

// PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNALE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

Le PLUi détermine le projet d'aménagement et de développement d'un territoire. Il fixe à ce titre des orientations en matière d'habitat, de services et d'équipements, d'activités économiques et de tourisme, de cadre de vie, de déplacements, de prise en compte du patrimoine bâti et végétal, en respectant des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement.

Ces orientations se déclinent en règles d'occupation et d'utilisation du sol que fixe le PLUi. C'est à partir de ces règles que seront instruites les demandes de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux dans chacune des communes.



—// UN URBANISME MAÎTRISÉ ET DE QUALITÉ

Le 24 mars 2021, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) a lancé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) pour les 10 à 15 prochaines années, couvrant ses 26 communes dont la ville de Fontainebleau fait partie.

Ce plan vise à organiser et réguler l'aménagement du territoire et définit les règles qui s'appliquent à l'utilisation des sols, comme la construction de bâtiments, la préservation des espaces naturels, ou encore le développement des infrastructures. Construit en collaboration avec l'équipe municipale et notamment Francine Bollet, adjointe au maire en charge de l'urbanisme et du développement urbain, le PLUi se traduit à travers plusieurs documents :

// LE PADD (PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE)

Il a été élaboré grâce à un travail de concertation et de co-construction avec les élus du territoire, les associations et les habitants à travers plusieurs échanges et ateliers. Ces rencontres ont permis de dégager trois axes principaux :

- // Protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâti, naturel, agricole et paysager marqueurs de l'identité du territoire en préservant les richesses naturelles et urbaines tout en adoptant un mode de vie plus sobre.
- // Affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée en encourageant le développement durable, en favorisant les modes de transport écologiques, et se dirigeant vers une économie locale et un tourisme durable.
- // Faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable au service de ses habitants en assurant le bien-être des habitants, et en anticipant leurs besoins futurs tout en maintenant une qualité de vie respectueuse du territoire.

> Plus de détails [en cliquant sur ce lien](#).

// LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Elles donnent des orientations indicatives pour guider les projets à venir et sont indispensables à l'élaboration du PLUi. Les **OAP thématiques** comprennent plusieurs enjeux majeurs dont les mobilités actives, les risques, le bio climatisme, la biodiversité et les paysages ainsi que la dynamisation des centres-villes et le commerce. Les **OAP sectorielles** permettent de garantir une organisation cohérente des espaces qui pourraient muter.

Pour Fontainebleau, on dénombre 6 OAP sectorielles :

1. **Le quartier du Bréau** : Comprenant environ 26 hectares de terrains mutables en friche ou à l'état d'abandon, il constitue aujourd'hui le potentiel foncier le plus important du cœur urbain et de l'agglomération. Il est destiné à faire l'objet d'une reconversion d'ampleur qui conduira au renouveau de ce quartier et à son ouverture sur le reste de la ville.
2. **La porte nord** est la porte d'entrée stratégique et emblématique de la commune depuis la forêt. Le secteur est délimité par le boulevard de Constance à l'ouest, la rue Paul Tavernier, la rue Jean-Henri Dunant et sa rive sud et au nord le Bd Winston Churchill.
3. **La Faisanderie** : L'OAP se situe entre les rues Carnot, de la Faisanderie et Guérin et est actuellement occupée par l'école Saint Louis et par un site de l'entreprise Véolia.
4. **Rue de la Paroisse - rue Saint-Merry** : Le site est actuellement occupé par une activité d'antiquaire et des boxes de parking occupent le linéaire le long de la rue de la Paroisse. Idéalement situé, le site a vocation à se développer en accueillant un programme résidentiel.
5. **Caserne Damesme - rue Saint-Merry** : Le site est à proximité du centre hospitalier et du centre-ville, occupée par l'école de gendarmerie, la collectivité souhaite encadrer son évolution future par le biais de cette OAP. Le site a vocation à accueillir en son sein un nouveau campus universitaire.
6. **Stade Mahut** : L'OAP se trouve au sein d'un vaste complexe d'équipements sportifs et à proximité immédiate de nombreuses infrastructures d'enseignement (lycée François Couperin, INSEAD, IUT).

> Découvrir les 6 OAP plus en détails [en cliquant sur ce lien](#).

// LE RÈGLEMENT

Le règlement fixe les règles générales et d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs du PLUi. C'est sur ce dernier que l'on se base pour accorder ou non des constructions auprès d'une personne publique ou d'un organisme privé. Le territoire de la CAPF est divisé principalement en zones naturelles « N », agricole « A », urbaine « U » et à urbaniser « AU ».

> Pour découvrir comment les zones de Fontainebleau vont être traités [en cliquant ici](#).

—// POUR LA VILLE DE FONTAINEBLEAU

La municipalité souhaite assurer un urbanisme maîtrisé et de qualité sur l'ensemble de la ville de Fontainebleau. Pour cela, elle souhaite renforcer à travers ce nouveau PLUi la protection du patrimoine bâti déjà existant, mais aussi du patrimoine naturel en favorisant la biodiversité et réduisant les îlots de chaleurs urbains. Pour se faire, le PLUi encadrera les constructions neuves en délimitant une hauteur de bâtiments modérée, et en préservant les fonds de jardins. Cela se traduira par une limitation des divisions de terrains et des constructions.

Aussi, une attention est portée sur le site des Héronnières et le clos des Ébats dont la reconversion fait l'objet de recherches et de projets depuis de nombreuses années. Le PLUi se devra de préserver le bâtiment historique tout en permettant de requalifier sa destination première pour permettre la sauvegarde de ce patrimoine. C'est-à-dire d'offrir la possibilité d'y envisager tout type de reconversion (hors logement, lieu de culte, industrie etc).

Le PLUi a été arrêté par le conseil communautaire le 27 juin 2024, puis voté par les communes. La ville de Fontainebleau a soumis son approbation à ces conditions. Une enquête publique sera ensuite menée, permettant d'apporter d'éventuels ajustements avant l'adoption définitive.

// EN QUOI SUIS-JE CONCERNÉ PAR LE PLUI ?

Une fois achevé, le PLUi aura des conséquences concrètes sur votre quotidien. Il servira notamment de cadre réglementaire pour instruire les autorisations des droits du sol, les autorisations de travaux et autres demandes. Il délimitera également les futurs secteurs d'implantation pour les activités, les équipements et services, devra prévoir la construction de logements

adaptés aux besoins de chacun...

// ENQUÊTE PUBLIQUE PLUI

Du 3 mars au 4 avril, donnez votre avis sur l'enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

> Pour consulter l'enquête publique, [cliquez ici](#).



The poster features a background map of a region. At the top, the acronym 'PLUI' is displayed in large, stylized letters: 'P' is yellow, 'L' is grey, 'U' is green, and 'I' is blue. Below it, the text 'Plan Local d'Urbanisme intercommunal' is written in a smaller font. A large blue rectangular box contains the text 'ENQUÊTE PUBLIQUE' in white, bold, uppercase letters, followed by 'DU 3 MARS AU 4 AVRIL 2025' in a smaller white font. Below this box, the phrase 'Donnez votre avis' is written in a blue, cursive script. The entire poster is framed by blue borders at the top and bottom.

// ALLER PLUS LOIN //

Fontainebleau

