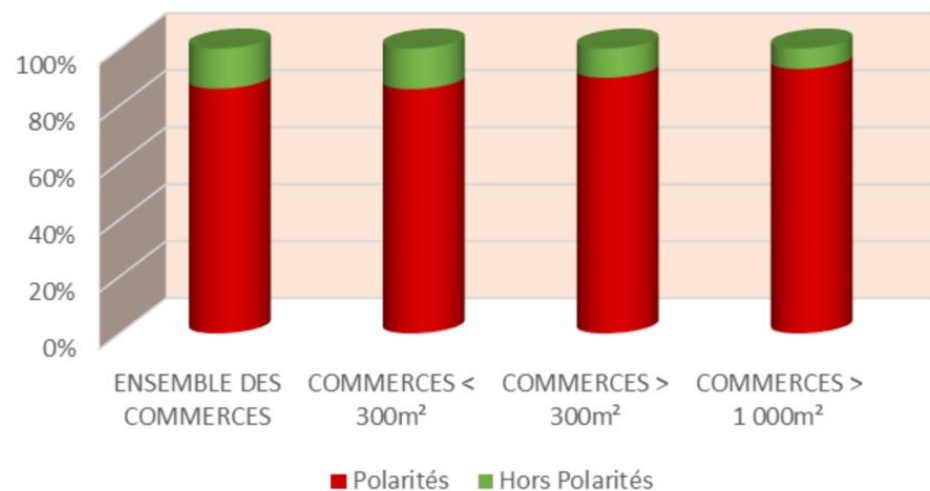


COMMUNE	POLARITES COMMERCIALES	AIRE D'INFLUENCE ACTUELLE	NIVEAU DE POLARITES COMMERCIALES
FONTAINEBLEAU	CENTRE VILLE ET DESTINATION TOURISTIQUE	Agglomération +	Pôles majeurs commerciaux
FONTAINEBLEAU	QUARTIER LES HALLES DE VILLARD	Agglomération	Polarités commerciales
FONTAINEBLEAU	QUARTIER BRIAND LECLERC	Ville	Centralités commerciales
FONTAINEBLEAU	QUARTIER FAISANDERIE-MAGINOT	Proximité	Centralités commerciales
FONTAINEBLEAU	QUARTIER RUE DE France	Proximité	Centralités commerciales
FONTAINEBLEAU	QUARTIER RUE GRANDE NORD	Proximité	Centralités commerciales
AVON	CENTRE VILLE ET QUARTIER GARE	Agglomération	Polarités commerciales
AVON	ZONE COMMERCIALE DE VALVINS	Agglomération	Polarités commerciales
AVON	QUARTIER DU VIEIL AVON	Proximité	Centralités commerciales
AVON	CENTRE COMMERCIAL DE LA BUTTE MONTCEAU	Proximité	Centralités commerciales
AVON	CENTRE COMMERCIAL LES FOUGERES	Proximité	Centralités commerciales
BARBIZON	CENTRE VILLE ET DESTINATION TOURISTIQUE	Ville	Polarités commerciales
BOIS LE ROI	CENTRE VILLE	Ville	Centralités commerciales
BOIS-LE-ROI	QUARTIER GARE	Proximité	Centralités commerciales
BOURRON MARLOTTE	ENSEIGNES SPECIALISEES DE L'AXE NATIONALE 7	Ville	Centralités commerciales
BOURRON MARLOTTE	QUARTIER MARLOTTE	Ville	Centralités commerciales
BOURRON MARLOTTE	QUARTIER SAINT SEVERE	Proximité	Centralités commerciales
CELY	CENTRE BOURG	Proximité	Centralités commerciales
CHAILLY-EN-BIERE	CENTRE BOURG	Ville	Centralités commerciales
CHAILLY-EN-BIERE	POINT DE VENTE CIRCUIT COURT	Proximité	Centralités commerciales
CHAILLY-EN-BIERE	AXE NATIONALE 7	Ville	Centralités commerciales
CHARTRETTES	ZONE COMMERCIALE	Agglomération	Polarités commerciales
CHARTRETTES	CENTRE BOURG	Proximité	Centralités commerciales
HERICY	CENTRE BOURG	Proximité	Centralités commerciales
LA CHAPELLE-LA-REINE	ZONE COMMERCIALE DU BAS ROI	Agglomération	Polarités commerciales
LA CHAPELLE-LA-REINE	CENTRE BOURG	Ville	Centralités commerciales
LE VAUDOUE	CENTRE BOURG	Proximité	Centralités commerciales
PERTHES-EN-GATINAIS	CENTRE VILLE	Ville	Centralités commerciales
SAMOIS-SUR-SEINE	CENTRE VILLE	Proximité	Centralités commerciales
SAMOREAU	ZONE COMMERCIALE LES BRULIS	Agglomération	Polarités commerciales
SAMOREAU	QUARTIER DE L'EGLISE	Proximité	Centralités commerciales
URY	CENTRE BOURG	Proximité	Centralités commerciales
VULAINES-SUR-SEINE	CENTRE BOURG	Proximité	Centralités commerciales
VULAINES-SUR-SEINE	ZONE COMMERCIALE	Agglomération	Polarités commerciales
VULAINES-SUR-SEINE	ZONE COMMERCIALE LES BRULIS	Agglomération	Polarités commerciales
VULAINES-SUR-SEINE	ZONE COMMERCIALE LA VARENNE	Ville	Centralités commerciales

	ENSEMBLE DES COMMERCES		COMMERCES < 300m²		COMMERCES > 300m²		<u>DONT COMMERCES</u> > 1 000m²	
POLARITES COMMERCIALES Sources CCI Seine-et-Marne : Observatoire OCLA, observatoire des polarités commerciales - septembre 2021	NBRE	SURFACE	NBRE	SURFACE	NBRE	SURFACE	NBRE	SURFACE
POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG	608	38 221	598	29 888	10	8 333	3	5 964
CENTRE BOURG DE CELY	2	70	2	70				
CENTRE BOURG DE CHAILLY-EN-BIERE	15	1 272	14	672	1	600		
CENTRE BOURG DE CHARTRETTES	7	195	7	195				
CENTRE BOURG DE LA CHAPELLE-LA-REINE	19	670	19	670				
CENTRE BOURG DE VULAINES-SUR-SEINE	2	65	2	65				
CENTRE BOURG D'HERICY	9	326	9	326				
CENTRE BOURG DU VAUDOUE	4	192	4	192				
CENTRE BOURG D'URY	10	298	10	298				
CENTRE VILLE D'AVON ET QUARTIER GARE	46	6 009	43	2 055	3	3 954	1	3 344
CENTRE VILLE DE BOIS LE ROI	22	3 594	22	3 594				
CENTRE VILLE DE PERTHES-EN-GATINAIS	10	280	10	280				
CENTRE VILLE DE SAMOIS-SUR-SEINE	14	608	14	608				
CENTRE VILLE ET DESTINATION TOURISTIQUE DE BARBIZON	45	2 464	44	2 091	1	373		
CENTRE VILLE ET DESTINATION TOURISTIQUE DE FONTAINEBLEAU	403	22 178	398	18 772	5	3 406	2	2 620
POLARITES DE QUARTIER	113	7 572	110	4 672	3	2 900	2	2 400
AXE NATIONALE 7 DE CHAILLY-EN-BIERE	3	147	3	147				
ENSEIGNES SPECIALISEES DE L'AXE NATIONALE 7 DE BOURRON MARLOTTE	9	365	9	365				
POINT DE VENTE CIRCUIT COURT DE CHAILLY-EN-BIERE	1	200	1	200				
QUARTIER BRIAND LECLERC DE FONTAINEBLEAU	15	3 044	13	644	2	2 400	2	2 400
QUARTIER DE L'EGLISE DE SAMOREAU	3	100	3	100				
QUARTIER DU VIEIL AVON	10	280	10	280				
QUARTIER FAISANDERIE-MAGINOT DE FONTAINEBLEAU	10	707	10	707				
QUARTIER GARE DE BOIS-LE-ROI	18	493	18	493				

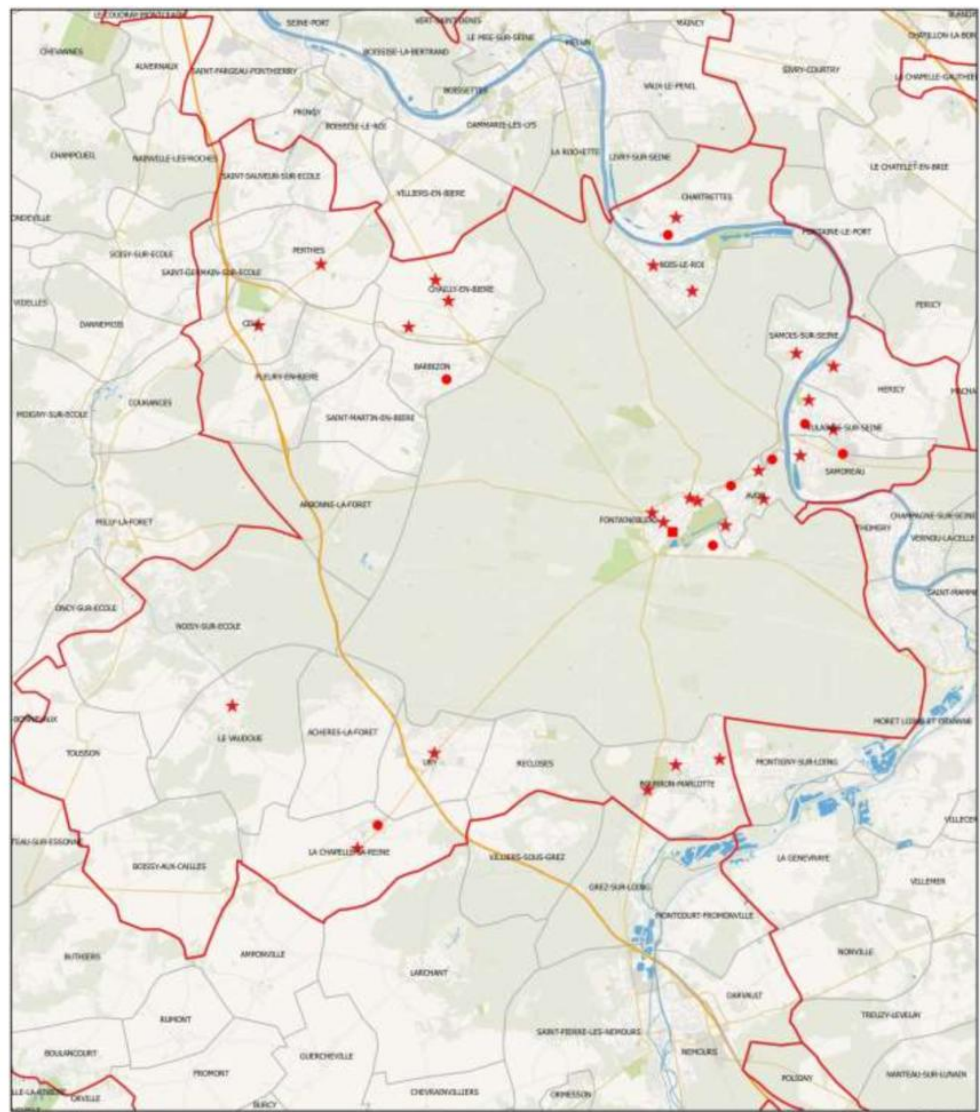
QUARTIER LES HALLES DE VILLARD DE FONTAINEBLEAU	6	135	6	135				
QUARTIER MARLOTTE DE BOURRON MARLOTTE	15	730	15	730				
QUARTIER RUE DE FRANCE DE FONTAINEBLEAU	7	682	6	182	1	500		
QUARTIER RUE GRANDE NORD DE FONTAINEBLEAU	9	256	9	256				
QUARTIER SAINT SEVERE DE BOURRON MARLOTTE	7	433	7	433				
ZONES COMMERCIALES ET CENTRES COMMERCIAUX	114	28 367	92	4 487	22	23 880	8	15 371
CENTRE COMMERCIAL DE LA BUTTE MONTCEAU A AVON	20	906	20	906				
CENTRE COMMERCIAL LES FOUGERES A AVON	2	50	2	50				
ZONE COMMERCIALE DE CHARTRETTES	8	2 527	7	257	1	2 270	1	2 270
ZONE COMMERCIALE DE LA CHAPELLE-LA-REINE	8	4 610	6	15	2	4 595	2	4 595
ZONE COMMERCIALE DE VULAINES-SUR-SEINE	14	6 899	11	360	3	6 539	2	5 582
ZONE COMMERCIALE DES VALVINS A AVON	12	5 117	7	1 150	5	3 967	1	1 400
ZONE COMMERCIALE ET VILLAGE AUTOMOBILE DE VULAINES ET SAMOREAU	48	7 508	38	1 599	10	5 909	2	1 524
ZONE COMMERCIALE LA VARENNE DE VULAINES-SUR-SEINE	2	750	1	150	1	600		
Hors polarités	137	10 108	133	7 382	4	2 726	1	1 610
TOTAL	972	84 268	933	46 429	39	37 839	14	25 345

Répartition des commerces du PLUI dans les polarités commerciales et hors polarités commerciales



Près de 85% des commerces du territoire sont implantés au sein des polarités commerciales indiquant une forte polarisation des commerces et ce, quelle que soit la surface des commerces.

ARMATURE COMMERCIALE DU TERRITOIRE DU PAYS DE FONTAINEBLEAU EN OCTOBRE 2021



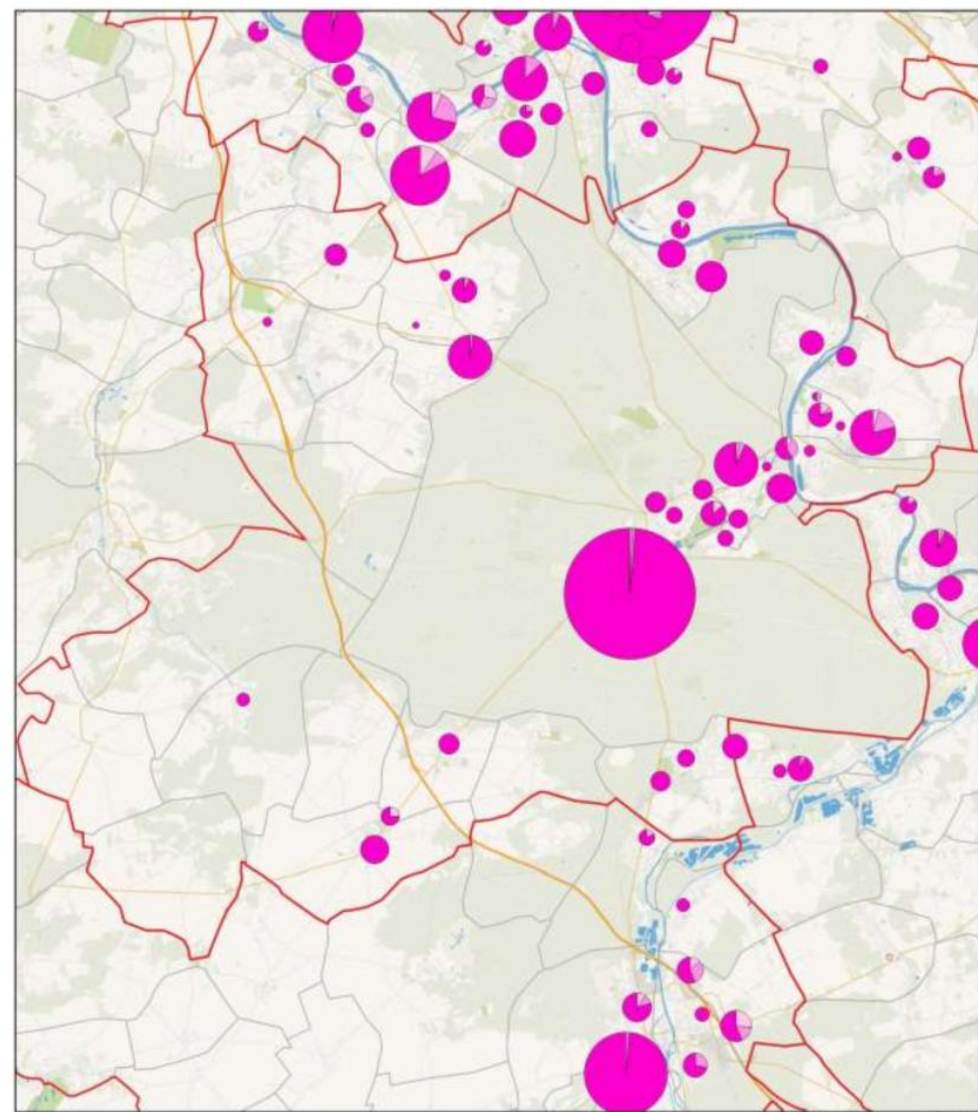
Intercommunalités

Armature commerciale

- Pôle majeur
- Polarité commerciale
- ★ Centralité commerciale

Conception : CCI Seine-et-Marne - Direction Entreprises et Territoires - Pôle Données et Analyses Territoriales
Sources : Télétat Multinet - CCI Seine-et-Marne ; Observatoires des polarités commerciales et OCLA

REPARTITION DES COMMERCES SELON LE FORMAT DU COMMERCE DANS LES POLARITES COMMERCIALES SUR LE TERRITOIRE DU PAYS DE FONTAINEBLEAU EN OCTOBRE 2021



Intercommunalités

Répartition en nombre de commerces



Format du commerce

- Moins de 299 m² SV
- Entre 300 et 999 m² SV
- Plus de 1 000 m² SV

Conception : CCI Seine-et-Marne - Direction Entreprises et Territoires - Pôle Données et Analyses Territoriales
Sources : Télétat Multinet - CCI Seine-et-Marne ; Observatoires des polarités commerciales et OCLA



OAP Mobilités actives



CONSTRUISONS ENSEMBLE
L'AVENIR DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

ÉCONOMIE HABITAT ENVIRONNEMENT

MOBILITÉ PATRIMOINE AGRICULTURE PAYSAGE

Sommaire

Préambule	4
Qu'est-ce qu'une OAP ?	4
Articulation avec le règlement écrit et graphique	4
Opposabilité aux tiers.....	4
 Chapitre 1 : Contexte et enjeux.....	6
I. Contexte territorial	6
II. Contexte réglementaire	6
 Chapitre 2 : Les orientations d'aménagements stratégiques territoriaux	11
Axe 1 : Promouvoir la pratique cyclable	11
Axe 2 : Encourager la pratique piétonne	25
Axe 3 : Repenser l'espace public des quartiers, villages et centralités	31



Préambule

Préambule

Qu'est-ce qu'une OAP ?

Pièces consubstantielles du dispositif réglementaire du PLUi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs et concernant certaines thématiques.

Le PLUi du Pays de Fontainebleau comporte deux types d'OAP :

- **Des OAP sectorielles**, venant définir pour chaque commune les principes d'aménagement sur les secteurs à enjeux et futures zones à urbaniser. Le contenu des OAP est variable selon le site concerné, les objectifs poursuivis, le degré d'avancement du projet et est complémentaire avec le règlement de la zone concernée. Pour chacun des secteurs, les OAP définissent les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue. Le règlement définit quant à lui le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues. Ainsi les occupations du sol doivent être conformes avec le règlement du PLUi, et respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies dans le présent document ;
- **Des OAP thématiques**, s'appliquant sur l'ensemble du territoire, et venant préciser les grands principes d'aménagement sur certains thèmes : OAP Continuités écologiques, biodiversité et paysage, OAP patrimoine et formes urbaines, OAP Bioclimatiques, risques et résilience, OAP commerces, OAP mobilités actives.

Articulation avec le règlement écrit et graphique

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires contenues dans le règlement écrit et graphique.

Opposabilité aux tiers

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation se positionnent en complémentarité des règlements écrits et graphiques en spatialisant les intentions de la collectivité vis-à-vis desquelles les autorisations d'urbanisme devront être compatibles. En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les OAP apportent une dimension qualitative et contextuelle des orientations souhaitées par les communes et la communauté d'agglomération en termes d'urbanisme et disposent ainsi d'une vertu pédagogique en invitant le pétitionnaire à se projeter.



L'OAP Mobilités actives

Chapitre 1 : Contexte et enjeux

I. Contexte territorial

La CAPF regroupe **26 communes pour une superficie totale de 437 km² et une population de 69 175 habitants en 2024**. Située au Sud de l'Ile-de-France, la Communauté d'agglomération dispose d'une densité de population de 156,8 hab/km², bien supérieure à la moyenne nationale (105 hab/km²), illustration d'un territoire proche de l'attractivité Parisienne.

Le territoire est principalement recouvert d'une zone forestière, la forêt de Fontainebleau, et situé entre les intercommunalités suivantes : 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. **Ses habitants sont principalement concentrés sur le pôle urbain de Fontainebleau-Avon** 29 605 habitants en 2024 et sur les pôles secondaires Bois-le-Roi, Samoreau, Vulaines-sur-Seine, Héricy, Samois-sur-Seine et Chartrettes environ 15 189 habitants en 2024 en regroupant ces 6 communes). **Les 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.

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 aussi remarquer **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.

II. Contexte réglementaire

1. Le SDRIF-E

Le SDRIF est un document de planification qui vise à **maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace de la région Ile-de-France, tout en garantissant son rayonnement**. Élaboré par cette dernière sur l'ensemble de son périmètre, en association avec l'Etat, le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF) précise les moyens à mettre en œuvre pour :

- corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- coordonner l'offre de déplacement ;
- préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région ;
- concilier la maîtrise de la croissance urbaine et démographique et de l'utilisation de l'espace, d'un côté, avec l'objectif de garantir le rayonnement international de l'Ile-de-France, de l'autre.

Le SDRIF encadre à travers trois orientations qui sont les orientations 142, 143 et 144, le développement des mobilités actives :

OR142 *En complément des aménagements nécessaires aux transports en commun, les documents d'urbanisme doivent prévoir les mesures de sauvegarde et aménagements nécessaires à la réalisation d'itinéraires cyclables structurants, continus, capacitaires et sécurisés, de niveau régional et supra-régional (Projet Vélo Île-de-France, schéma « Eurovélo », schéma national des véloroutes).*

OR143 *Les itinéraires pour les modes actifs (marche, vélo, trottinette...) seront développés de façon à relier, pour la mobilité quotidienne, les zones d'habitat, les centres urbains et les points d'échanges multimodaux, les pôles de services et d'activités, les établissements scolaires. En outre, ils doivent permettre et favoriser l'accès aux espaces ouverts, sites touristiques et équipements de loisirs.*

Les documents d'urbanisme doivent définir des obligations suffisantes pour permettre le stationnement sécurisé des vélos en ville, en particulier à proximité des transports collectifs, dans les zones d'habitat, dans les zones d'emplois et à proximité des commerces et équipements publics.

OR144 *Les conditions de marchabilité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap des espaces publics doivent être assurées."*

2. Le Plan des Mobilités en Ile-de-France

Le territoire est également régi par le Plan des Mobilités en Ile-de-France, introduit par la Loi d'orientation des mobilités qui remplace le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF).

Le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France ou PDUIF est un plan stratégique qui organisait les mobilités dans la région et en fixait les grandes lignes directrices pour la période de 2010 à 2020. Le PDUIF visait 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'Ile-de-France Mobilités a pris acte de l'évaluation du Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) 2010-2020 et a décidé la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Ile-de-France 2030.

Le projet de Plan des mobilités en Ile-de-France 2030, préparé par Ile-de-France Mobilités a été arrêté par le Conseil régional le 27 mars 2024. Il a été soumis à enquête publique du 28 février 2025 au 31 mars 2025. Ce plan est le résultat de deux ans de concertation et de modélisation.

L'objectif de ce nouveau plan est de faire de l'Ile-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 Ile-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.

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 des 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.

Quels objectifs de mobilité pour le Plan des mobilités en Île-de-France ?



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 (+ 15 % de déplacements en transports en commun) ;
- le triplement du nombre de déplacements réalisés à vélo.

Pour ce faire, **le plan se décline en 14 axes et 46 actions 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.

3. Les Plans Locaux de Mobilité

Les Plans Locaux de Mobilité sont des documents juridiques qui déterminent les principes régissant l'organisation de la mobilité des personnes et du transport de marchandises, la circulation et le

stationnement dans le ressort territorial de l'autorité organisatrice de la mobilité.

Les Plans locaux de mobilité

Le Plan des mobilités en Île-de-France est complété par des Plans locaux de mobilité qui en détaillent et précisent le contenu. Leur élaboration est obligatoire pour la Ville de Paris, les EPT, les communautés d'agglomération et la communauté urbaine.

A l'instar du Plan régional, les PLM ne sont pas les plans des seuls EPCI, mais bien la résultante de l'engagement des différents acteurs des mobilités sur un territoire.

Gouvernance

L'EPCI (ou syndicat mixte) pilote la démarche, mais il associe étroitement les communes, le(s) Département(s), Île-de-France Mobilités, la Région et l'Etat :

- au stade de l'élaboration, pour définir les orientations et actions
- au stade de la mise en œuvre pour suivre l'avancement des actions relevant de plusieurs maîtres d'ouvrage

Ces acteurs sont amenés à donner un avis officiel sur le projet de PLM.

Contenu type

- Identification des actions du plan régional à décliner obligatoirement dans les plans locaux

Le cas des PLM pour les communautés de communes

- Principes de gouvernance et procédures identiques aux PLM obligatoires

Dispositif d'accompagnement Île-de-France Mobilités

- Accompagnement financier
- Accompagnement méthodologique, fourniture de données, cahier des charges type...



EXTRAIT DE LA DEFINITION DES PLANS LOCAUX DE MOBILITE – SOURCE : CEREMA

4. Le Schéma directeur cyclable de la Communauté de d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

Un Schéma Directeur Cyclable (SDC), dit aussi plan vélo, est un outil de programmation et de planification qui permet de définir les actions à mettre en place à court, moyen et long terme pour améliorer et encourager la pratique cyclable et de programmer les investissements dans un plan pluriannuel.

Pour déployer cette politique, le Pays de Fontainebleau s'inscrit dans le cadre stratégique régional qui, en Île-de-France, est l'autorité organisatrice des mobilités. La réalisation de ce schéma est un prérequis pour que l'agglomération et les communes bénéficient des financements auprès de la région. Le SDC prend donc en compte le plan vélo régional mais aussi départemental qui sont déjà en cours.

Sa mise en œuvre est une compétence partagée avec les communes et le département qui disposent de la compétence voirie assurant ainsi le maillage plus fin du territoire pour les déplacements vélos. Chaque commune sera ensuite chargée de réaliser son plan vélo et de déployer son plan cyclable.

L'élaboration du schéma directeur cyclable du Pays de Fontainebleau est un projet visant à faire du vélo un mode de transport incontournable du quotidien tout en cherchant des synergies possibles avec des usages de loisirs ou touristiques. Il est justifié par de nombreux enjeux, notamment en termes d'écologie, de santé, de développement local et économique. Le but étant de rendre la pratique cyclable plus simple et plus attractive.

Les objectifs du plan vélo du Pays de Fontainebleau sont multiples :

- rendre le territoire cyclable ;
- relier les différents pôles de centralité ;
- développer les services et l'écosystème vélo ;
- rendre le vélo plus attractif pour les habitants.

Ce schéma traitera donc des différents volets d'une politique cyclable que sont : la continuité des liaisons cyclables, le stationnement des vélos, la signalétique, la sécurité des usagers, les services qui y seront associés, la cohabitation avec les autres modes de déplacements, l'intermodalité, le développement d'actions de promotion de la pratique cyclable....

Le plan d'action du SDC de la Communauté de d'Agglomération du Pays de Fontainebleau est décliné selon 4 axes :

- **Axe 1 : Aménager un réseau cyclable à l'échelle intercommunale.** Développer les itinéraires cyclables reliant les communes pour favoriser les déplacements du quotidien et améliorer les continuités cyclables. Garantir la continuité des itinéraires dans les centre-bourgs pour la sécurité des cyclistes en agglomération.
- **Axe 2 : Développer les services de l'écosystème vélo.** Développer des services pour une offre vélo globale qui va au-

delà de la simple piste cyclable, et permet d'élargir et de diversifier les usages, notamment le stationnement vélo.

- **Axe 3 : Rendre le vélo plus attractif pour les habitants.** Promouvoir le vélo comme outil de mobilité du quotidien via une communication régulière et l'organisation d'événements.
- **Axe 4 : Garantir la gouvernance et le suivi du SDC.** Définir les rôles de chaque acteur dans la mise en œuvre du SDC. Définir des indicateurs de suivi de la politique cyclable.

5. Rappel du PADD du PLUi de la CAPF

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi de la CAPF définit plusieurs objectifs au sein de son **Axe 2 « Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient »** :

- Repenser les manières de se déplacer :
 - Proposer des alternatives aux déplacements individuels carbonés
 - Renforcer les transports collectifs routiers ;
 - Conforter le réseau ferroviaire, renforcer les pôles d'échanges multimodaux et favoriser les échanges avec les territoires extérieurs (Grand Paris Express) ;
 - Accompagner le développement du parc de véhicules électriques ;
 - Accompagner durablement le transport de marchandises
 - Augmenter significativement les mobilités actives et favorables à la santé
 - Mailler le territoire en valorisant le territoire pédestre et en développant les itinéraires cyclables
 - Faciliter et sécuriser les parcours piétons et cyclables
 - Développer les aménagements favorables aux mobilités actives

- Réduire la place de la voiture individuelle dans l'espace public
- Réduire le nombre et la longueur des déplacements contraints
 - Rapprocher lieu de travail et lieu de résidence
- Rapprocher des habitants les commerces et les services de proximités publics et privés
- Offrir une alternative aux déplacements automobiles pour les trajets scolaires, domicile travail, domicile/commerce et services, domicile/loisirs.

Chapitre 2 : Les orientations d'aménagements stratégiques territoriaux

Axe 1 : Promouvoir la pratique cyclable

1. De quoi parle-t-on ?

L'objectif de l'OAP est de donner davantage de place aux modes actifs au sein du territoire intercommunal. Dans le contexte législatif porté à l'échelle nationale (loi Climat & Résilience) et régionale (Plan des Mobilités d'Ile-de-France), la prise en compte et le renforcement du vélo est un enjeu prioritaire. Pour rappel, le Plan des Mobilités de la région prévoit entre 2023 et 2030, un triplement des déplacements cyclables afin de pouvoir répondre à ses exigences en matière de décarbonation. Favoriser la pratique du vélo nécessite d'agir à différents niveaux : en passant par le maillage et le maintien de la continuité des itinéraires, le développement des infrastructures, de la signalétique ou encore des équipements et des services afin d'en assurer la promotion.

Plus spécifiquement, les ambitions de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau en matière de déplacements et d'aménagements cyclables s'articulent au travers de plusieurs documents cadres : le SDRIF-E, le Plan des Mobilités de l'Ile de France, le Schéma Directeur Cyclable intercommunal ou encore le PLUi à travers les objectifs portés par le PADD. A terme, l'objectif est **d'élaborer une stratégie cyclable adaptée aux pratiques et aux réalités du territoire** par des orientations sur le développement du maillage cyclable, le développement de services liés au vélo et la promotion de la pratique cyclable.

Ces ambitions portées à différentes échelles supra-communale sont ensuite à reporter à l'échelle plus fine avec la mise en place de plans vélos propres à chaque commune. Plusieurs communes sur le territoire de la CAPF ont déjà élaboré leur stratégie en matière de politique cyclable et de circulation et plan vélo (Bois-le-Roi, Chartrettes, Fontainebleau/Avon...). Les autres communes du territoire sont sensibles aux enjeux du développement cyclable et souhaitent s'investir dans les années à venir dans la réalisation de plans vélos.

2. Orientations d'aménagement et de programmation

2.1 Aménager un réseau cyclable à l'échelle intercommunale

2.1.1. Créer des liaisons cyclables inter-bourgs

Malgré un fort potentiel de rabattement vers les équipements structurants du territoire, la CAPF présente un manque d'infrastructures cyclables sécurisés, ce qui constitue un des principaux freins à l'usage du vélo sur ce territoire. Ce constat est encore plus accentué du fait que certains axes accueillent un fort trafic automobile et que le territoire présente des discontinuités d'aménagements qui n'encouragent pas les habitants à utiliser le vélo.

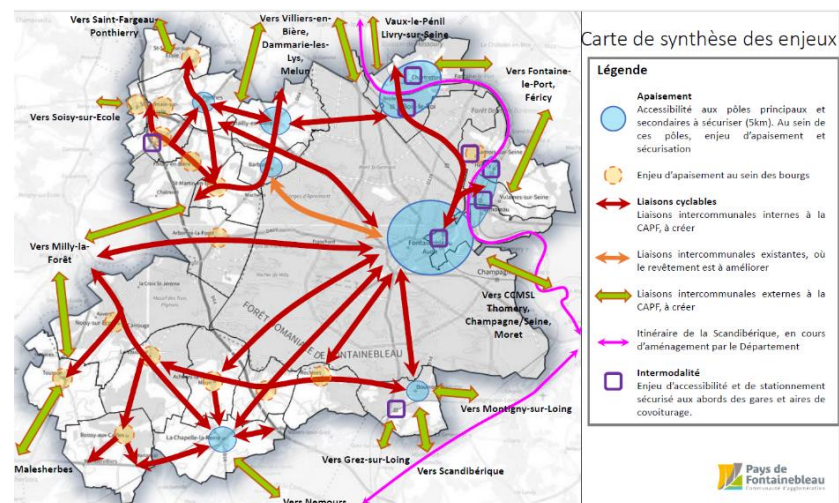
L'analyse du territoire réalisée dans le cadre de l'élaboration du SDC a permis d'identifier plusieurs enjeux majeurs listés ci-dessous et synthétisés sur la carte page suivante :

- La majeure partie des besoins identifiés à l'intérieur du territoire concerne **l'accessibilité aux pôles structurants du territoire** (Fontainebleau/Avon ; Bois-le-Roi/Chartrettes), et aux pôles secondaires (Perthes - Chailly-en-Bière - Vulaines-sur-Seine/Samoreau - Barbizon - Bourron-Marlotte - La-Chapelle-la-

Reine). **Les établissements scolaires du secondaire doivent être sécurisés et connectés au réseau cyclable.**

- Par ailleurs, **des liaisons entre d'autres communes peuvent aussi avoir une vocation utilitaire** au regard des équipements complémentaires entre des communes limitrophes, pour venir compléter ces axes.
- Certaines voies très fréquentées par les automobilistes traversent les bourgs des communes du territoire. Il y a donc **un réel enjeu d'apaisement de la circulation à l'approche de ces bourgs pour favoriser les modes doux dans les déplacements de proximité**. Des aménagements adaptés aux piétons et aux cyclistes peuvent également être intéressants dans les bourgs de ces communes.
- **Il est nécessaire de penser l'intermodalité**, en particulier la sécurisation de l'accès aux 6 gares SNCF, mais aussi aux gares routières et aux aires de covoiturages semble primordial.
- Il est aussi important **d'inscrire la CAPF dans un contexte territorial plus large**. Plusieurs liaisons ont ainsi été identifiées vers les pôles hors CAPF : vers Melun-Dammarie-les-Lys, Moret-Loing-et-Orvanne par exemple.
- **Le développement du stationnement vélo dans les communes et dans les zones d'intermodalité est primordial** comme le développement des services et de la communication.
- Des chemins existent pour relier les communes entre elles, néanmoins la mise en place d'un revêtement pérenne et de qualité est nécessaire sur ces liaisons pour les rendre praticables à vélo au quotidien.

- Accompagner la réalisation de plans de circulation et la généralisation du passage à 30 km/h en agglomération ;
- Pour toutes les réfections de voirie prévues, étudier l'opportunité de réaliser un aménagement cyclable ;
- Entretenir régulièrement les aménagements et mettre en place des outils de suivi ;
- Accompagner financièrement l'ONF dans l'entretien des itinéraires situés dans la forêt de Fontainebleau.



EXTRAIT DU SCHEMA DIRECTEUR CYCLABLE – CARTE DE SYNTHESE DES ENJEUX – SOURCE : SDC CAPF

Les actions à réaliser afin de répondre à cet axe sont :

- Aménager les itinéraires cyclables entre les bourgs ;
- Aménager les intersections et ouvrages sur les liaisons cyclables inter-bourgs ;
- Coordonner l'aménagement des continuités cyclables situés à l'intérieur des limites d'agglomération ;

Afin de créer des itinéraires cyclables, **plusieurs typologies d'aménagements sont envisageables :**

- **Aménagement de pistes cyclables sécurisées**, séparées de la voirie (par une bordure) ou via un réseau différent (voie verte), le coût de l'aménagement varie grandement selon le contexte.

- **Chaussée à Voie Centrale Banalisée (CVCB)** sur voie circulée par des véhicules motorisés en ajoutant un marquage au sol et en modifiant la vitesse autorisée et le régime de priorité. Cette catégorie d'aménagement inclut notamment la chaussée à voie centrale banalisée ou « chaudiou », ainsi que des aménagements permettant un aménagement mixte grâce à un apaisement du trafic automobile.
- **Jalonnement de routes peu circulées** via un abaissement de la vitesse de circulation (70 ou 50 km/h selon la visibilité) et l'installation d'un balisage directionnel (jalonnement vertical) voire un jalonnement horizontal (signalement des traversées, rappels de la circulation de vélo sur cet axe...).
- **Aménagement sur chemin existant** via une reprise adaptée du profil et du revêtement du chemin. A arbitrer selon l'intérêt de la liaison (touristique et/ou utilitaire), ainsi que les différents usages du chemin
- **Fermeture au transit pour les véhicules motorisés** envisageable sur les routes secondaires qui bénéficient d'un itinéraire de report.

De plus, un certain nombre d'itinéraires (en pointillés sur la carte) sont envisagés en « opportunités ». Cela signifie qu'ils ne seront pas intégrés à la programmation d'investissement. Ils pourront être réalisés dans le cas d'une réfection de la voirie ou de l'évolution des contraintes réglementaires.



AMENAGEMENT D'UNE PISTE CYCLABLE
SECURISEE



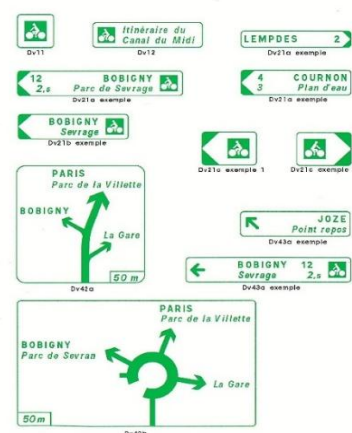
CHAUSSEE A VOIE CENTRALE BANALISEE



AMENAGEMENT D'UN CHEMIN EXISTANT, ICI
ANCIEN CHEMIN FORESTIER DANS LES LANDES



FERMETURE AUX VEHICULES MOTORISES SOUS
FORME DE VOIE VERTE

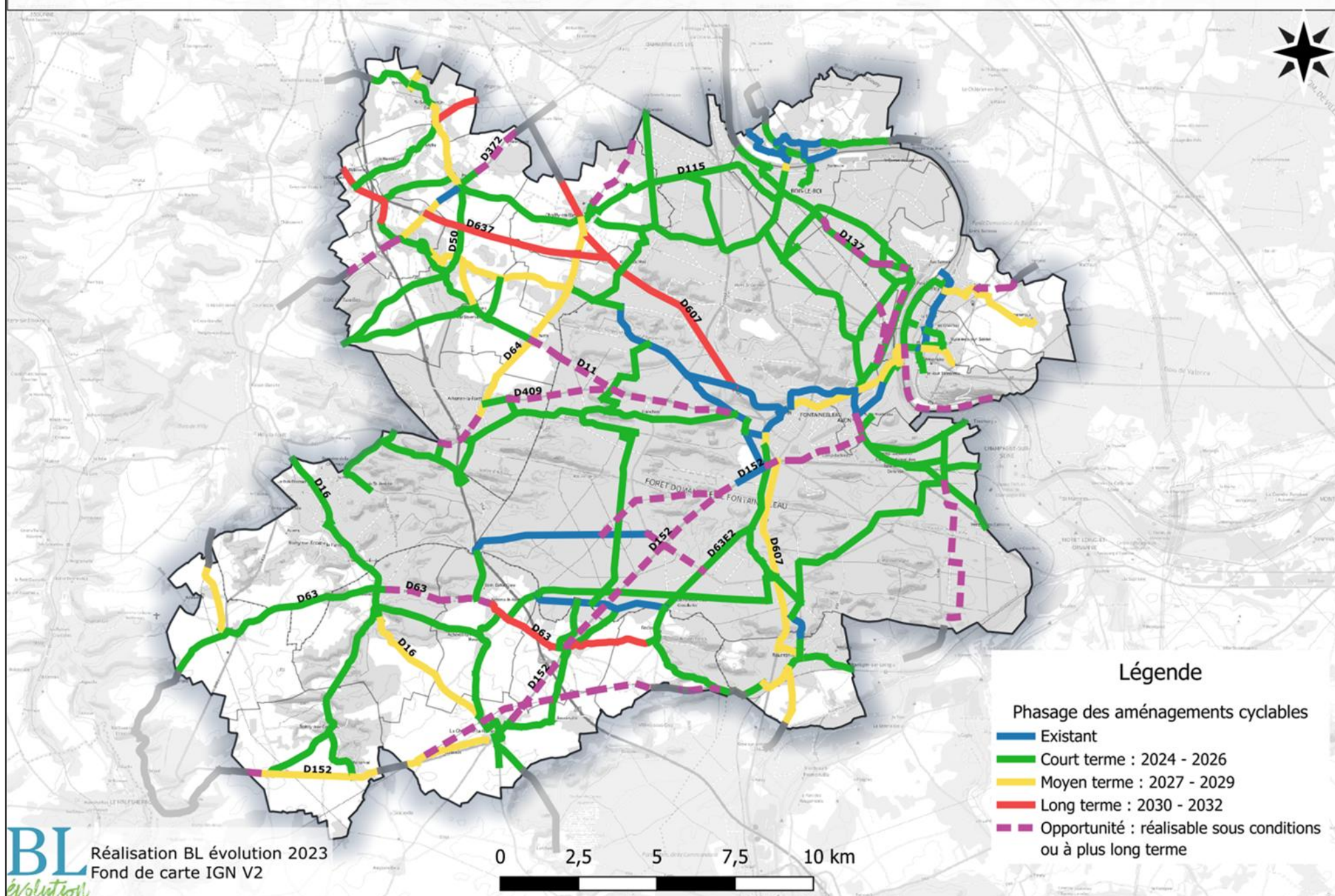


Double chevron seul		• Carrefours • Rives
Figurine cycliste + double chevron		• Carrefours • Section courante (hors double-sens cyclable)
Figurine cycliste + flèche		• Sens réservé aux cyclistes dans un double-sens cyclable
Figurine piéton seule		• Espace utilisé par les piétons
Figurine cycliste + figurine piéton		• Traversée de chaussée par une voie verte

EXEMPLES DE JALONNEMENT HORIZONTAL ET VERTICAL – SOURCE : CEREMA

Phasage des itinéraires à l'étude

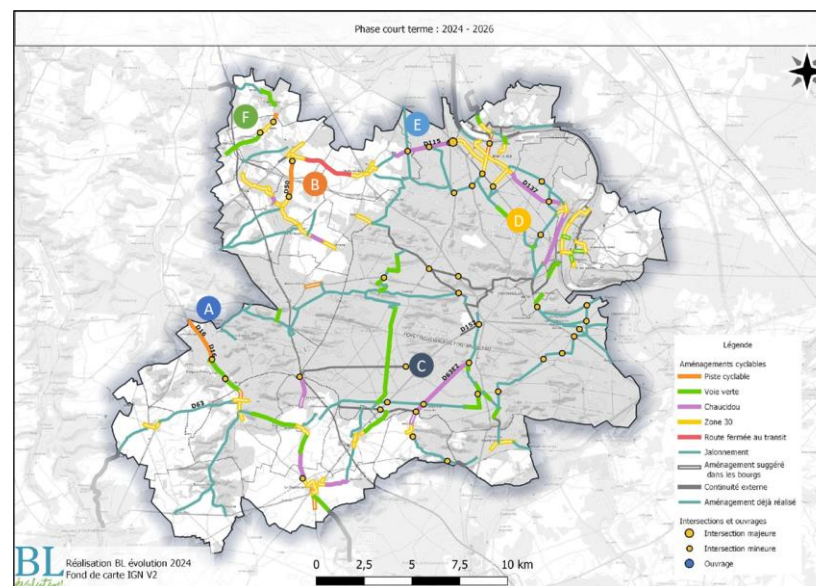
SOURCE : SDC CAPF



En complément, un phasage des aménagements a été défini afin de maximiser l'impact sur les pratiques en prenant en compte les contraintes (temporelles et financières) de réalisation. Ce phasage et les aménagements envisagés peuvent être amené à évoluer en fonction des évolutions réglementaires, foncières ou encore des contraintes techniques pouvant émerger dans le futur. Afin de répondre aux enjeux, la programmation d'aménagement comprend trois phases :

- **A court terme**, les aménagements rapides à mettre en place et peu chers (jalonnement, aménagements mixtes) ainsi que certains aménagements lourds prioritaires. Ils représentent environ **85 kilomètres de linéaire et l'aménagement de 43 intersections** ;
- **A moyen terme et à long terme**, les aménagements lourds pouvant parfois nécessiter des acquisitions foncières. La programmation à **moyen terme représente 39 kilomètres de linéaire et 15 intersections à aménager**. La programmation à **long terme représente presque 20 kilomètres de linéaire et 7 intersections à aménager**.
- **En opportunité**, les aménagements qui pourront être **réalisés à plus long terme ou dans le cas d'une évolution des contraintes réglementaires**. Ils représentent environ **63 kilomètres de linéaire et 14 intersections à aménager**.

Les aménagements cyclables à court terme :



Les **pistes cyclables** inter-bourgs qui seraient réalisées lors de cette phase sont les suivantes :

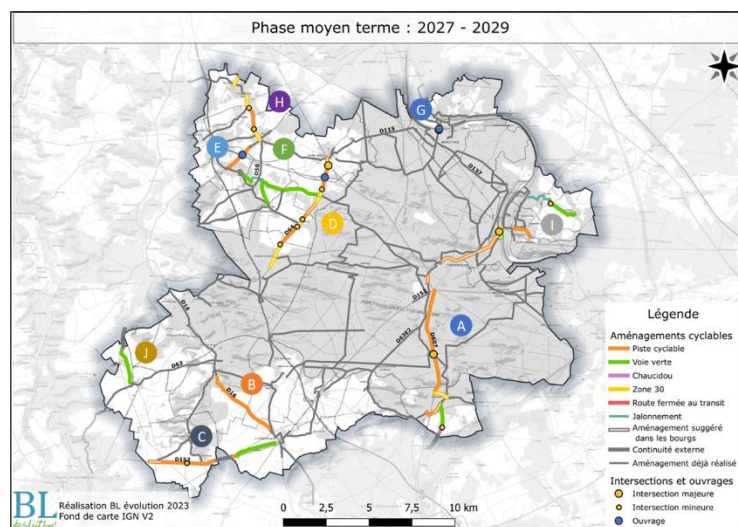
- A** La D16 entre Noisy-sur-Ecole et Milly-la-Forêt
- B** La D50 entre Fleury-en-Bière et Perthes

Ces pistes cyclables sont intégrées au plan vélo du département 77. Sur les itinéraires en Forêt, en raison des contraintes de la forêt de protection, plusieurs **CVCB** sont envisagées :

- C** D63E2 entre Recloses et Fontainebleau (la partie au nord de la D301 est en sens unique)
- D** D137 entre Bois-le-Roi et Samois-sur-Seine et entre Samois-sur-Seine et Fontainebleau
- E** D115 entre Chailly-en-Bière et Bois-le-Roi
- F** Saint-Germain-sur-Ecole via Saint-Sauveur-sur-Ecole jusqu'à Brinville

SOURCE : SDC CAPF

Les aménagements cyclables à moyen terme :

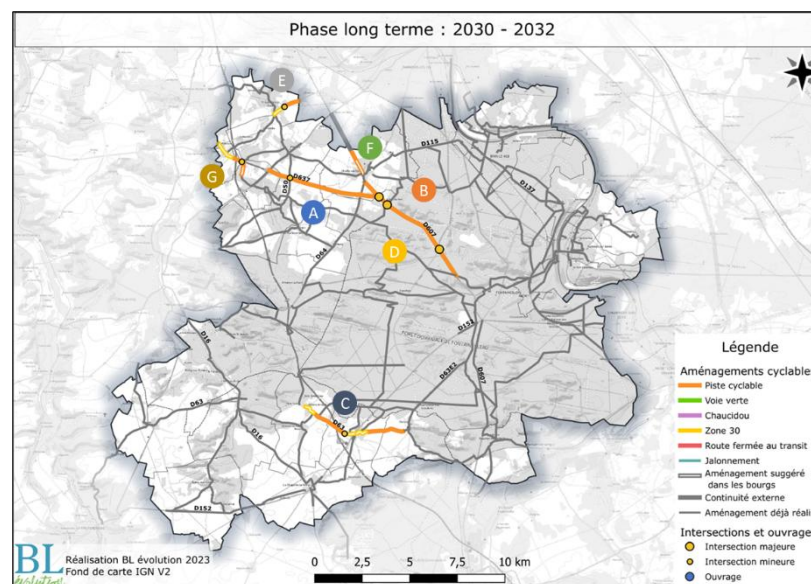


Les principales **pistes cyclables** interbourgs qui seraient réalisées lors de cette phase sont les suivantes :

- A** La D607 entre Bourron-Marlotte et Fontainebleau (suppression d'une voie de circulation)
- B** La D16 entre le Vaudoué et La-Chapelle-la-Reine (acquisition de foncier)
- C** La D152 entre Boissy-aux-Cailles et La-Chapelle-la-Reine (utilisation de chemins agricoles)
- D** La D64 entre Arbonne-la-Forêt et Chailly-en-Bière
- E** La D372 entre Cély et Perthes
- F** Pour réaliser ces liaisons, **deux ouvrages importants** de franchissement de la D637 sont à réaliser sur la D64 entre Barbizon et Chailly-en-Bière et sur la D372 entre Cély et Perthes.
- G** Un encorbellement entre Bois-le-Roi et Chartrettes est programmé
- H** Réalisation d'une piste cyclable entre Saint-Sauveur-sur-Ecole et Perthes.
- I** Création d'une voie verte entre La Brosse et Fontaineroux et une piste cyclable à Samoreau reliant la ZAE.
- J** Création d'une voie verte entre Tousson et Milly-la-Forêt.

SOURCE : SDC CAPF

Les aménagements cyclables à long terme :

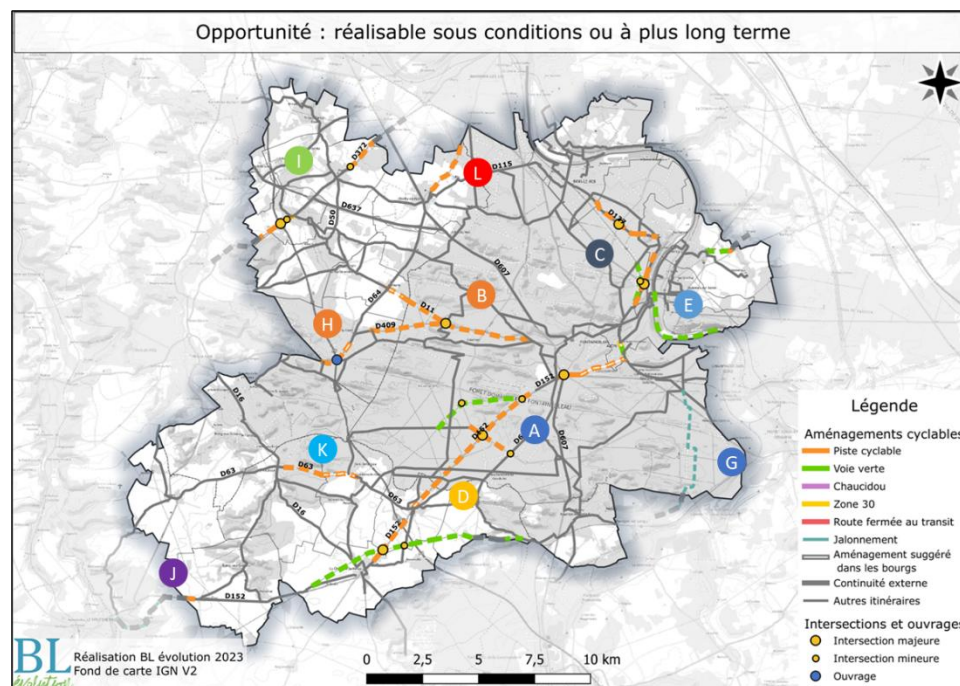


Les principales **pistes cyclables** interbourgs qui seraient réalisées lors de cette phase sont les suivantes :

- A** La D637 entre la D372 et la D607 (suppression d'une voie de circulation ou utilisation de l'accotement)
- B** La D607 entre Chailly-en-Bière et la route du Bouquet du Roi
- C** La D63 entre le Achères-la-Forêt, Ury et Recloses (acquisition de foncier)
- D** Pour réaliser ces liaisons, **des carrefours majeurs seront à aménager** sur la D637 et la D607.
- E** Saint-Sauveur-sur-Ecole à la CAMVS
- F** D607 entre Chailly-en-Bière et la CAMVS
- G** D11 entre Cély et Saint-Germain-sur-Ecole

SOURCE : SDC CAPF

Les aménagements cyclables en opportunité :



SOURCE : SDC CAPF

Pistes cyclables :

- A La D152 entre Ury et Fontainebleau
- B La D409 entre Arbonne-la-Forêt et Fontainebleau
- C La D137 entre Bois-le-Roi et Samois-sur-Seine et entre Samois-sur-Seine et Fontainebleau
- I D372 entre Cély et Courances et entre Perthes et la CAMVS
- J D152 entre Mainbervilliers jusqu'à Malesherbes
- K D63 entre Achères et le Vaudoué
- L D64 entre Chailly et la CAMVS

Voies vertes :

- D Voie de chemin de fer entre Bourron-Marlotte et la Chapelle-la-Reine
- E Chemin de Halage à Samoreau

Jalonnement :

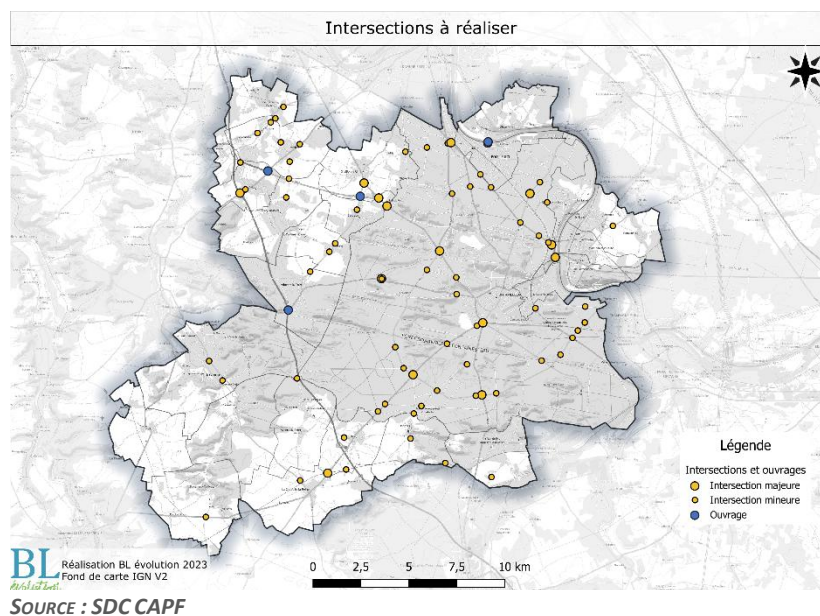
- G Liaison entre Thomery et Montigny-sur-Loing (liaison intercommunautaire).

Ouvrages :

- H Franchissement de l'autoroute A6 sur la D409

2.1.2. Traiter des intersections

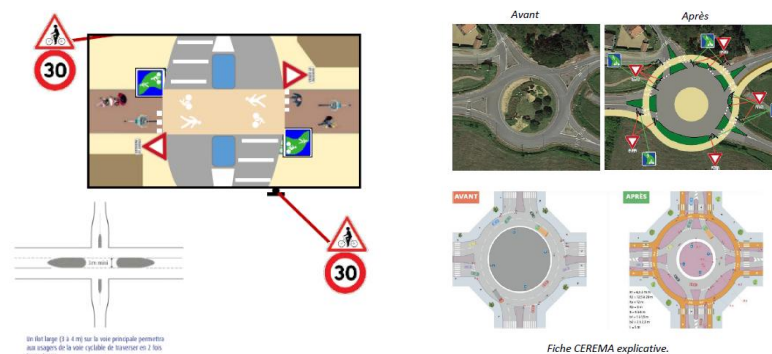
En complémentarité aux aménagements des continuités cyclables intercommunales, **il est primordial de bien traiter les franchissements notamment au niveau des intersections plus ou moins majeures du territoire** comme les entrées de bourgs, particulièrement importantes à traiter, pour assurer la continuité entre les liaisons intercommunales et les aménagements intra-bourgs. **Le traitement des franchissements doit se faire au fur et à mesure de la mise en œuvre des aménagements**, afin d'assurer la continuité cyclable. En complément, certains bourgs devront être aménagés pour les rendre accessibles. La sécurisation de ces points de rencontre multimodaux est primordiale car il permet de lever les freins au développement des modes actifs. Dans le cadre de ces aménagements, **il sera important de penser aux différents usages pour traiter les franchissements**, il faudra par exemple prendre en compte la sécurité nécessaire aux déplacements des enfants, les contraintes des vélo-cargo ou des véhicules adaptés aux personnes à mobilité réduite, etc.



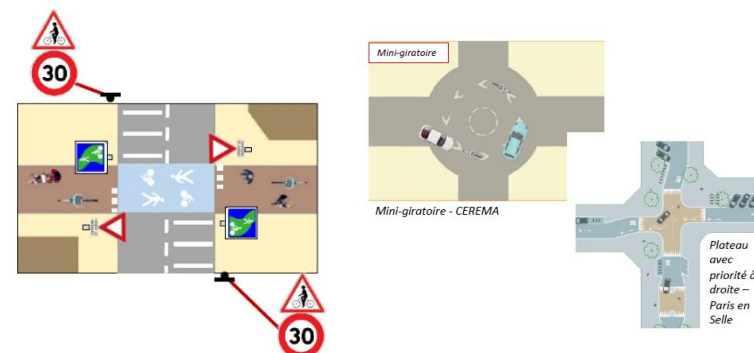
Les principaux ouvrages nécessitant des aménagements sont les suivants :

- Passerelle entre Bois-le-Roi et Chartrettes ;
- Franchissement de la D637 sur la D64 à Chailly-en-Bière ;
- Franchissement de la D637 sur la D372 à Cély.

Les intersections majeures sont des intersections où des travaux lourds sont à prévoir pour sécuriser les traversées cyclistes sur des axes où le flux de véhicules motorisés est important.



Les intersections mineures concernent les franchissements d'axe sécurisés par du marquage au sol ainsi que les entrées et sorties de bourg lors du passage d'un aménagement séparatif à un aménagement mixte.





FRANCHISSEMENT DE LA D637 SUR LA D64 A CHAILLY-EN-BIERE - SOURCE : GOOGLE MAPS



FRANCHISSEMENT DE LA D637 SUR LA D372 A CELY - SOURCE : GOOGLE MAPS

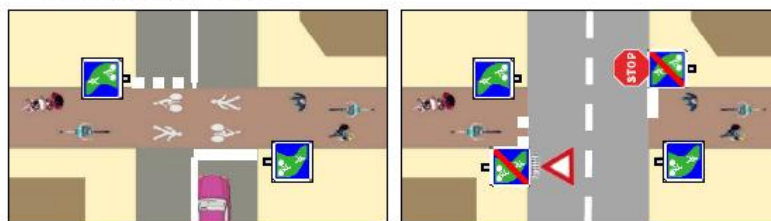


PASSERELLE ENTRE BOIS-LE-ROI ET CHARTRETTES - SOURCE : GOOGLE MAPS



Signalisation intersections

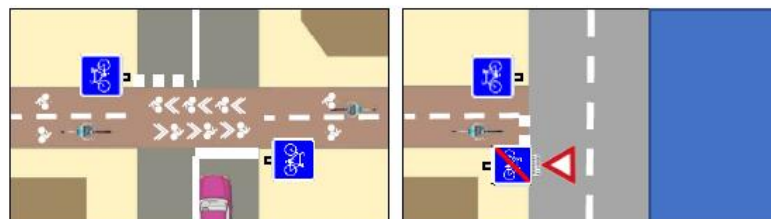
Gestion des traversées :



Voie verte prioritaire

Voie verte non-prioritaire

- Si la voie verte se poursuit, indiquer seulement le panneau d'entrée C115.
- Si la voie verte s'arrête ponctuellement ou définitivement, indiquer le panneau de sortie C116.



- Si la piste cyclable se poursuit, indiquer seulement le panneau d'entrée B22 ou C113.
- Si la piste cyclable s'arrête ponctuellement ou définitivement, indiquer le panneau de sortie B40 ou C114.

Signalisation zone de rencontre :

- Sortie zone de rencontre



B53

B54

B30



EB20

- Sortie zone 30



B54

B52

EB20

- Sortie aire piétonne



B55

B52

B30

Signalisation traversées :

Exemples des schémas de marquage				
1 sens de circulation cycle		2 sens de circulation cycle		
Chaussée < 6m	Chaussée ≥ 6m	2 voies de circulation		3 et 4 voies de circulation
		Largeur restreinte	Largeur normale et avec passage piétons	1 marquage par voie et par sens

Les schémas sont faits pour des largeurs de voies de 3m. Ils sont donc à adapter dans des configurations différentes.

- Propositions de traversées d'intersections de Nantes Métropole. Dans tous les cas, chevrons + pictogramme vélo.

En complément de ces deux premières actions (Créer des liaisons cyclables inter-bourgs et traiter les intersections), le SDC porte aussi l'ambition de garantir la continuité des itinéraires et d'entretenir les aménagements cyclables dans les centre-bourgs. La norme étant aussi de prendre systématiquement en compte le vélo dans la refonte des voiries.

2.1.3. Aménager des itinéraires cyclables au sein de la forêt de Fontainebleau

Le massif forestier regroupant les trois forêts domaniales de Fontainebleau, des Trois-Pignons et de La Commanderie Forêt est classé forêt de Protection depuis 2002 à des fins de préservation et labellisé forêt d'Exception depuis 2013. La réglementation de ces espaces forestiers contraint actuellement l'aménagement du réseau cyclable.

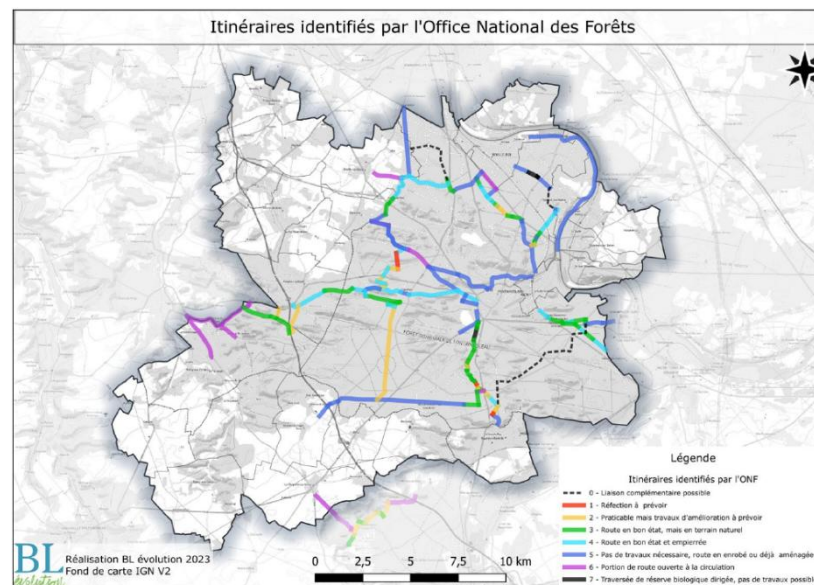
Sur les routes départementales, les accotements ne peuvent pas être aménagés pour le moment. Ainsi, la stratégie pouvant être envisagée à court terme pour assurer ces liaisons cyclables sont d'emprunter les routes forestières.

Sur les routes forestières, les travaux lourds sont à proscrire. Une amélioration du revêtement est à prévoir sur un ensemble de tronçons identifiés par l'Office National des Forêt (ONF). **Cependant, certaines zones sont des réserves biologiques** où les traversées et le passage sont interdits, comme les travaux.

Les actions à mettre en place afin d'améliorer la pratique du vélo au sein des massifs forestiers du territoire sont multiples :

- Identifier des revêtements compatibles avec les enjeux de préservation de la forêt de protection ;
- Créer des continuités cyclables avec les réseaux structurants cyclables, à vocation touristique, à plus grande échelle ;

- Accompagner financièrement l'ONF dans l'entretien des itinéraires situés dans la forêt de Fontainebleau en établissant une convention.



SOURCE : SDC CAPF

Le travail réalisé par l'ONF a permis d'identifier des itinéraires cyclables pour relier les communes entre elles. La qualité des revêtements diffère sur ces tronçons.

La majorité du linéaire (106 km) est considérée déjà praticable par l'ONF. Une autre partie du linéaire (28 km) est considérée comme non praticable et nécessite des travaux d'amélioration.

2.1.4. Connecter la CAPF au Réseau Vélo Île-de-France

Le REV, Réseau Vélo Express, impulsé par le collectif vélo Ile-de-France, est un réseau construit par la région afin de proposer des infrastructures cyclables à haut niveau de service en Île de France. Elles permettront d'effectuer des déplacements utilitaires sur de longues distances.

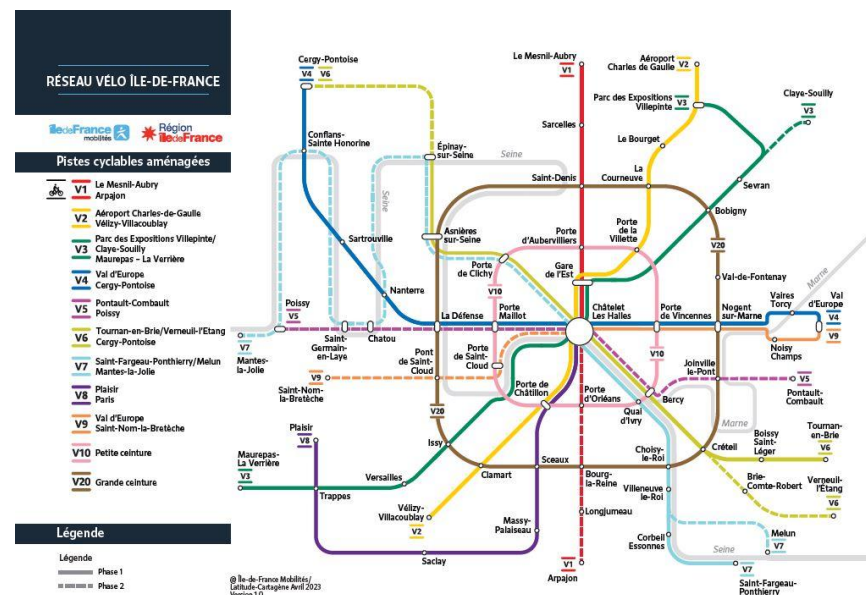
En s'inspirant du modèle du Réseau Express Régional (RER), neuf lignes ont été imaginées parcourant 680 kilomètres. La ligne V7 a pour terminus au sud les villes de Saint-Fargeau-Ponthierry et Melun qui sont des communes situées à proximité de la CAPF.

Un enjeu majeur est de connecter le territoire à ce réseau. **La connexion avec ce réseau par son prolongement permettrait à la CAPF d'être mieux reliée à la CAMVS et à l'Île-de-France. Les mesures à prendre sont les suivantes :**

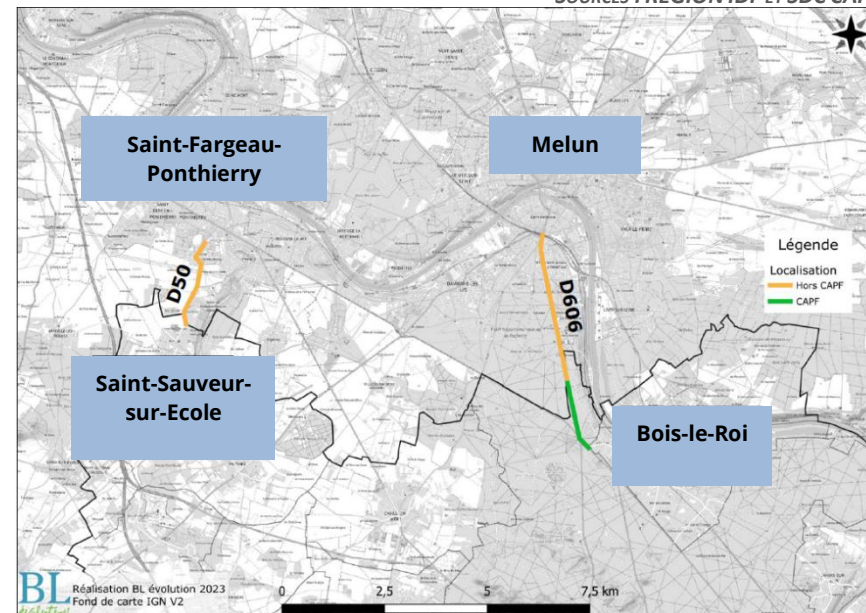
- Engager les discussions avec la Région sur le prolongement de la ligne V7 jusqu'à Saint-Sauveur-sur-École et Bois-le-Roi ;
- Valider un tracé d'itinéraire répondant au cahier des charges du Réseau VIF.

L'axe envisageable pour connecter Saint-Fargeau-Ponthierry à Saint-Sauveur-sur-École est la D50. Cette liaison fait partie du plan vélo de la CAMVS (projet 2026 et plus).

Pour relier Bois-le-Roi à Melun, la D606 est l'axe le plus direct. Il est cependant soumis aux contraintes de la forêt de protection.



SOURCES : REGION IDF ET SDC CAPF



2.2 Développer les services de l'écosystème vélo

2.2.1. Augmenter le stationnement vélo

Le manque de stationnements sécurisés pour vélos est un frein majeur à la pratique de celui-ci (derrière le manque d'infrastructures sécurisées et la météo).

Il convient alors, pour développer le vélo comme outil de mobilité du quotidien, **d'élargir l'offre de stationnement existante** sur le territoire avec des infrastructures adaptées. La réalisation de ces aménagements (arceaux, garages vélos...) reste néanmoins une compétence des communes. Une communication sur le vélo pourra par ailleurs être mise en place sur les abris vélo (vélocistes, circuits vélo, etc.).

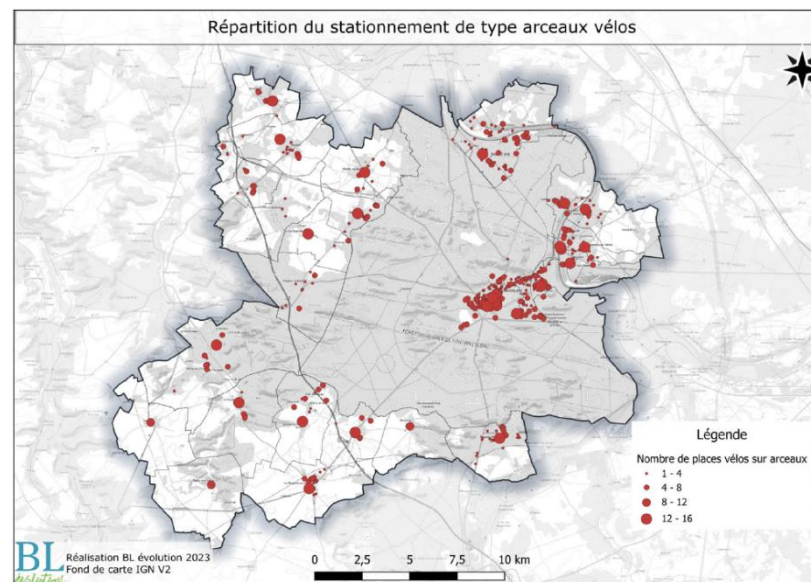
Les événements organisés sur le territoire sont aussi l'occasion d'installer du **stationnement vélo temporaire**. La CAPF a déjà pu développer ce type de pratique lors d'événements festifs. Démarche à pérenniser à partir de maintenant. Les actions à mettre en place sont :

- Installer des stationnements vélos adaptés à chaque usage : arceaux vélos, abris vélo, consignes ;
- Mettre en place une offre de stationnement vélos à proximité des pôles générateurs de déplacements (gares, équipements, services, commerces, arrêts de transport en commun). Cette offre devra être visible, accessible et aura pour objectif de permettre l'attache des vélos de manière sécurisée ;
- Faciliter le stationnement des cyclistes par la conception d'espaces dédiés sur les placettes parkings ou le long des voiries. Les espaces de stationnement seront conçus de manière à garantir l'attache des vélos de façon sécurisée et étudiés pour accueillir des abris couverts. L'implantation de ces unités sera conditionnée à ce qu'elles n'entravent pas le cheminement des piétons.



Cela se traduit par plusieurs mesures :

- **Augmenter le nombre d'arceaux vélos qualitatifs à proximité des lieux d'intérêts afin d'atteindre 2 000 arceaux (4 000 places soit environ 6,5 places pour 100 habitants) sur la communauté d'agglomération.**



SOURCE : SDC CAPF

- **Installer 166 abris vélo (10 places en abri vélo soit 1660 places) en accès libre à proximité des établissements scolaires** pour protéger les vélos des intempéries.
- **Planter 450 places en consigne et 40 places en abris vélos en accès libre dans les 7 gares de la communauté d'agglomération.** Certaines gares sont déjà pourvues d'une offre stationnement vélo et des projets sont en cours pour augmenter l'offre.

2.2.2. Développer l'apprentissage du vélo

Accompagner les jeunes, à découvrir le vélo permet d'assurer une pratique sur la durée. L'appréhension à remonter sur un vélo est également souvent sous-estimée chez les moins jeunes. Et pourtant, la pratique du vélo est un véritable levier d'épanouissement et d'autonomie chez les jeunes.

Que ce soit dans les bourgs principaux, où la circulation peut être dense ou dans les parties plus rurales du territoire où les vitesses sont souvent élevées, la pratique du vélo nécessite un apprentissage pour assurer la sécurité de tous. Les mesures sont :

- Accompagner la mise en œuvre réglementaire du programme « *Savoir rouler à vélo* » auprès des groupes scolaires de l'intercommunalité.
- Organiser des séances de remise en selle principalement destinées aux adultes.

2.2.3. Développer des services de réparation et multiplier les équipements de recharge, d'entretien et de réparation en libre-service

Pour les cyclistes du quotidien ou occasionnels, **il est important de pouvoir réparer et entretenir son vélo**, afin que cela devienne une solution de mobilité opérationnelle au quotidien.

Réparer un vélo est aussi l'opportunité pour certains **de se réessayer à la pratique du cyclisme à moindre frais**, en tirant profit d'un ancien vélo plus utilisé depuis quelques temps. A l'inverse, c'est aussi un frein à la pratique pour tous ceux qui s'arrêtent de faire du vélo car ils n'ont pas la motivation de le réparer. Quand on connaît l'importance de l'habitude dans les choix de mobilité, on se dit qu'il est important de pouvoir réparer son vélo facilement.

Afin d'effectuer des réparations mineures au cours de leurs trajets, **des bornes d'entretien et de réparation ainsi que les stations de gonflage sont à disposer principalement le long des itinéraires touristiques** comme la Scandibérique **ou les boucles locales** mais également près des pôles d'intermodalité : gares, gares routières, aires de covoiturage.

Des bornes de recharges pour les Vélos à Assistance Electrique (VAE) permettent de dépanner lorsque leur autonomie n'est plus suffisante pour effectuer la dernière partie du trajet. Les bornes permettent de recharger les VAE dans les stationnements sécurisés, en gare par exemple. Les mesures à mettre en place sont les listées ci-dessous :

- Mettre en place des emplacements réservés afin de permettre l'installation de bornes d'entretien et de gonflage sur les itinéraires touristiques ;
- Réglementer l'installation de bornes de recharge VAE dans les parkings sécurisés ;
- Faciliter l'installation des professionnels de la réparation sur le territoire à travers une réglementation de zones de mixité fonctionnelle ;
- Faciliter le stationnement des cyclistes par la conception d'espaces dédiés sur les placettes parkings ou le long des voiries. Les espaces de stationnement seront conçus de manière à garantir l'attache des vélos de façon sécurisée et étudiés pour accueillir des abris couverts. L'implantation de ces unités sera conditionnée à ce qu'elles n'entravent pas le cheminement des piétons ;
- Prendre en compte les besoins liés aux Vélos à Assistance électrique (aide financière pour l'acquisition de vélos à assistance électrique, bornes de recharge, ...).

Axe 2 : Encourager la pratique piétonne

1. De quoi parle-t-on ?

L'objectif de l'OAP est de donner davantage de places aux modes actifs au sein du territoire intercommunal. **Le développement du vélo doit être accompagné d'un développement de la marchabilité au sein du territoire intercommunal.** Le territoire de la CAPF dispose d'un maillage fin de cheminements, ce qui pousse le territoire à promouvoir la marchabilité. Une concertation menée en janvier 2019, avait permis de montrer que l'amélioration des mobilités étant une priorité pour 42% des personnes sondées.

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 précise et 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.**

2. Orientations d'aménagement et de programmation

2.1 Favoriser la marche par l'amélioration de l'espace public

L'espace public joue un rôle important dans l'usage des modes actifs tel que la pratique cyclable ou piétonne. Les enjeux d'amélioration de la qualité de vie, de santé publique et de promotion du vivre ensemble au sein des espaces publics contribuent à prioriser les actions en faveur de la marche à pied.

Le territoire et les espaces publics de la CAPF bénéficie de qualités liées au bâti et au passé du territoire qui permettent de réfléchir à la place du piéton et la pratique piétonne. Cette ambition nécessite de mener une réflexion globale sur les espaces de rencontre et de partage entre les différents modes mais aussi de pacifier l'espace public pour favoriser la coexistence des différents modes. A terme, **l'objectif est de tendre vers une qualité de vie apaisée au sein du territoire intercommunal mais aussi au sein des polarités importantes du territoire.** La CAPF entend ainsi conforter la marche, alternative première aux déplacements mécanisés de courte distance, notamment de moins d'un kilomètre. Les actions prioritaires en faveur de la marche à pied se déclinent à l'échelle de secteurs stratégiques pour lesquels la vie locale et la proximité prédominent. Les actions à mettre en place passent par :

- **Le traitement des coupures urbaines et le développement des itinéraires piétons confortables** (praticables par tous) et lisibles (signalétiques, etc.) dans les secteurs stratégiques (cœur urbain, centre-ville et cœurs de bourgs...);
- **La connexion et le maillage des cheminements piétons afin de constituer des itinéraires continus ;**
- **Le développement l'accessibilité piétonne des arrêts de transports en commun ;**
- **L'intégration des piétons au cœur de la conception des espaces publics** (quartiers résidentiels, zones commerciales, parking de stationnement...) en privilégiant des organisations spatiales propices à la marche (perméabilité du bâti) ;
- La préservation des continuités piétonnes face à des dynamiques de fermeture des espaces ;
- **Le renforcement de l'accessibilité de l'ensemble de la chaîne des déplacements des personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite.**

2.2 Redonner le plaisir de marcher en ville et dans les villages

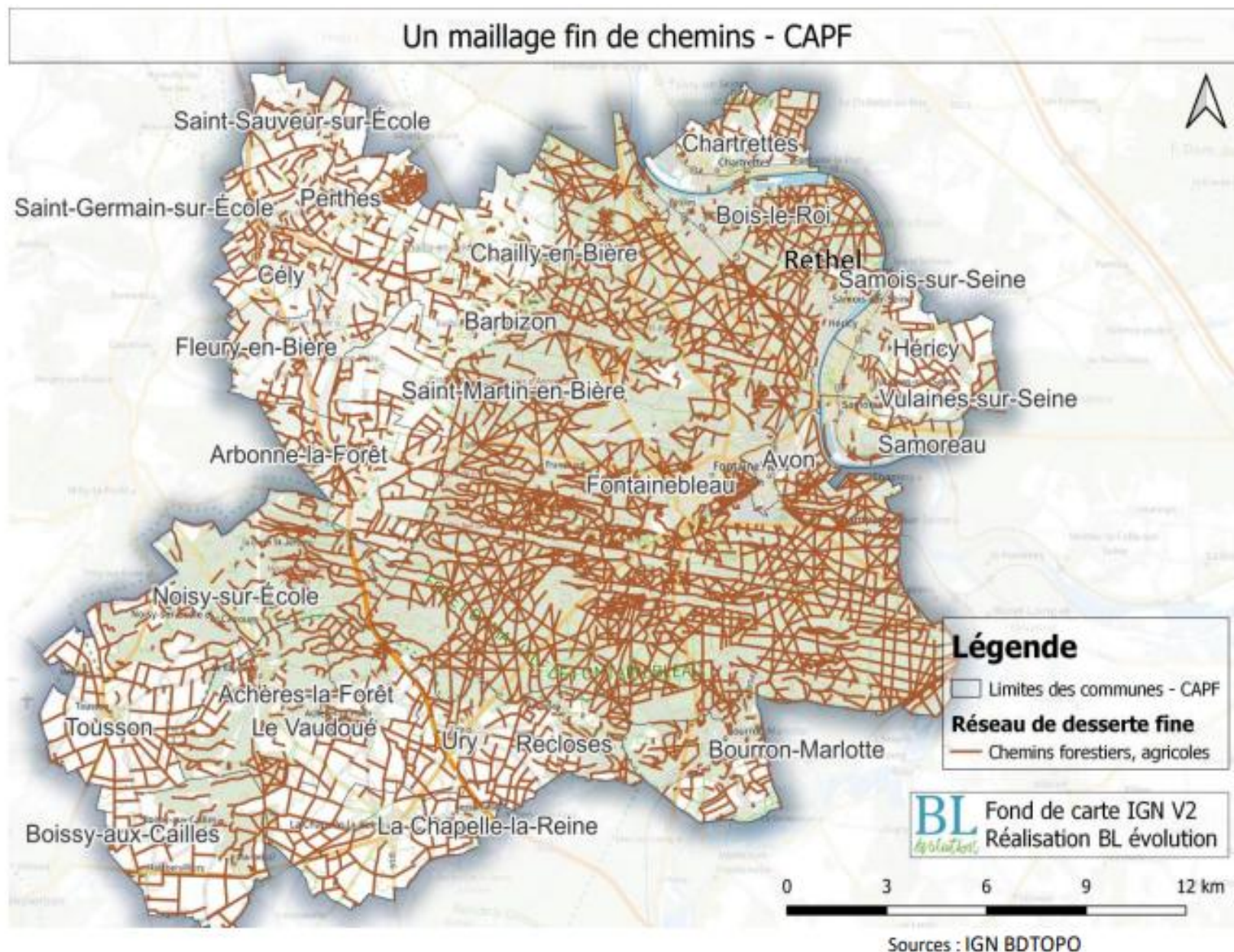
En complément de l'enjeu visant à améliorer l'espace public, il s'agit aussi de **travailler sur le confort d'usage dans les cheminements piétons**. L'objectif est de conduire les habitants à privilégier les déplacements doux en sécurisant la traversée des espaces de circulation et en apportant des espaces d'agréments ponctuels. Les mesures à prendre sont explicitées ci-dessous et visent à :

- Sauvegarder des espaces de respiration en ville par la mise en place d'un zonage approprié afin de **créer des « oasis » dans les communes : espaces de halte, repos, qualitatifs, végétalisés et ombragés, accessibles à pied dans les quartiers ;**
- **Intégrer la nature en ville** en préservant des espaces verts ;
- Créer une signalétique ludique invitant à emprunter des itinéraires piétons à la place des transports en communs sur des axes fortement fréquentés ;
- **Maintenir et renforcer le riche maillage des cheminements doux par la création d'emplacements réservés** afin de favoriser les déplacements actifs des populations locales, mais aussi dans une vocation touristique de découverte des villes et villages du Pays de Fontainebleau et de leur patrimoine bâti et paysager.
- **Améliorer la sécurité des itinéraires** (aménagement des carrefours, apaisement et traversée des axes routiers, isolement acoustique des principaux axes de circulation...).

Développer des aménagements incitant à la marche et à l'activité physique en prenant appui sur la Trame Verte et Bleue :

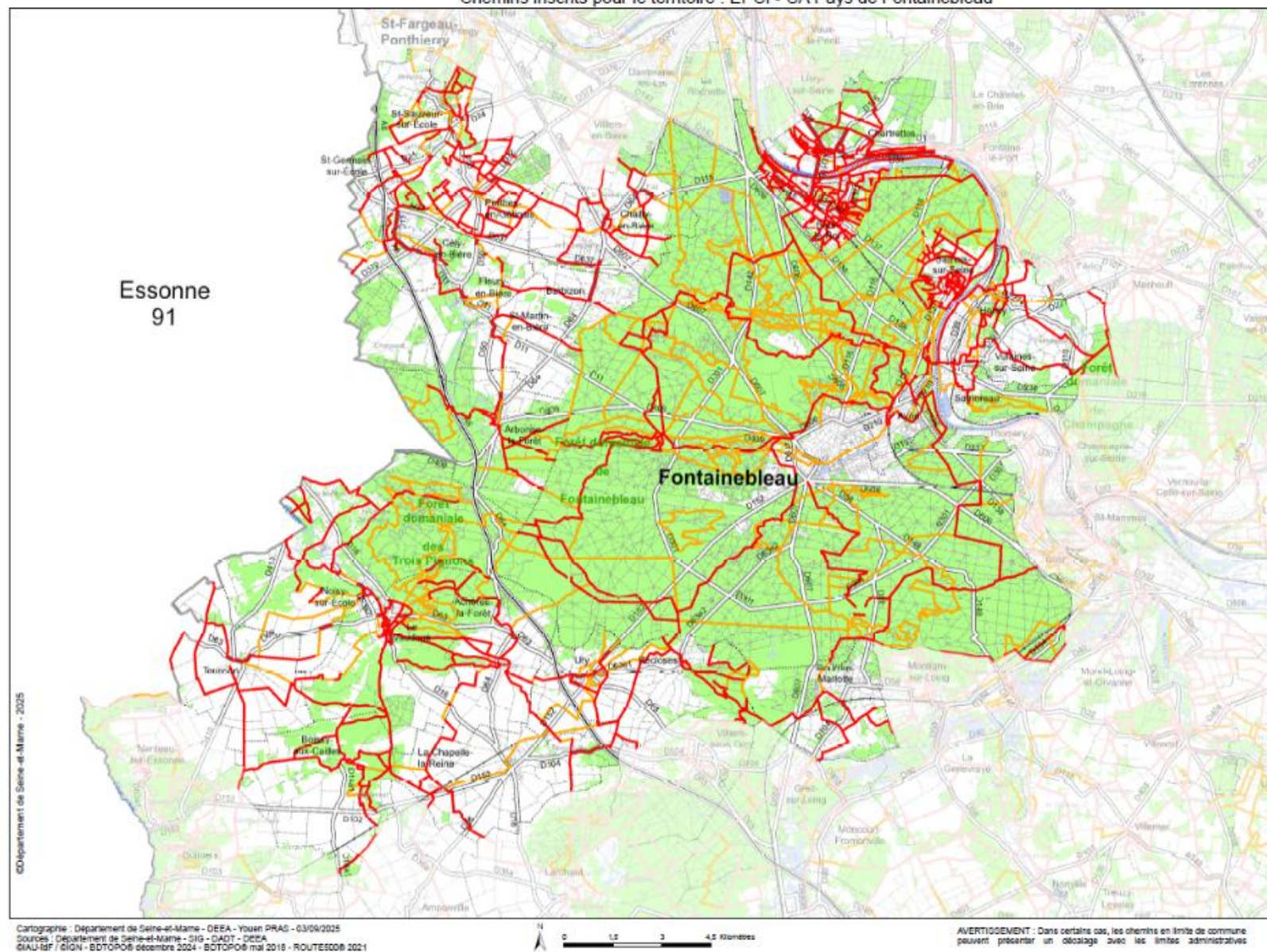
- **S'appuyer sur la forêt de Fontainebleau pour développer des parcours de marche inter-bourgs et les PDIPDR existants permettant le développement de la marche et la valorisation du patrimoine intercommunal ;**

- Conforter les liaisons inter-bourgs existants ;
- Développer des parcours santé, afin de permettre l'exercice d'activités physiques.



SOURCE : SDC CAPF

Département de Seine-et-Marne
Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée
Chemins inscrits pour le territoire : EPCI - CA Pays de Fontainebleau

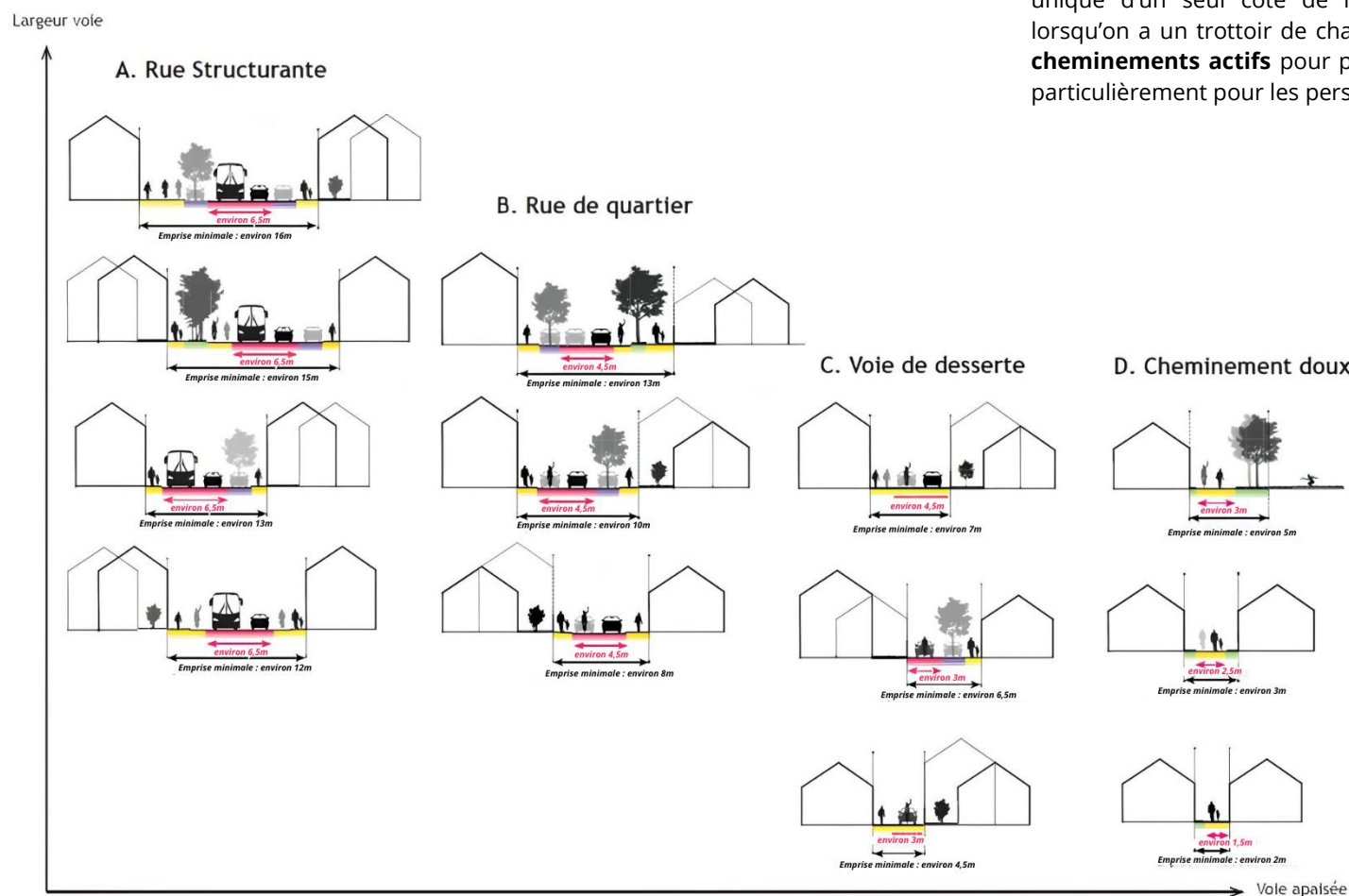


2.3 Accompagner les habitants dans l'évolution de leur pratique de mobilité active

Différentes actions peuvent être mises en place afin de répondre à ces objectifs en faveur de la marche à pied. Cela consiste à :

- Intégrer systématiquement une réflexion et priorité aux déplacements actifs (piétons) dans les projets de création, de requalification et d'entretien de la voirie ;

- Préserver, développer et garantir la qualité et la fonctionnalité des réseaux de sentiers existants à travers leur identification et leur préservation au titre du Code de l'urbanisme.
- En cas de réaménagement ou lors de l'entretien de trottoirs dont la largeur est suffisante, il convient de maintenir :
 - Une largeur suffisante (imposer 1,80m minimum hors mobilier urbain lorsqu'on est en présence d'un trottoir unique d'un seul côté de la route et 1,40m minimum lorsqu'on a un trottoir de chaque côté de la chaussée) **des cheminements actifs** pour permettre les déplacements et particulièrement pour les personnes à mobilité réduite ;



- **La perméabilité des revêtements** des aménagements piétons tout en restant pleinement accessible (fauteuil, etc.) ;
 - **L'aspect naturel de la végétation qui s'y développe** (gestion extensive, plantation de végétaux le long de ces liaisons piétonnes...) ;
 - Des modifications des tracés peuvent cependant être envisagées si la continuité piétonne est maintenue et qu'aucun des éléments identifiés comme à protéger n'est impacté (murs en pierre, jardin, vergers et boisements) ;
 - **Les murs anciens en pierres qui bordent les chemins piétons** et qui matérialisent la séparation déjà existante entre la circulation naturelle et les espaces naturels ou bâtis (maintien/entretien des venelles ou abandon/privatisation sauvage parfois).
- **Assurer les continuités piétonnes et constituer un réseau actif inter-commune/inter-quartiers :**
 - **Rechercher la continuité et la cohérence des aménagements piétons**, entre les communes limitrophes ;
 - **Créer ou reprendre les aménagements piétons et les discontinuités afin de limiter autant que possible les ruptures dans les cheminements** (création de passerelles, passages souterrains ou de traversées sécurisées...) ;
 - **Éviter tout cheminement sans issue, sauf contraintes techniques avérées ;**
 - **Intégrer les voies douces connectées au reste du réseau** sur l'ensemble des OAP sectorielles ;
 - Définir les tracés des itinéraires de manière à faciliter les accès modes actifs les plus directs possibles vers les centralités, les équipements, les arrêts de transports en communs, etc... ;
 - Renforcer le maillage des liaisons actives et des espaces de respiration afin d'assurer une bonne mise en relation entre espaces habités et lieux de vie ;
- **Intégrer systématiquement des mobilités actives dans les nouveaux projets urbains** : en cas d'aménagement d'îlots, les communes veilleront à ce que ces derniers soient perméables, en particulier pour les modes actifs.
- **Etudier le potentiel de marchabilité et recenser les coupures urbaines :**
 - **Permettre aux communes de prévoir des emplacements réservés et l'acquisition de bandes de terrain** pour développer leurs circuits pédestres ;
 - **Identifier et prioriser les aménagements futurs autour du réseau piétonnier principal** pour relier les centralités du territoire.
- **S'appuyer sur la trame verte et bleue :**
 - **Développer les déplacements piétons prioritairement le long des espaces naturels de la CAPF** (massifs boisés, vallées de la Seine et du Loing, de l'Ecole, plaine de Bière...) **afin de valoriser les paysages spécifiques au territoire ;**
 - **Optimiser les ouvrages de franchissements existants et encourager les circulations actives** le long des cours d'eau (l'Ecole, la Seine, le Loing...). Ces circulations seront porteuses de biodiversité et participeront à la gestion de l'eau (perméabilité des aménagements...).

Axe 3 : Repenser l'espace public des quartiers, villages et centralités

1. De quoi parle-t-on ?

Le développement du vélo et de la marchabilité nécessite de repenser l'espace public des quartiers et centre-bourgs afin de permettre un usage qualitatif et durable de ces pratiques. La requalification de l'espace public permettra aussi de confirmer certaines centralités au sein du territoire et de redynamiser certaines polarités. Le territoire de la CAPF permet dispose d'un maillage fin de chemins, ce qui pousse le territoire à promouvoir la marchabilité.

2. Orientations d'aménagement et de programmation

2.1 Développer les services de l'écosystème vélo

Plusieurs objectifs ressortent du Schéma Directeur Cyclable et nécessitent d'être traduits dans cette OAP.

2.1.1. Assurer le partage de l'espace entre l'ensemble des usagers

Plusieurs mesures sont à prendre en compte lors de l'aménagement de l'espace public afin de sécuriser et faciliter la multimodalité au sein des villes et villages du territoire de la CAPF :

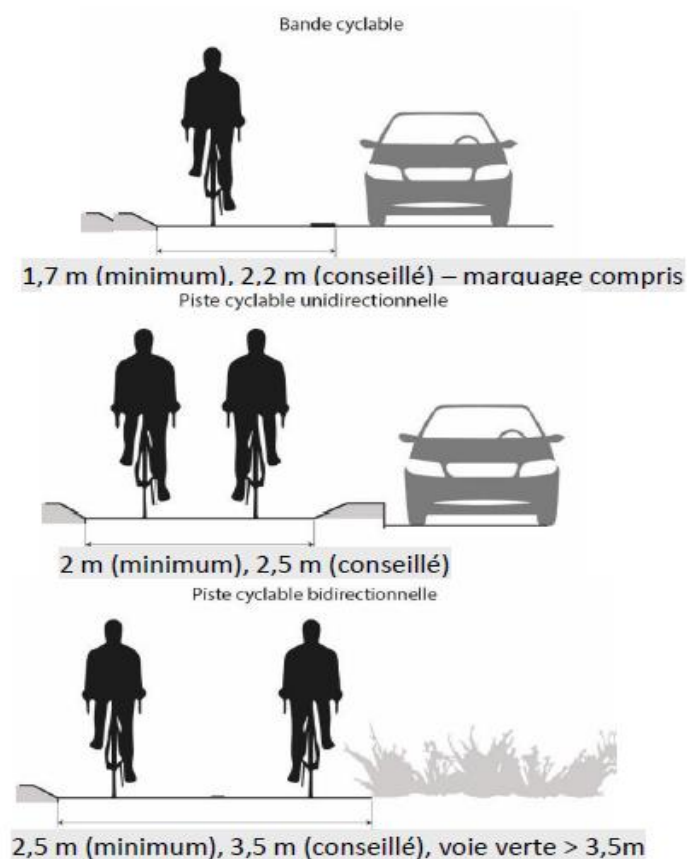
- **Favoriser les modes actifs par la reconquête des espaces publics et la création de zones apaisées** (zones 30, zones de rencontre limitées à 20 km/h, aire piétonne) ;
- **Apaiser les cœurs de lieux de vie en repensant l'espace public des quartiers et villages** ;

- **Améliorer le confort et la sécurité de l'ensemble des usagers**, en particulier les plus vulnérables, piétons et cyclistes.
- **Adapter les trottoirs à tous les publics** (pourcentage des pentes et devers, largeur minimale de 1,40m) ;
- **Privilégier des aménagements dédiés** (piste cyclable, voie verte) particulièrement lorsque les flux piétons sont importants (écoles, commerces, équipements...) ;
- **Traiter les intersections entre les différents modes de déplacements** afin d'assurer une sécurité pour tous les usagers
- **Privilégier les profils et les dimensionnements suivants pour les voies vertes, les bandes et les pistes cyclables :**
 - 1,70 mètres minimum (2,20m conseillé) marquage compris pour une piste cyclable unidirectionnelle ;
 - 2 mètres minimum (2,50 mètres conseillé) pour une piste cyclable bidirectionnelle ;
 - 2,50 mètres (3,50 mètres conseillé) pour une voie verte.
- Lorsque cela s'avère techniquement possible, les aménagements devront prévoir une surlargeur (de 0,5 à 0,7 mètre) au droit du stationnement latéral permettant de gérer les ouvertures de portières.

2.1.2. Adapter la gestion des espaces publics aux usages de tous et toutes

Des mesures importantes sont également à appliquer de manière généralisée dans les futurs aménagements afin d'adapter les espaces publics aux différents usagers :

- **Développer une culture de l'apaisement sur des sections complètes de voirie homogène** (projet global d'aménagement intégrant différents leviers de modération des vitesses pour le trafic motorisé : ralentisseurs, plateaux...);
- **Privilégier les profils et les dimensionnements de voirie ou de trottoir ;**
- **Travailler sur les espaces publics des quartiers et villages afin d'apaiser la circulation automobile :**
 - **Réduire le nombre de stationnement sur voirie** par la mise en place d'un plan de stationnement pour valoriser l'espace public (libération d'espace, limitation des masques à la visibilité, diminution du risque d'emporiage...);
 - **Prévoir un usage mixte de l'espace** mais **agir sur le plan de circulation pour faire baisser le trafic motorisé et les vitesses ;**
 - **Améliorer le cadre de vie** : zones apaisées de type Zones 30, Zones de rencontre...



SOURCE : SDC CAPF

 V85 VITESSE LIMITE RÉELLEMENT PRATiquÉE	 TRAfic MOTORISÉ EN UNITÉS DE VÉHICULE PARTICULIER PAR JOUR (DANS LES DEUX SENS)	DÉBIT CYCLISTE SOUHAITÉ (EN NOMBRE DE VÉLOS PAR JOUR)	
		    RÉSEAU CYCLABLE SECONDAIRE (TRAfic INFÉRIEUR À 750 CYCLISTES/JOUR)	RÉSEAU CYCLABLE PRINCIPAL (TRAfic COMPRIS ENTRE 500 ET 3000 CYCLISTES/JOUR)
30 KM/H OU MOINS	< 2000	Trafic mixte	Vélorue ou trafic mixte
	2000 à 4000		Bande cyclable ou trafic mixte
	> 4000	Piste ou bande cyclable	
50 KM/H	< 1500	Trafic mixte	
	1500 à 6000	Piste ou bande cyclable	
	> 6000	Piste cyclable	
70/80 KM/H	< 1000	Trafic mixte	Piste cyclable / voie verte / bande cyclable / bande dérasée de droite
	1000 à 4000	Piste cyclable / voie verte / bande cyclable / bande dérasée de droite	Piste cyclable ou voie verte
	> 4000		
RÉGIME DE PRIORITÉ		À CHOISIR SELON LE CONTEXTE	

SOURCE : CEREMA



PARTAGE DE VOIRIE SIMPLE



ZONE A TRAFIC LIMITE (ZTL)



AIRE PIÉTONNE

OAP Patrimoine et
Formes urbaines



CONSTRUISONS ENSEMBLE
L'AVENIR DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

ÉCONOMIE HABITAT ENVIRONNEMENT

MOBILITÉ PATRIMOINE AGRICULTURE PAYSAGE

SOMMAIRE

Chapitre 1 : Préambule	4
I. Contexte législatif et réglementaire	4
II. Objectif et finalité de l'OAP thématique « patrimoine et formes urbaines »	6
III. Dispositifs réglementaires de protection du patrimoine mis en œuvre dans le PLUi	10
Chapitre 2 : Les formes urbaines et architecturales qui font patrimoine en Pays de Fontainebleau	13
I. Les noyaux bâtis traditionnels : patrimoine emblématique du territoire	13
II. Les autres tissus et éléments bâtis patrimoniaux	17
Chapitre 2 : Evolution des formes urbaines et architecturales traditionnelles	20
I. Modifier l'existant	20
II. Encadrer la densification au sein des tissus anciens traditionnels	32



1

Préambule

Chapitre 1 : Préambule

I. Contexte législatif et réglementaire

1. Cadrer avec le Code de l'urbanisme

Le Code de l'urbanisme offre la possibilité, à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation de conserver, mettre en valeur ou requalifier le patrimoine d'intérêt des collectivités. En effet, l'article R.151-7 du Code de l'urbanisme précise que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) participent ainsi à la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), à l'instar du règlement écrit et du zonage. L'article L151-7 du Code de l'urbanisme précise que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ; »



RAPPEL DU PADD – AXE 3 – ORIENTATION 2 : DEPLOYER UN URBANISME DURABLE QUALITATIF ET RESPECTUEUX DU TERRITOIRE

⇒ **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).
- ✓ Garantir l'insertion architecturale et paysagère des réhabilitations, extensions et nouveaux projets de construction.

⇒ **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.
- ✓ 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.

2. Appliquer l'OAP thématique « patrimoine et formes urbaines »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont une des pièces obligatoires constitutives du Plan Local de l'Urbanisme. Elles participent à la mise en œuvre du projet de développement et de développement durables (PADD), dans une relation de respect de ses obligations.

Les orientations présentées ci-après s'appliquent en complément des dispositions du règlement du PLUi et **sont opposables au tiers dans un lien de compatibilité pour tout projet (autorisations d'urbanisme)**. Le cas échéant, ces orientations peuvent être précisées et spatialisées dans le cadre d'une OAP portant sur un secteur délimité (OAP sectorielle).

La mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la thématique du « Patrimoine et des Formes Urbaines » est apparue comme l'outil le plus pertinent pour concilier les objectifs de préservation et de valorisation de celui-ci avec des politiques de développement, de renouvellement urbain et de rénovation énergétique des bâtiments.

Dans le respect de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que le règlement du PLUi peut « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, 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* », la présente OAP **s'adresse en priorité aux éléments bâtis identifiés au règlement graphique du PLUi ainsi qu'aux typologies de formes urbaines et patrimoniales** décrites dans le Rapport de Présentation.

La protection s'applique à des éléments individualisés (tout type de bâtiment ou partie de bâtiment), à tout « *élément de paysage* » qui lui est lié (arbres, haies, jardins, trames végétales, mare, chemin...) ainsi qu'à des ensembles homogènes naturels, bâtis ou mixtes, délimités par un périmètre dont la taille peut varier.

L'OAP concerne en premier lieu les propriétaires de constructions existantes potentiellement amenés à réaliser des travaux de rénovation, d'extension ou de transformation de façades et de toitures, mais également aux propriétaires fonciers projetant de construire dans la proximité immédiate de constructions identifiées. L'OAP a pour objectif de les guider et de les aider dans la définition de leurs projets.

II. Objectif et finalité de l'OAP thématique « patrimoine et formes urbaines »

1. Accompagner l'évolution du patrimoine et des formes urbaines emblématiques du territoire

Cette OAP « Patrimoine et Formes Urbaines » doit mettre en évidence les qualités propres au patrimoine recensé sur le territoire et donner les orientations pour permettre une réhabilitation attentive à ses qualités, tout en apportant des solutions à une nécessaire adaptation du parc de logements existant aux besoins et aux attentes des habitants, à la lutte contre la précarité énergétique et contre le réchauffement climatique, notamment par l'amélioration de la performance énergétique des constructions, autres objectifs de l'agglomération inscrits au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la CAPF et au Programme Local de l'Habitat (PLH).

La Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau dispose d'un patrimoine architectural et urbain de grande qualité. Constitué pour une large part de villages traditionnels par leur implantation et leurs matériaux, le territoire est riche d'un patrimoine bâti qui forge son identité. Celui-ci varie du patrimoine bâti emblématique (châteaux, affolantes, maisons bourgeoises) au patrimoine issu de l'architecture vernaculaire (maisons de bourg, ferme traditionnelle...), des édifices telles que les chapelles et les églises ou encore du petit patrimoine (lavoirs, calvaires, fontaines, murs en pierres...). La préservation de ce patrimoine participe à la valorisation du cadre de vie, des paysages et de l'image de l'intercommunalité et concourt à l'attractivité du territoire (éléments emblématiques qui appuient la renommée d'un site, développement touristique qualitatif).

Au-delà de son rôle visant à la sauvegarde des spécificités identitaires du territoire, le patrimoine local permet aussi de cadrer les développements urbains à venir en fournissant un repère structurant à la commune. De plus, les richesses architecturales traditionnelles peuvent servir de modèles pour les nouvelles constructions aussi bien publiques que privées qui s'implanteront à proximité du centre-bourg originel. Le bâti d'exception ou représentatif de l'architecture locale peut également constituer des points de « greffe » pour l'urbanisation future et ainsi asseoir son organisation.

Cette OAP thématique et les recommandations qu'elle propose témoignent de la démarche active du Pays de Fontainebleau sur la prise en considération du patrimoine et des typo-morphologies du territoire.

2. Structurer et organiser l'OAP thématique

La présente OAP a pour but de **promouvoir la mise en valeur des parties du territoire qui présentent un intérêt culturel, architectural, urbain, historique, par la prise en compte de son patrimoine bâti et des formes urbaines héritées.**

Le patrimoine naturel et paysager (arbres, espaces boisés, parcs, jardins...) est en partie protégé par le PLUi notamment par son classement en Espaces Boisés Classés (EBC) et la prescription graphique "parcs et jardins remarquables". A moins qu'il ne soit indissociable du patrimoine bâti, celui-ci ne sera pas traité au sein de la présente OAP.

De plus, ces orientations ne s'appliquent pas aux constructions ayant perdu leur identité architecturale de manière irréversible pouvant se situer dans les secteurs patrimoniaux.

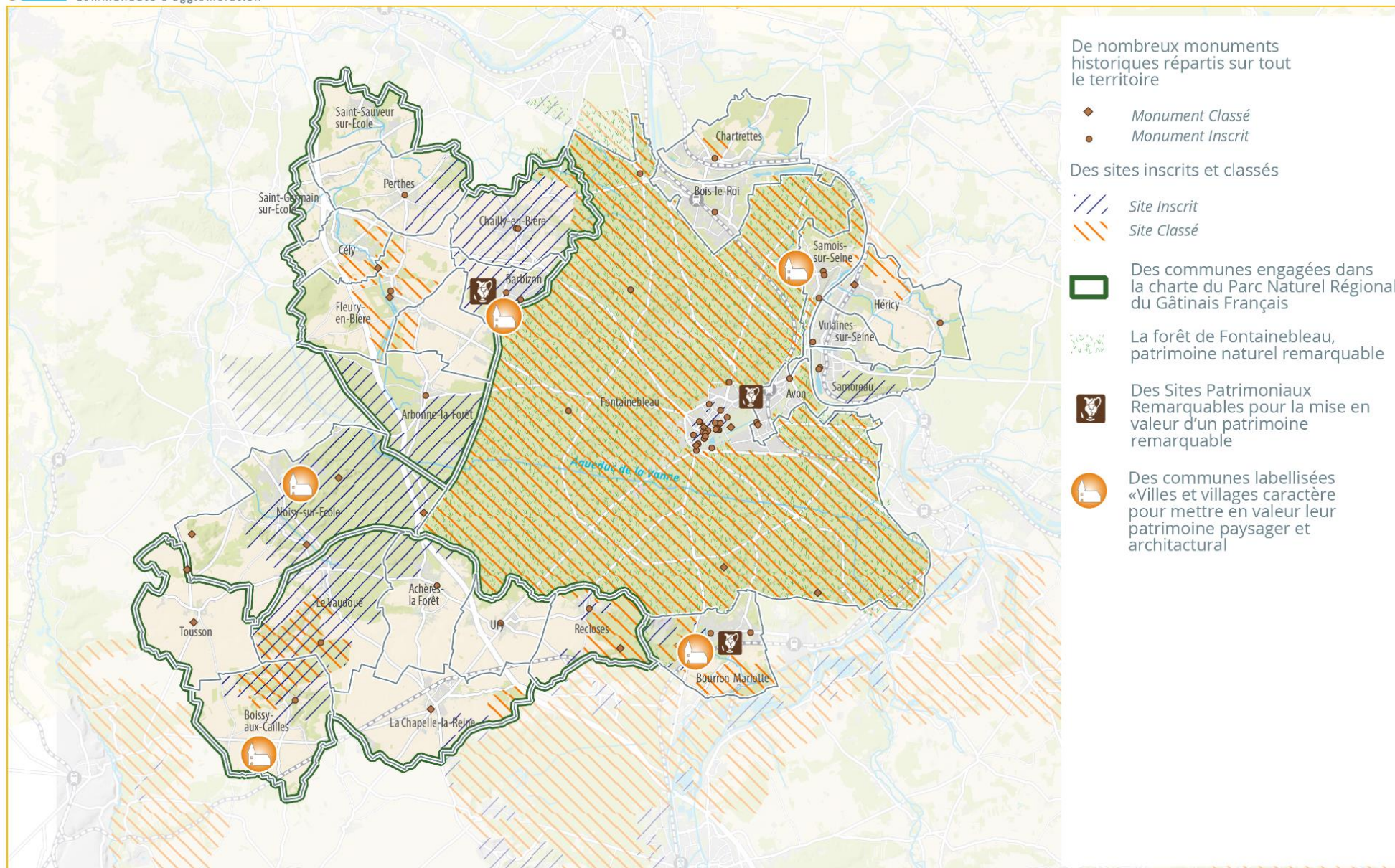
Les objectifs de cette OAP thématique sont multiples :

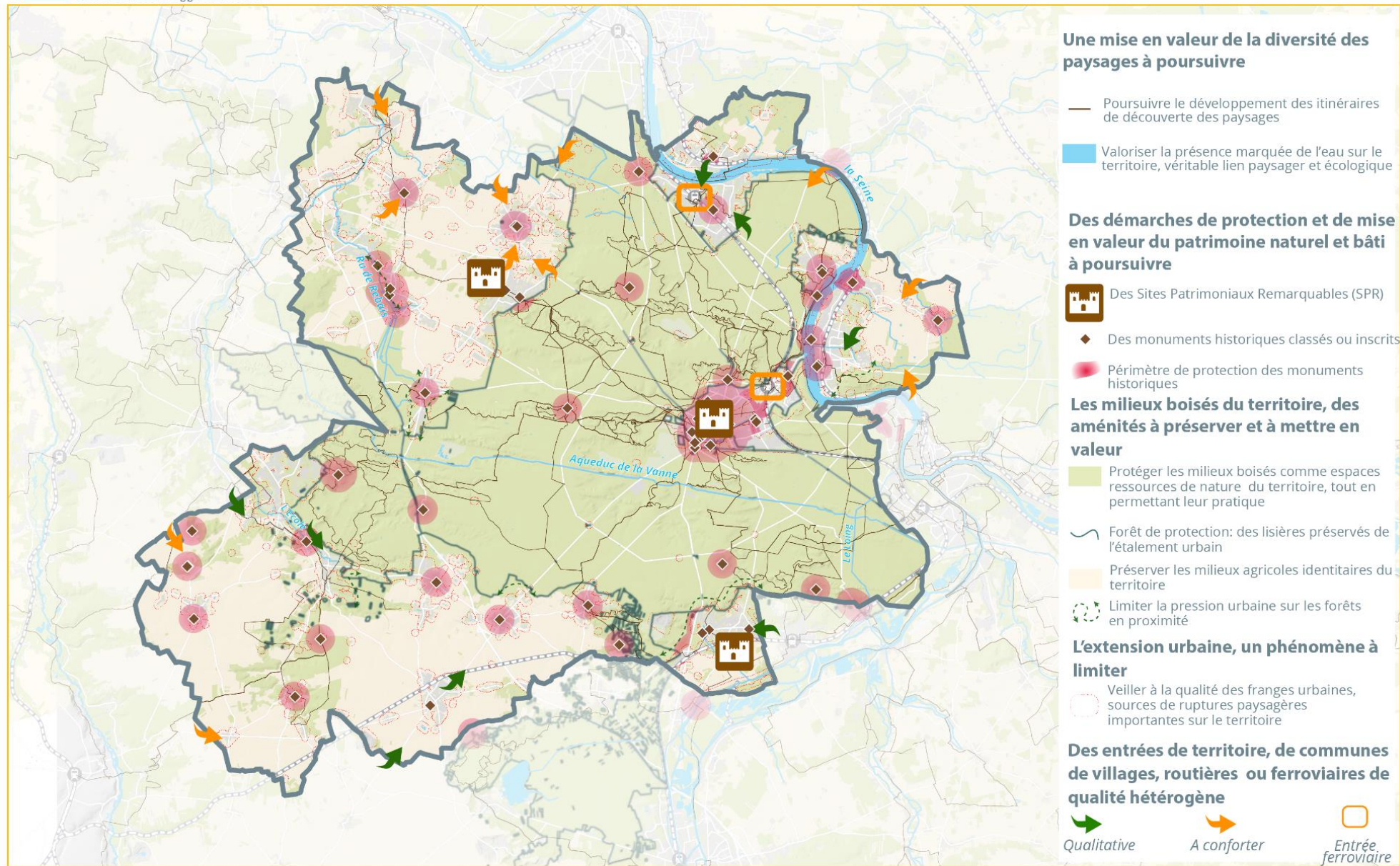
- simplifier et clarifier les outils de protection du patrimoine.
- compléter la règle écrite dans les dispositions générales du règlement.
- apporter un éclairage sur la prise en compte du patrimoine à différentes étapes de constitution et de construction d'un projet de construction ou d'aménagement.
- constituer un outil didactique à l'attention des habitants et porteurs de projets.

Le projet d'OAP thématique « patrimoine et formes urbaines » doit permettre de révéler et valoriser la richesse et les qualités propres au patrimoine local et d'accompagner son évolution qualitative. L'OAP cherche à :

- garantir l'entretien, la préservation, la conservation et la mise en valeur du patrimoine ;
- considérer le patrimoine dans sa contribution aux paysages des villes et villages, à la cohérence architecturale et à la qualité de vie des différents quartiers ;
- favoriser et encourager des objectifs qualitatifs dans la réalisation des travaux soumis à autorisation ;
- accompagner la requalification du bâti (amélioration du confort thermique, friches et espaces mutables)
- garantir l'intégration des constructions neuves au sein d'ensembles bâtis patrimoniaux.

Les travaux soumis à autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les objectifs de l'OAP. Pour ce faire, le pétitionnaire devra suivre les dispositions du règlement et en complément, les préconisations détaillées dans l'OAP. Celles-ci sont données pour les aider dans l'élaboration de leurs projets, elles n'ont pas de caractère obligatoire et n'interdisent pas que d'autres travaux, également compatibles avec la préservation et la mise en valeur du patrimoine soient autorisés.





III. Dispositifs réglementaires de protection du patrimoine mis en œuvre dans le PLUi

1. Les périmètres délimités des abords (PDA)

L'élaboration du PLUi a offert à la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau l'opportunité de redéfinir les périmètres des abords autour des monuments historiques du territoire présentant des enjeux de préservation et de gestion du patrimoine architectural, urbain et paysager.

25 abords ont ainsi été redélimités renforçant et systématisant le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) qui émet des accords (avis conformes) pour tous les travaux extérieurs dans ces secteurs. Ces nouveaux périmètres, comme les abords d'un rayon de 500 mètres qui sont maintenus autour des autres monuments historiques du territoire, constituent autant de servitudes d'utilité publique annexées au PLUi.

2. Les sites patrimoniaux remarquables (SPR)

Le territoire comporte 3 SPR au sein desquels les travaux sont soumis à un régime strict d'autorisation sous le contrôle de l'ABF :

- à Bourron-Marlotte, l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) créée en 2015 est devenue SPR (modification en cours) et constitue de ce fait une servitude d'utilité publique annexée au PLUi

- à Barbizon, le SPR approuvé en 2020 est régi par un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) qui est une servitude d'utilité publique annexée au PLUi
- à Fontainebleau-Avon, le SPR a été classé en 2022 et son document de gestion est à l'étude (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur pour partie et d'un PVAP de l'autre – le PSMV constituant un document d'urbanisme se substituera au PLUi sur son périmètre).

3. Les zones ou secteurs spécifiques

La prise en compte du patrimoine et des formes urbaines spécifiques au territoire du Pays de Fontainebleau se traduit dans le règlement graphique ainsi que dans le règlement écrit, au travers :

- De règles communes à l'ensemble des zones sur différents types de patrimoine,
- De zones et secteurs spécifiques, et leurs règles associées, pour tenir compte de leur morphologie particulière.

Les dispositions communes à l'ensemble des zones comportent des règles relatives à :

- La volumétrie et l'implantation des bâtiments (emprise au sol, hauteur, implantations des constructions) : il s'agit de règles destinées à définir la façon dont les règles par zone s'appliquent (définitions, principes de mise en œuvre...) ou de règles relatives à des dispositifs spécifiques faisant l'objet de prescriptions graphiques (bande constructible, bande de protection des

lisières boisées des massifs de plus de 100ha, recul d'implantation du bâti)

- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : intégration dans l'environnement, architecture innovante, couleurs, qualité des volumes et des toitures, clôtures...

D'autre part, la nomenclature des zones et secteurs du PLUi, ainsi que leurs règles associées, ont été conçues en tenant compte des spécificités morphologiques des tissus bâtis. Ont ainsi été caractérisés :

- Le centre-ville de Fontainebleau (Uaf),
- Les centres anciens des autres communes (Uav),
- Différents types de tissus résidentiels à dominante pavillonnaire (zone UB déclinée en UBa, UBb, UBc, UBd),
- Des ensembles collectifs (UC),
- Des secteurs de grandes villas remarquables et d'habitat individuel très peu dense (UD),
- Des secteurs d'habitat en milieu boisé (UF),
- Des secteurs caractéristiques de bord de Seine (US).

Enfin, les secteurs de projet (en zones AU et parfois en zones U) font l'objet d'OAP sectorielles pouvant spécifier des principes de fonctionnement, d'organisation, de morphologie bâtie, d'insertion paysagère ou urbaine, etc.

4. Les prescriptions graphiques au titre du L151-19 du code de l'urbanisme

Le règlement du PLUi de la CAPF comporte un dispositif de protection des éléments de patrimoine prévu par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Ces éléments sont repérés au règlement graphique, et les règles mises en place pour leur protection sont détaillées dans les dispositions communes à l'ensemble des zones (ces éléments font ainsi l'objet de règles propres et cohérentes, quelle que soit la zone du PLUi dans laquelle ils se situent).

Les dispositions communes du règlement écrit comportent tout d'abord des prescriptions générales, valables pour l'ensemble des éléments identifiés (relatives notamment à leur modification ou à leur démolition, aux travaux de restauration ou d'entretien, leur isolation thermique...).

Sont ensuite déclinées les règles particulières aux différentes catégories d'éléments protégés :

- Ensemble urbain de qualité architecturale et patrimoniale
- Bâtiment de qualité architecturale
- Petit patrimoine :
 - Croix, calvaire, crucifix
 - Lavoir, puits, trou à baqueter
 - Porte piétonne
 - Porte charretière/cochère et portail
- Murs de clôtures
- Cheminements doux
- Parc ou jardin remarquable (motif patrimonial historique ou paysager)
- Espaces verts protégé stricts
- Espaces verts protégés aménageables
- Vergers.



2

**Les formes urbaines et
architecturales
emblématiques qui font
patrimoine en Pays de
Fontainebleau**

Chapitre 2 : Les formes urbaines et architecturales qui font patrimoine en Pays de Fontainebleau

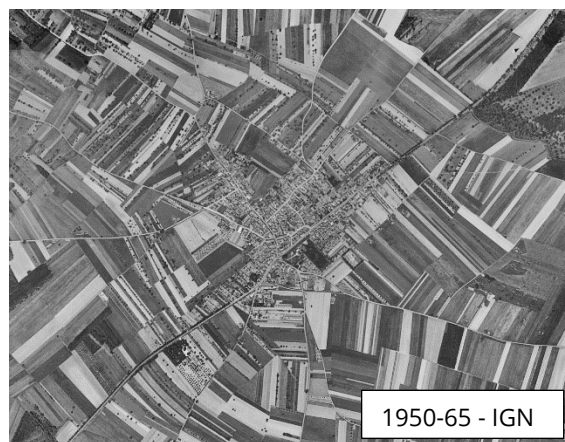
I. Les noyaux bâtis traditionnels : patrimoine emblématique du territoire

1. Traits d'union du territoire

Déterminé jusqu'au milieu du XX^e siècle par l'agriculture, le Pays de Fontainebleau était un territoire rural. Si des mutations sociales, économiques et techniques dépassant largement l'échelle locale ont depuis transformé les modes de vie, la ruralité est encore prégnante. Chacune des 26 communes comporte en effet au moins un noyau traditionnel (souvent davantage avec les hameaux). Ceux-ci ont d'ailleurs constitué, jusqu'à la fin du XIX^e siècle pour les localités desservies par le chemin de fer et concernées par le phénomène de la villégiature et jusqu'au milieu du XX^e siècle pour les autres dont la croissance est liée à la tertiarisation généralisée du territoire français après-guerre, l'unique paysage urbain.

2. Caractéristiques

Ces noyaux traditionnels se distinguent par leurs alignements d'anciennes maisons rurales et, le plus souvent, de petites fermes accolées les unes aux autres soit par leur façade gouttereau généralement d'un niveau surmonté de combles prenant toute la largeur de la parcelle soit par le pignon d'une petite annexe insérée dans un mur de clôture en grès et calcaire courant jusqu'à la maison voisine. Ces ensembles forment un tissu dense (parcellaire laniéré, implantation de part et d'autre d'une voie étroite) et homogène (volumes et décors modestes, recours systématique aux matériaux locaux) mais animé (interruption des continuités bâties par des passages et des cours communes, alternance de murs pignon et gouttereau, variété des façades non ordonnancées).



1950-65 - IGN



Vue actuelle - IGN



De Perthes-en-Gâtinais à l'Ouest (en haut) à Samoreau à l'Est (en bas), chaque commune de la Communauté d'Agglomération dispose d'au moins un noyau traditionnel qui a souvent constitué (hors communes touchées par le phénomène de la villégiature) la totalité de l'enveloppe bâtie jusque dans les années 1970-80.



1950-65 - IGN



Vue actuelle - IGN



3. Typologies

Les maisons rurales et les fermes :

La maison rurale et les petites fermes en cœur de village (qui comportent autour d'une cour intérieure des annexes utilitaires permettant de réserver la maison aux usages domestiques) se caractérisent par leur implantation à l'alignement de la voie et sur toute la largeur de leur étroite parcelle ainsi que par la modestie à la fois de leurs volumes (traditionnellement un seul niveau surmonté de combles) et de leur aspect extérieur (matériaux locaux, façade non composée et sans modénature). Cette typologie a d'ores et déjà été très majoritairement transformée : ajout d'un étage carré sous les combles, régularisation des façades voire ajout de modénature.

Les maisons de bourg :

La maison de bourg est une déclinaison plus urbaine et cossue de la maison rurale avec leurs implantations et volumes modestes formant des fronts bâtis compacts. Hautes de deux niveaux, elles arborent toutefois un aspect extérieur plus sophistiqué, tendant davantage vers l'architecture classique que traditionnelle : façades composées voire symétriques, utilisation d'ornements (au minimum des corniches, bandeaux et encadrements de baies qui peuvent être complétés par des frontons, pilastres, chaînages), enduit en façade occultant les matériaux de construction (locaux).

Dans les centres-bourgs commerçants, elles peuvent comporter un rez-de-chaussée à boutique.

Exemples d'une ancienne ferme dans le village de Noisy-sur-Ecole (en haut) et d'une maison de bourg avec une ancienne boutique à Recloses (ci-contre).



Les places :

Au sein des noyaux traditionnels, les places jouent un rôle crucial pour la mise en valeur du patrimoine vernaculaire en offrant des espaces de recul et des points de vue sur les alignements bâtis. Souvent associés aux églises qu'ils précèdent (comme à Saint-Germain-sur-Ecole, Achères-la-Forêt, Héricy), ces espaces peuvent également marquer l'emplacement d'un élément disparu (mare à La Chapelle-la-Reine, abreuvoir-pédiluve à Arbonne-la-Forêt...).

De taille modeste, la sobriété de leur aménagement repose sur le végétal (allées plantées, bandes engazonnées).

Presque toujours dédiées au stationnement, la bonne intégration de cet usage constitue donc un enjeu patrimonial important.



Petit mail planté près de l'église de Saint-Sauveur-sur-Ecole.

II. Les autres tissus et éléments bâtis patrimoniaux

1. Les quartiers et demeures de villégiature

Moins systématiques donc moins emblématiques, les quartiers liés à la villégiature (phénomène qui désigne la fréquentation et l'implantation des élites intellectuelles et économiques hors des grandes villes où elles ont leurs activités et qui est né localement du développement concomitant dans le courant du XIX^e siècle de l'attractivité culturelle de la forêt de Fontainebleau et du chemin de fer) constituent des ensembles bâtis de grande qualité. On les retrouve, à des ampleurs différentes, dans certains villages en lisière de forêt (Chailly-Barbizon, Arbonne-la-Forêt...), sur les Bords de la Seine (Samois-sur-Seine) et/ou dans des communes desservies par le train (Bois-le-Roi, Bourron-Marlotte, Fontainebleau-Avon...).

Ces quartiers comportent plusieurs typologies bâties dont les éléments sont par définition assez hétérogènes puisqu'il s'agit pour chaque construction d'affirmer le statut social du propriétaire d'origine par des proportions et styles architecturaux plus ou moins extravagants mais chacune entretient un rapport identique à la voie et à la parcelle (maison en retrait mais visible depuis l'espace public, précédée d'un jardin et d'une clôture ouvragée) et arbore des matériaux et des mises en œuvre standardisés (brique, céramiques, ardoises, enduits pleins, rocaillage...). Ainsi, les fameuses Affolantes des bords de Seine (vastes demeures au plan complexe et unique, à la décoration opulente, insérées dans de véritables parcs), les ensembles de villas (maisons de 2 à 5 travées et d'un étage carré arborant des décors variés et trônant au centre d'un jardin) bordant les avenues d'Avon, Barbizon et les pavillons du début du XX^e

siècle (habitation de 2 ou 3 travées comportant un niveau et un étage de combles et occupant de petites parcelles jardinées) qui ont densifié bon nombre de centre-bourgs du territoire composent tous ces paysages urbains à la fois harmonieux et hétéroclites, marqués par une forte présence du végétal et de la couleur.



*Diversité de l'architecture de la villégiature en Pays de Fontainebleau
(à Avon en haut et à Bois-le-Roi en bas).*



2. La ville et les hôtels particuliers classiques de Fontainebleau

L'histoire particulière de la ville-centre de la Communauté d'agglomération, devenue à partir du XVI^e siècle une ville royale prisée des aristocrates et autres personnages puissants qui accompagnaient le souverain durant ses séjours bellifontains, a donné naissance à une typologie urbaine et architecturale spécifique : les hôtels particuliers forment une couronne bâtie au Nord du château de Fontainebleau.

Ces prestigieuses demeures arborent des styles différents mais relèvent toutes du classicisme de leur époque (Renaissance française, inspirations antiques des XVII-XVIII^e siècles...). Entre cour et jardin, souvent accompagnés de dépendances donnant sur la rue et toujours précédés de murs et d'une haute porte cochère oblitérant les vues depuis l'espace public, ces ensembles bâtis sont aussi vastes que, paradoxalement, peu perceptibles dans le paysage urbain. Leurs plans éminemment composés et symétriques ont toutefois influé sur la morphologie de la ville en déterminant des îlots au profil quadrangulaire plutôt régulier, desservis par un système de voies très organisées qui a perduré jusqu'au XIX^e siècle.



3. Le « grand patrimoine » : châteaux, édifices religieux, vestiges archéologiques...

Bénéficiant souvent d'une protection au titre des politiques culturelles de l'Etat, de très nombreux châteaux, édifices religieux ou mégalithes préhistoriques parsèment le territoire. S'ils forment de grandes catégories patrimoniales (architecture domestique, religieuse...) qui témoignent de faits, personnages et phénomènes participant de l'histoire globale du territoire chacun constitue intrinsèquement un élément unique du fait de son implantation, ses proportions, son style, sa genèse, son évolution. Ils représentent néanmoins systématiquement une clé de lecture majeure des communes, paysages et espaces au sein desquels ils sont implantés.



Ci-contre, une dépendance et la porte d'entrée de l'hôtel du Tambour à Fontainebleau ; ci-dessus, un menhir à Tousson et le château de Fleury-en-Bière.



3

**Evolution des
formes urbaines et
architecturales
traditionnelles**

Chapitre 2 : Evolution des formes urbaines et architecturales traditionnelles

I. Modifier l'existant

La question de l'entretien et de la rénovation se pose pour le bâti traditionnel dont la qualité de réhabilitation est un enjeu important pour préserver les atouts patrimoniaux du territoire.

Mais, l'entretien et la réhabilitation d'un tel patrimoine a un coût. Les matériaux et la mise en œuvre traditionnels sont aujourd'hui les plus coûteux. Le bâti traditionnel est difficile à entretenir et à rénover.

Le risque, concernant ce type de constructions réside donc dans l'absence d'un savoir-faire suffisant de la part des entreprises de construction ainsi que dans le manque de fonds nécessaires pour assurer le maintien de la qualité existante.

Outre la qualité de rénovation, l'intégration des matières nouvelles et des modes de fonctionnement différents comme les énergies renouvelables pourraient exercer une influence importante sur le bâti.

Ces éléments peuvent en effet avoir une incidence forte sur leur esthétique. Les éléments tels que les panneaux solaires thermiques ou les panneaux photovoltaïques créent de nouvelles toitures peu heureuses tant ils sont visibles et peu intégrés la plupart du temps.

Le traitement architectural de tels dispositifs ne supporte guère la demi-mesure. S'ils sont installés, autant les traiter comme un élément architectural à part entière.

1. Entretien et restaurer le bâti

L'entretien ou la restauration d'un bâtiment à valeur patrimoniale a pour but de préserver voire retrouver sa cohérence architecturale.

Une attention particulière sera portée à la conservation des caractéristiques de la typologie :

Couvertures et combles :

Les toitures traditionnelles sont majoritairement à deux versants, en appui de chaque côté sur les murs pignons, formant un V renversé. Les pentes sont comprises entre 35 et 45° par rapport à l'horizontale.

La longueur du faîtage, réalisé à crête et embarrure et dont les rives sont maçonnées, est identique à celle de la base du toit. Pour rappel, le faîtage correspond au sommet de deux versants de la toiture. Il s'agit d'une partie essentielle pour garantir l'étanchéité et la solidité de la toiture, quelles que soient les conditions d'exposition.

Les toitures à la Mansart et à 4 pans ne font pas partie du vocabulaire architectural traditionnel malgré quelques exceptions bâtis sur les communes de Fontainebleau et d'Avon.

Les petites tuiles plates vieilles et moulées en terre cuite sont caractéristiques du territoire. Chaque village, chaque vallée avait sa

couleur de tuile liée à la carrière d'argile locale. Ces couleurs se retrouvent sur les toitures offrant des tonalités de bruns, dorés, rouges, orangés, jusqu'à l'ocre jaune, parfois plus grisées mais toujours nuancées. Les couleurs « franchisées » proposées

Ainsi, la tuile romane (dite canal) n'a pas lieu d'être mise en œuvre dans la région. La tuile en ciment imitant la terre cuite est interdite de même que la tuile ardoisée, réservée historiquement aux équipements publics ou aux grands domaines.

Un ratio de tuiles au m² compris entre 60 et 90 garantit une certaine qualité de toiture et l'intégration de celle-ci dans le paysage bâti des noyaux villageois :

L'utilisation du plastique pour les gouttières, chéneaux et descentes d'eau pluviales nuit à la valeur patrimoniale des constructions traditionnelles pour lesquels on privilégiera plutôt le zinc.

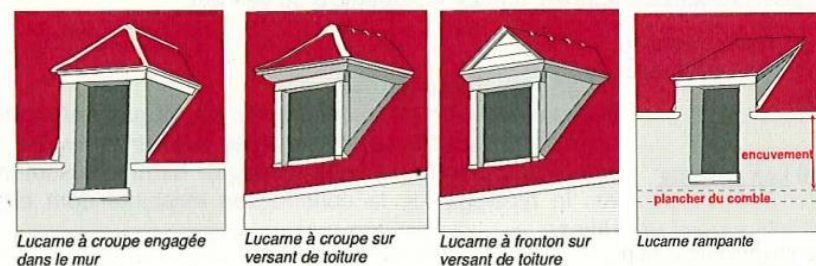
Recommandations :

- En cas d'entretien ou de réfection légère, il est toujours préférable de conserver les tuiles anciennes, en remplaçant par des neuves celles qui sont poreuses ou gélives.
- Les couvertures sont réalisées de préférence en petites tuiles de terre cuite moulées et vieillies (68 à 80 m²) de ton légèrement nuancé orangé.
- Dans le cas d'une restauration de la toiture, la pente et le nombre de pans d'origine sont conservés.

A l'origine uniquement utilitaires (pour le stockage et l'aération), les combles des anciennes maisons rurales et fermes disposaient de peu d'ouvertures : souvent, une seule fenêtre ou lucarne gerbière dite aussi

meunière ou pendante. La conversion des combles en véritable espace d'habitation a depuis longtemps déjà donné lieu à des ouvertures supplémentaires qu'il convient toutefois d'encadrer afin de préserver la lisibilité des typologies patrimoniales.

Ainsi, les lucarnes engagées et les lucarnes sur versants sont compatibles avec les caractéristiques des constructions traditionnelles. Elles peuvent être à croupe ou à fronton, charpentées ou maçonnées (avec dans ce dernier cas un enduit au mortier de chaux). Les façades et les jouées des lucarnes reprendront les mêmes matériaux et teintes que celles du bâtiment. Les lucarnes rampantes sont admises sur les constructions présentant déjà ce type d'ouverture.



Façades et maçonneries :

Le grès, la meulière, le calcaire et la pierre des champs sont les matériaux locaux exclusivement employés dans les constructions traditionnelles. Ils participent à l'identité du Pays de Fontainebleau et à la composition de ses paysages villageois variés et non standardisés.

Les façades traditionnelles sont le plus souvent en moellons enduits à pierre vue de sorte à protéger la maçonnerie des intempéries. Les soubassements et des éléments de modénature (encadrement des baies, bandeau...) peuvent être en pierre de taille. Selon les cas, les rangs de moellons peuvent être denses et serrés ou au contraire à joints beurrés (espacés voire noyés dans le mortier). La façade principale (mur gouttereau) peut-être recouverte d'un enduit plein plus ou moins clair (voir le nuancier) mais celui-ci n'est jamais complètement imperméable. Ainsi, à l'usage délétère du ciment doivent être préférés les enduits à la chaux (voire au plâtre) selon une granulométrie semblable à celle des enduits anciens. De même, la reprise des maçonneries avec du parpaing ciment est à éviter.

Recommandations

- Pour l'entretien des façades : éviter le sablage et le chemin de fer, préférer des procédés doux (eau sous faible pression et brosse douce), les joints sont au nu des pierres afin d'éviter toute stagnation des eaux de ruissellement.
- Pour l'entretien des murs en moellons nus : restaurer les joints avec des mortiers de chaux et de sable, les joints ne sont ni saillants ni rentrants mais au nu des moellons.
- Pour l'entretien des murs en moellons à joints beurrés ou à pierre vue : dresser manuellement l'enduit de façon à venir affleurer les surfaces les plus « extérieures » du mur, restaurer avec un mortier de chaux et de sable.
- Pour l'entretien des murs en moellons enduits traditionnel à la chaux et sable : l'enduit (coloris selon le nuancier joint) recouvrant la maçonnerie vient au nu des baies et chaînages d'angle.



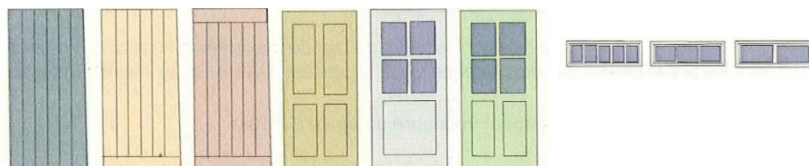
A gauche, un mur en moellons rendu vulnérable par le décroutage de l'enduit ancien qui laisse les côtés des pierres à l'air libre et par quelques reprises au ciment. A droite, un mur en moellons protégé par un enduit à pierre-vue mis en œuvre avec des méthodes et matériaux traditionnels.

référence couleurs			
Les clairs ▶			
		609005	759010
La teinte 9000 est uniquement réservée aux encadrements de fenêtre			
	9000	808020	809010
Les gris colorés ▶			
		608010	758020
Les foncés ▶			
	708010	608020	808010
	607010	607020	757020

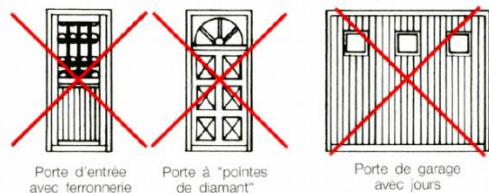
Les menuiseries :

Les menuiseries des constructions traditionnelles (portes d'entrées et de dépendances, fenêtres, volets) sont en bois peint. Leurs proportions plus hautes que larges (comprises entre 3/1 et 2/1) affichent une verticalité affirmée.

Les portes sont à panneaux verticaux ou à châssis mouluré et panneaux, surmontées ou non d'un imposte rectangulaire vitrée. Les carreaux de verre doivent être carrés ou plus hauts que larges. L'utilisation de verre coloré ou à motif est déconseillée.



A EVITER



Les volets (ou contrevents) sont en planches mortaisées renforcées par trois barres horizontales, persiennés ou semi-persiennés, et sans écharpes. Une même construction (voire un même niveau) arbore le même type de volet.



Les couleurs des menuiseries sont variées, du mastic au bleu en passant par le vert ou le rouge sombre (voir le nuancier). Toutes les menuiseries d'une même construction arborent la même teinte (parfois plus foncée pour les dépendances).

Les tons chauds	Les tons verts froids	Les gris colorés
608010	1407010	8000
404020	1508010	2607005
403010	1606015	2505015
405030		
304030		
203040		

Ces menuiseries s'insèrent dans des baies le plus souvent encadrées, détourées, soulignées par une bande continue en pierre.

Recommandations

- Le maintien ou le confortement des portes, fenêtres et volets originaux sera recherché en priorité.
- En cas de remplacement, conserver la baie d'origine et son encadrement en adaptant les nouvelles menuiseries aux dimensions. La dépose totale des anciennes menuiseries est vivement conseillée afin de les préserver.
- Les nouvelles menuiseries sont de préférence en bois peint selon le nuancier ci-joint. Si l'on opte pour des fenêtres en aluminium, leurs profils doivent être fins et non brillants. Les volets sont battants et sans écharpes. Si l'on opte pour des volets roulants, les coffres doivent être invisibles depuis l'extérieur.
- La conservation ou la restauration des éléments de ferronnerie existants, lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture du bâtiment, sera recherchée en priorité. Ils sont traités dans des tons sombres.
- Le remplacement des ferronneries ouvragées par des éléments industrialisés est à proscrire, car ces derniers sont souvent caricaturaux. Les éléments nouveaux de ferronnerie, tels que garde-corps, grilles de protection, sont traités avec sobriété et selon des sections traditionnelles.



Deux exemples de façades restaurées dans le respect des modes constructifs traditionnels :

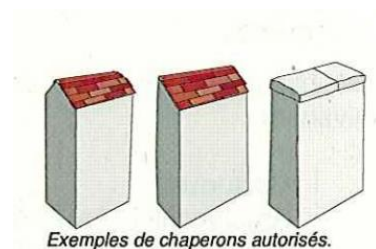
- les murs sont enduits à pierre-vue,
- les encadrements de baies sont conservés et soulignés par une teinte plus claire,
- le soubassement (lorsqu'il préexistait) est préservé,
- les menuiseries à panneaux verticaux et à petits carreaux sont en bois peint,
- les pieds de murs sont végétalisés.



Clôtures, portails et jardins :

Le mur de clôture en moellons constitue un élément important de l'identité architecturale locale marquée par ces alignements de constructions traditionnelles en cœur de village. Lorsqu'il préexiste, il est à préserver en tant que seuil visuel bâti. Il peut aussi servir de gabarit pour déterminer les proportions des nouveaux murs à créer, ou être prolongé pour accompagner de nouveaux ensembles bâtis. On peut également y adosser un pignon ou y intégrer un garage.

Les murs de clôture sont d'une hauteur minimale d'1,70 m. Ils sont le plus généralement enduits à pierre vue, selon les mêmes finitions que celles des façades et des pignons. La crête du mur doit suivre la pente du sol. Ils sont couronnés d'un chaperon en pierre, en brique de teinte uniforme ou peu nuancée, en tuile plate ou en maçonnerie enduite.

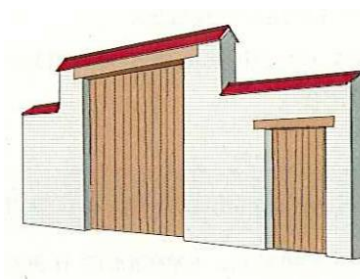


Exemples de chaperons autorisés.

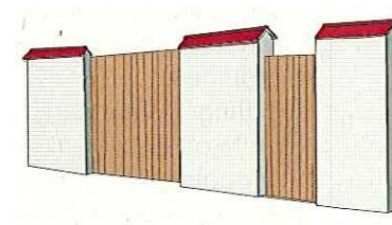


Les murs peuvent être accompagnés de végétation permettant d'adoucir le minéral.

Les portes charretières, qui constituent le témoignage le plus imposant des anciens usages agricoles des constructions traditionnelles, sont généralement en bois peint de la même couleur que les menuiseries du bâtiment ou plus foncée. Très haute, ses deux vantaux sont en panneaux verticaux sans claire-voie et obturent l'ouverture en totalité ; l'un d'entre eux peut comporter un portillon de même aspect. Le linteau est en bois chaperonné de tuiles reposant sur des piliers maçonnés (moellons le plus souvent enduits à pierre vue).



Les portails, portes piétonnes et de garage sont soit en panneaux de bois verticaux peints soit en ferronnerie au dessin simple (grilles ou tôle pleine surmontée ou non de grilles) et peinte. Les portes sectionnelles sont déconseillées. Portails et portes sont également encadrés par deux piliers maçonnés et chaperonnés ou intégrés au mur. Leur couleur est identique à celles des autres menuiseries ou plus foncée.



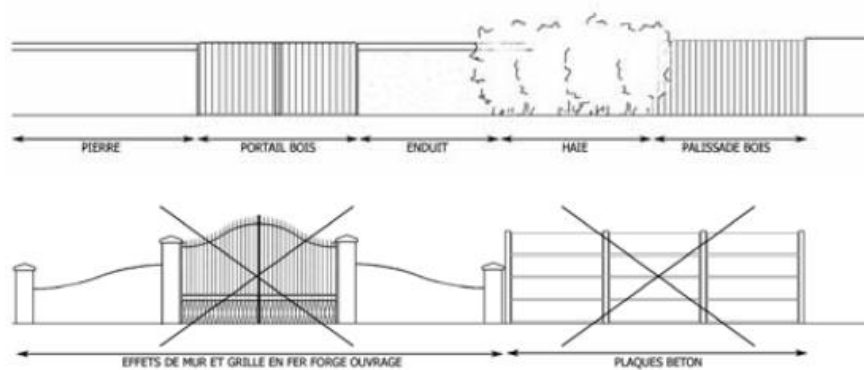


A gauche, malgré des différences de matériaux et de proportions, la même teinte harmonise l'ensemble. A droite, exemples de finitions de portes charretières.

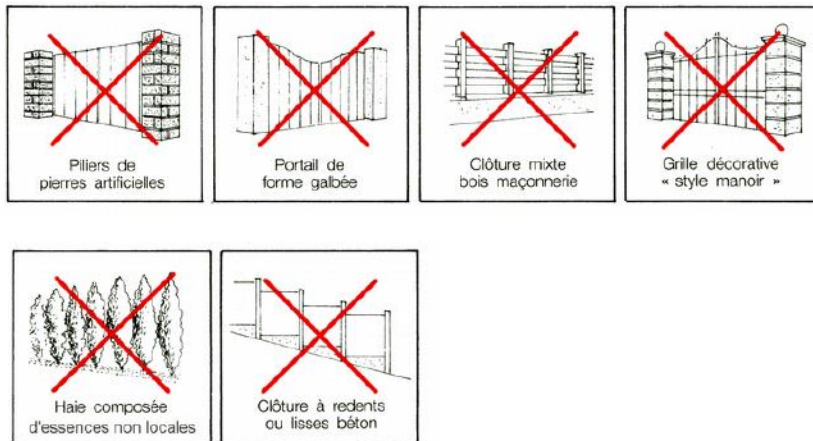


Ci-contre, une porte de garage intégrée et une autre non concordante avec les principes de l'architecture traditionnelle.

Rangée ci-dessus, 3 exemples de portails voiture et de portes piétonnes intégrées ; la dernière image montre une finition trop ornementale (chapeau de gendarme) en rupture avec les codes de l'architecture traditionnelle.



A EVITER



Recommandations

- Entretenir et préserver les murs en pierres, les intégrer au projet architectural. De nouveaux murs de clôture peuvent être réalisés dans le but de créer un lien entre construction récente et bâti traditionnel, selon des formes simples, de préférence en pierre ou enduits.
- Le maintien ou le confortement des grilles, portails et portillons originaux sera recherché en priorité.
- En cas de remplacement, les portails et portillons sont assortis à la clôture. Ils sont en bois peint (pleins sur toute leur hauteur à lames verticales) ou en métal peint (pleins en partie basse et ajourés en partie haute).
- Les portails coulissants doivent respecter un aspect de portail ouvrant visuellement.
- Le portail est droit avec un couronnement horizontal (sans volute ni chapeau de gendarme), sauf pour un portail remplaçant un portail ouvragé ancien et reprenant ses caractéristiques.

Récapitulatif des recommandations pour le bâti traditionnel

Couvertures

à privilégier ► les formes et matériaux des toitures originelles (inclinaison de la pente, nombre de pans, petites tuiles en terre cuite moulées...)

à éviter X changer l'inclinaison et la forme des toitures X remplacer toutes les tuiles anciennes, même saines, par des produits synthétiques, de grands formats et/ou de couleur sombre

Façades et maçonneries

à privilégier ► les joints et enduit au nu (affleurant la surface des murs)

à éviter X les joints creusés ou saillants

Menuiseries

à privilégier ► les portes, fenêtres, volets et ferronneries originels ► en cas de remplacement, conserver les encadrements de baies d'origine, préférer des volets en bois battants et sans écharpes, des éléments de ferronnerie sobres

à éviter X les éléments industrialisés (non intégrés car souvent caricaturaux, brillants, aux profils épais non compatibles avec les baies préexistantes)

Clôtures, portails et jardins

à privilégier

► les murs en pierre, les grilles, portails et portillons originels ► en cas de remplacement des portails, préférer les formes pleines, droites, les lames verticales et le bois peint

à éviter

X les murs aux formes complexes et non enduits quand il ne s'agit pas de pierre

X les portails coulissants verticalement ou aux ornements complexes (sauf si le portail originel était ouvragé)

2. Réhabiliter et transformer le bâti originel

Les interventions de réhabilitation ou de modification du bâti jouent un rôle important dans la banalisation de la qualité architecturale des communes. Ces modifications, qui peuvent parfois paraître anodines, en s'accumulant peuvent transformer radicalement, et souvent de manière irréversible, un bâtiment et faire perdre leur harmonie architecturale aux bourgs anciens.

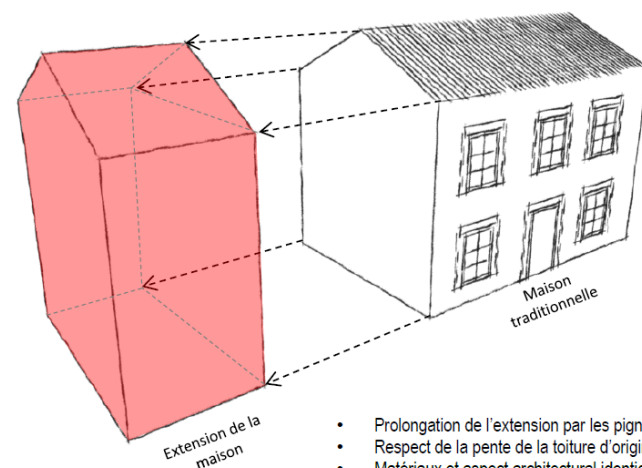
Les principales interventions qui peuvent porter atteinte à l'identité architecturale des bâtiments sont :

- La modification des proportions des baies.
- La pose d'éléments standards (fenêtres et volets roulants en plastique, portes standardisées...).
- L'emploi de matériaux non adaptés au bâti ancien (par exemple, l'enduit ciment qui rigidifie le bâti et l'empêche de respirer).
- L'implantation d'éléments techniques (panneaux solaires, antennes paraboliques...) sans réflexion préalable quant à leur intégration.
- Les extensions ou ajouts de vérandas sans cohérence avec la maison existante.
- L'ajout d'éléments de bardage (le plus souvent en plastique) qui entraîne une banalisation et une imperméabilisation des façades anciennes qui ont besoin de respirer pour ne pas engendrer de problème d'humidité à l'intérieur du bâti.
- L'imperméabilisation et la minéralisation des sols.

Pour autant, les constructions traditionnelles sont des bâtiments qui sont par nature d'une grande adaptabilité et qui ont souvent déjà connu des transformations (passage du chaume à la tuile plate puis mécanique, surélévation, extension, reprise des ouvertures...). Il convient donc d'accompagner ces nécessaires évolutions.

Façades et ouvertures :

Afin d'améliorer le confort et d'augmenter la luminosité d'une habitation, la création de nouvelles ouvertures peut être souhaitée. Cependant, les nouveaux percements nécessitent d'être cohérents avec l'architecture traditionnelle dont la typologie doit rester lisible. Les dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont donc similaires à celles existantes. De plus, elles adoptent les mêmes caractéristiques et aspects. Il est préférable de réserver les grands percements aux façades arrière ou de les intégrer dans une extension contemporaine.



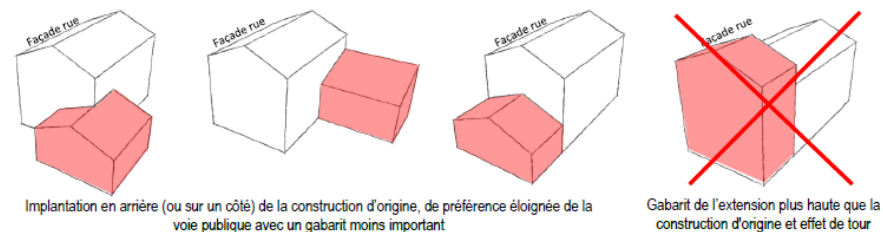
Recommandations

- Conserver ou adopter les proportions verticales y compris pour les baies vitrées.
- Privilégier la création de nouvelles baies plutôt que l'élargissement des baies existantes et les nouveaux percements sur les pignons, les façades arrière ou intégrées dans une extension contemporaine plutôt que la modification des percements des façades principales.
- Limiter l'implantation des châssis de toit qui doivent être de faible dimension, plus hauts que larges. Leur implantation tient compte de l'ordonnancement de la façade (superposition des baies, fenêtres et châssis).
- En cas de nécessité, le percement d'une porte de garage ou d'une baie vitrée sur rue doit se faire en respectant la composition de la façade : linteau au même niveau que les autres linteaux (porte d'entrée, fenêtres), superposition des baies.
- Il est conseillé de ne pas utiliser le béton pour les appuis et les linteaux. Cependant, pour des raisons d'économie, le béton peut être utilisé à l'arrière d'un linteau en pierre ou en bois.

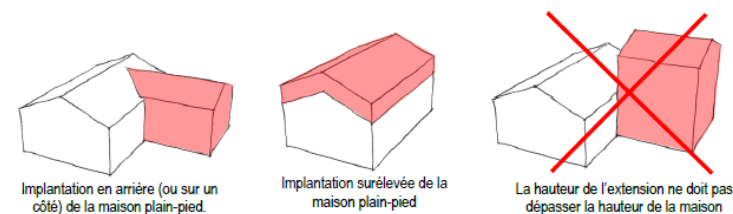
Modifier la volumétrie des constructions :

L'extension ne doit pas apparaître comme un « rajout », ni se multiplier. Elle doit s'intégrer en continuité de l'architecture du bâtiment d'origine. La réalisation des travaux d'extension sur des bâtiments existants doit être compatible avec les objectifs de préservation de patrimoine et du paysage. Elle peut prendre plusieurs formes : mimétique ou volontairement en contraste avec le bâtiment principal.

D'une manière générale, l'architecture de la maison d'origine doit rester visible dans sa volumétrie et dans la composition de sa (ou ses) façade(s) principale(s).



Différentes implantations possibles d'une extension

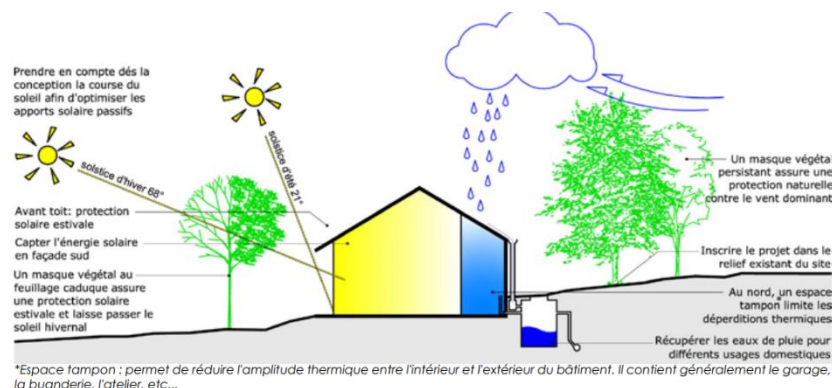


Différentes implantations possibles d'une extension pour une maison plain-pied

Recommandations

- L'extension est d'un gabarit moins important que celui du bâtiment à étendre, de préférence de plain-pied. Elle s'implante plutôt à l'arrière ou sur un côté du bâtiment à étendre.
- La surélévation est de hauteur moins importante que celle du bâtiment à étendre et les baies doivent respecter la composition de la façade d'origine (rythme et proportions en relation avec l'existant). Elle s'implante sur l'ensemble du bâtiment existant (du nu de la façade avant au nu de la façade arrière) et ne crée pas d'effet de tour.
- Pour une architecture mimétique, les matériaux sont cohérents avec le bâtiment à étendre (toiture tuiles sur une extension de maison en tuiles...).
- Pour une extension contemporaine, on peut utiliser l'enduit plein, le bois, le verre ou le métal.

Améliorer les performances environnementales et énergétiques :



Isolation du bâti ancien :

L'efficacité d'une bonne isolation réside dans le choix de priorités à évaluer en amont des travaux.

Par ordre d'intérêt d'économie d'énergie :

- calfeutrer les combles et les plafonds, source de grande déperdition ;
- étancher les ouvertures, notamment le pourtour et l'appui (attention aux menuiseries étanches qui risquent de provoquer une condensation intérieure s'il n'y a pas de ventilation mécanique contrôlée) ;
- assainir et isoler les sols, poser un film contre l'humidité, un isolant et une dalle, support du sol fini ;
- laisser respirer les murs (pas d'enduit ciment, de peinture ou d'isolant extérieur) ;
- en dernier lieu, procéder au doublage en prenant garde aux risques d'enfermer l'humidité. Assainir les pieds de façades par des solutions extérieures (drainage).

Les murs ne sont que la quatrième cause de déperdition de chaleur. Il est préférable de les conserver non doublés (extérieur et intérieur). Les murs intérieurs peuvent être simplement enduits ou chaulés. La chaux assainit et protège le mur à moindre coût.

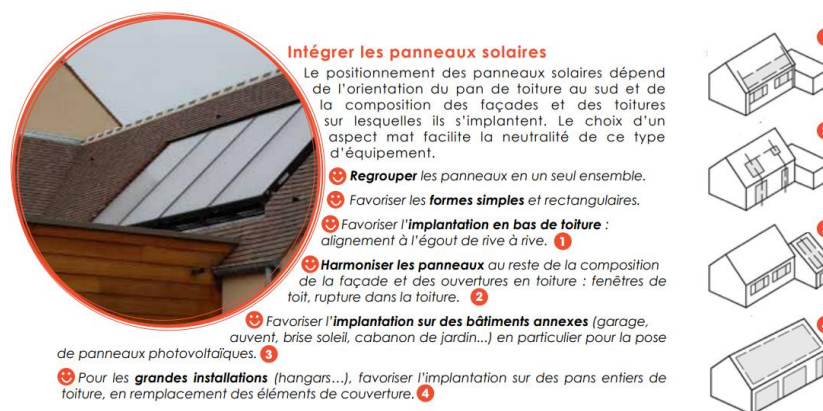
L'ajout d'éléments de bardage (le plus souvent en matière plastique) pose plusieurs problèmes :

- l'aspect et la banalisation des constructions par l'utilisation sur de grandes surfaces d'un matériau réfléchissant et non recyclable ;
- l'imperméabilisation de façades traditionnelles en moellons qui ont besoin de respirer pour ne pas engendrer de problème d'humidité à l'intérieur du bâti.

Recommandations

- Il est vivement déconseillé d'isoler par l'extérieur pour les raisons évoquées ci-dessus (aspect et désordres engendrés par une isolation extérieure sur mur ancien).

Intégration des panneaux photovoltaïques :



II. Encadrer la densification au sein des tissus anciens traditionnels

Le patrimoine architectural du Pays de Fontainebleau constitue une réelle source d'inspiration pour les formes, les matériaux et les couleurs du bâti à venir. Il témoigne des habitudes constructives locales. L'architecture traditionnelle est en effet exemplaire par la simplicité de ses volumes et par la mise en œuvre des matériaux issus du sol et du territoire. Un même bâtiment peut présenter des façades enduites et d'autres à pierres apparentes suivant ses différentes fonctions et la position des façades. Cette variété a tendance à se perdre, au profit de la mise à nu systématique des façades. L'usage des matériaux traditionnels comme le grès, la meulière, le calcaire, la pierre de champs, la tuile terre cuite, le bardage bois (pour certains bâtiments agricoles) participe à l'intégration du bâti dans le paysage. Le passage du temps apporte des tons nuancés, variés, sans contraste fort, en écho aux permanences des couleurs de la terre et du paysage. La pression urbaine, liée à la situation géographique privilégiée du Pays de Fontainebleau et à la qualité de vie qu'il offre, génère actuellement une évolution notable du paysage bâti. L'industrialisation des matériaux (recours par exemple à des grès d'importation dont les nuances tranchent avec les grès locaux) et des principes constructifs standardisent et banalisent la production du bâti. Ces nouvelles constructions ignorent donc les habitudes constructives locales et ont tendance à s'imposer dans le paysage au détriment du bâti traditionnel. Notons également que leur implantation sur la parcelle diffère de celle du bâti traditionnel et a pour conséquence une plus grande consommation d'espace.

L'architecture contemporaine :

La création architecturale ne doit pas être exclue des noyaux traditionnels. Au contraire, les nouvelles constructions peuvent être les

ambassadrices d'innovations techniques et de principes du développement durable bénéfiques pour les centres-bourgs dont elles contribuent à la redynamisation.

Deux partis, qui seront selon les projets distincts ou complémentaires, doivent ainsi guider la construction des maisons contemporaines au sein des tissus anciens :

- la réinterprétation des codes constructifs traditionnels, en particulier sur les questions de matériaux (sourcés, de proximité, résilients...), de composition (plan et volumes simples) et d'exposition au vent et au soleil ;
- l'introduction de formes et expressions architecturales exogènes (toits-terrasses, baies vitrées, lucarnes rampantes, façades avec bardage bois non peint...).

Dans tous les cas, le respect de quelques principes d'implantation et d'épannelage garantira l'intégration des projets et le maintien de la qualité des noyaux villageois.

Recommandations

Préserver la continuité du linéaire bâti :

L'alignement sur la voie (de la façade principale ou de la clôture maçonnée) doit être recherché.

De même, la mitoyenneté de la façade principale avec les constructions existant de part et d'autre ou la création d'un mur de clôture sur toute la largeur de la parcelle, est à privilégier.

S'assurer de l'homogénéité des gabarits :

Les nouvelles maisons doivent présenter des formes simples (pas de plans complexes, de ressauts importants) ainsi qu'une hauteur cohérente avec celles des bâtiments traditionnels avoisinants qui ne comptent guère plus que deux niveaux carrés sous combles.

Réussir le mariage de l'ancien et du contemporain :

La création d'une extension d'une forme différente de l'existant peut fonctionner si l'extension est relativement petite par rapport au bâti principal ou avec un parti-pris architectural fort. L'utilisation de matériaux contemporains (bois, zinc...) peut fonctionner si les matériaux restent harmonieux, ensembles, durables et de qualité et que les codes du bâtiment existant sont conservés (soit la forme soit les matériaux).

1. Créer de nouveaux logements dans l'ancien

Transformation d'une dépendance en habitation :

Lors de la transformation d'une dépendance en habitation, il y a lieu de sauvegarder le gabarit de l'ouverture existante qui participe à l'identité de l'architecture traditionnelle. Cette ouverture sera fermée par une porte à lames de bois verticales, en léger retrait par rapport au nu du mur, ou bien par une baie vitrée en métal ou en bois composée d'un découpage vertical.

Division des ensembles bâtis :

Un grand nombre de corps de ferme est aujourd'hui divisé en plusieurs logements. Si cette transformation permet parfois la survie et l'entretien de ces grands bâtiments, elle est souvent synonyme d'une perte de cohérence et d'identité de ces lieux : modification des proportions des baies, remplacement des menuiseries par des éléments standardisés non adaptés, mais aussi imperméabilisation des sols et fragmentation des cours.

Recommandations

- Avant toute intervention, il importe d'étudier le bâtiment de façon détaillée. Le programme doit être lié aux possibilités d'aménagement (volumes, accès... les granges se prêtent par exemple bien à la reconversion en vastes logements modernes) et doit être réalisé de façon globale : les opérations au coup par coup ne sont pas souhaitables.
- La division des ensembles bâtis ne doit pas porter atteinte à la lisibilité des typologies traditionnelles : un corps de ferme doit ainsi conserver son profil allongé et ses façades asymétriques.
- Les clôtures séparatives sont réalisées à l'arrière si possible. Les éventuelles séparations dans la cour entre logements doivent être discrètes et légères (haies végétales de préférence).
- Les espaces situés à l'avant des logements (anciennes cours de fermes), ne doivent pas être imperméabilisés (enrobé, béton...), mais traités par un revêtement perméable (végétation, stabilisé calcaire, pavés sur lit de sable...).
- Les places de stationnement seront regroupées de préférence sur un côté de la cour et aménagées (espace planté ou couvert par une structure légère).

2. Intégrer la nouvelle construction au sein du tissu urbain patrimonial

La division parcellaire est, alors que le foncier constructible se fait rare et la consommation d'espaces très limitée, un mode fréquent de créer de nouveaux logements. Impliquant la partition d'un terrain en plusieurs lots, celle-ci peut concerner des grandes propriétés isolées, des quartiers résidentiels récents comme les denses noyaux villageois. Il convient alors de veiller à la bonne intégration fonctionnelle et esthétique des projets. Si cette réflexion n'est pas menée au cas par cas, la construction d'un logement individuel peut avoir des effets négatifs sur l'existant en favorisant une dégradation, voire une disparition, de certaines trames bâties par une densification non maîtrisée. Ce processus peut aussi s'accompagner d'un mitage, voire d'une perte des trames végétales (friches agricoles, jardins potagers ou d'agrément, petits vergers...). Le cadre de vie perd alors en qualité et en identité. La maison pré-existante peut perdre par ailleurs ses atouts face à des arrières du logement neuf ou au côté de constructions en rupture totale avec les gabarits, modes constructifs et principes architecturaux traditionnels.

Les questions d'implantation (rapport à la voie, à la parcelle et au bâti existant dans le respect des alignements caractéristiques des noyaux villageois) et d'aspects extérieurs (gabarit, matériaux de construction, proportions et emplacements des ouvertures, finition des menuiseries...) sont alors primordiales pour garantir l'intégration des nouvelles constructions.

À l'échelle de la rue, pour une habitation

Exemple d'harmonie contrastée de tons chauds

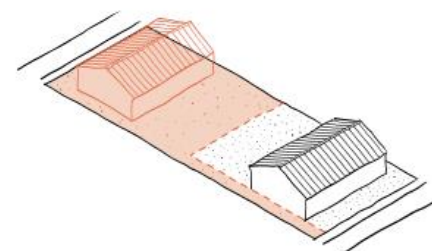


Contraste fort entre la couleur de la façade et la couleur des volets et des portes.

Exemple d'harmonie contrastée de tons chauds/froids

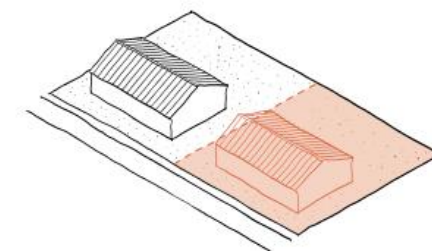


Contraste doux entre la couleur de la façade (ton chaud) et la couleur des volets et des portes (ton froid).



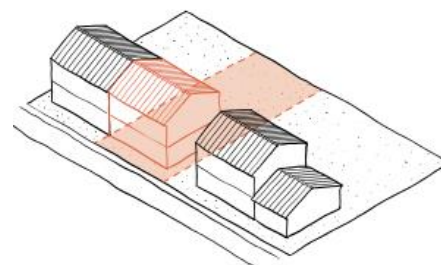
Division d'une parcelle longue et étroite « en drapeau » avec accès commun unique.

Construction en fond de parcelle pour ménager un jardin au sud.



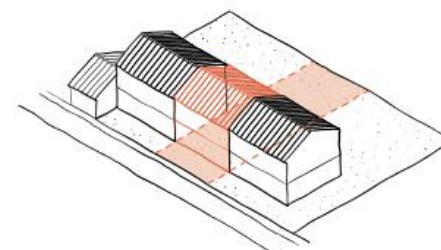
Division d'une parcelle large.

Implantation du bâti respectant les alignements et le sens du faitage de la construction existante.



Division d'une petite parcelle en secteur dense.

Construction nouvelle en mitoyenneté de la maison existante.



Mise en commun de la bande de 4 m de prospect entre deux maisons voisines.

Création d'une nouvelle parcelle de 8 m de large et construction d'une maison mitoyenne.

Recommandations

- Optimiser les espaces :
 - Implantation des constructions et des espaces en fonction des besoins, usages et formes du terrain ;
 - Implantations préférentielles en premier rideau entre deux constructions et sur limite séparative ;
 - Mutualisation de certains espaces comme les accès, le stationnement, le jardin/potager ;
 - Limiter les espaces perdus et les espaces d'accès (en largeur et en longueur) et de stationnement.
- Préserver l'intimité et l'ensoleillement :
 - Maîtrise des vues et des espaces privés (jardins, terrasses, ...) pour le logement existant et le logement futur par la création de bosquets, de cours, de mitoyenneté des constructions, d'implantation des constructions décalées ;
 - Implantation et gabarits des nouvelles constructions en fonction du bâti existant pour limiter la perte d'ensoleillement de la construction existante.
- Valoriser les qualités paysagères et environnementales existantes :
 - Prendre en compte la topographie du terrain, l'ensoleillement ;
 - Préservation des ambiances urbaines et paysagères : insertion harmonieuse des constructions par rapport au bâti l'existant ;
 - Prise en compte des arbres de haute tige et de la végétation pour l'implantation de la construction ;
 - Préservation des cœurs d'îlots verts ;
 - Traitement paysager des nouvelles limites et des lisières du terrain ;
 - Implantation bioclimatique des constructions ;
 - Implantation des constructions de préférence adossées