MISE EN COMPATIBILITÉ RÉGLEMENTAIRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Fontainebleau (77)

Fontainebleau est caractérisée par l'omniprésence des protections écologiques (classement en espace boisé classé de l'ensemble de la forêt qui entoure la commune, qui interdit tout développement en extension) et patrimoniales (nombreux monuments inscrits et classés, qui induisent une concertation systématique avec l'Architecte des Bâtiments de France).
Son développement passe nécessairement par la reconstruction de la ville sur elle-même, dans un cadre réglementaire fortement contraint. La **requalification des friches** représente un levier d'action majeur.
Le bon aboutissement des projets peut nécessiter la **mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme** (PLU) de Fontainebleau-Avon.

État d'avancement : 2019 - 2020 (achevé)

Maîtres d'Ouvrage (selon les cas) **:**

Commune et Communauté de Communes
Référents :
- Anne Cecconello (ville), Directrice du service urbanisme
- Émilien Moutault (communauté de communes), Chargé de mission planification et urbanisme réglementaire

Promoval
Référent : Régis Fouque, président

Fiducim

Secteur / site d'étude :
Ancien pôle hospitalier (inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques)
Clinique de la Forêt
Quartier des Subsistances
Sites Constance
Centre-ville

Équipe projet : Condition Urbaine

Montant de mission : 40 000 € HT (total des 5 prestations)

Objectifs des missions

Mettre en compatibilité le PLU avec des projets s'inscrivant dans les ambitions portées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :

- Affirmation du rôle économique du territoire ;
- Préservation et valorisation du cadre de vie ;
- Renouvellement du territoire essentiellement sur lui-même.

Enjeux

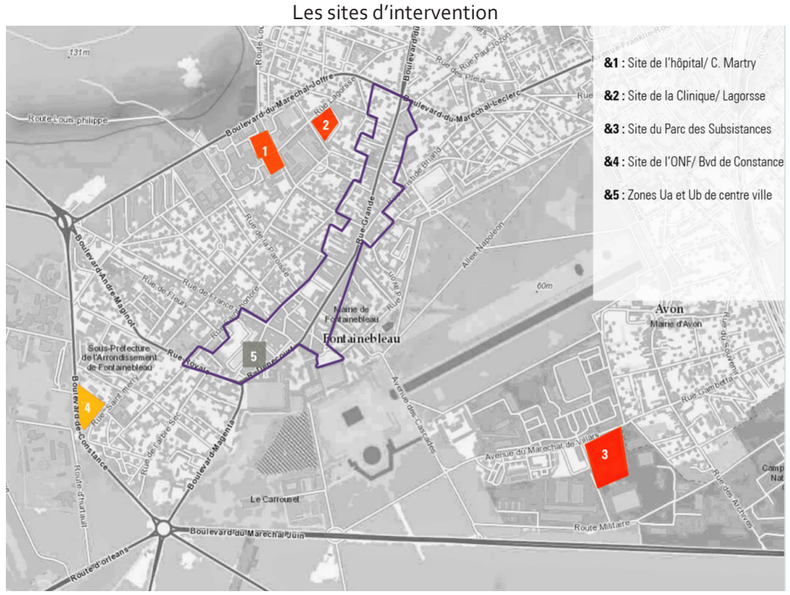
- Analyser les enjeux de site, ainsi que ceux corrélés à l'éventuel maintien du patrimoine ;
- Analyser les programmes envisagés aux plans réglementaire, urbain, fonctionnel ;
- Contribuer au croisement des attentes des collectivités, des porteurs de projet, et des autres partenaires.

Nos interventions

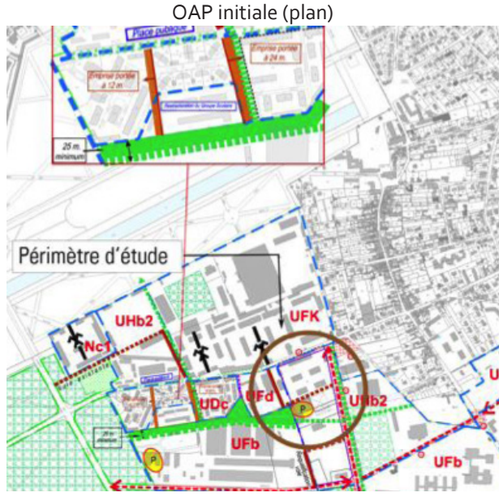
Établissement du dossier de modification du PLU :

- Rapport de présentation (périmètre, changements envisagés, justification) ;
- Détail des modifications (extraits de plan, extraits de règlement) ;
- Évaluation des incidences par thématique ;
- Données réglementaires.

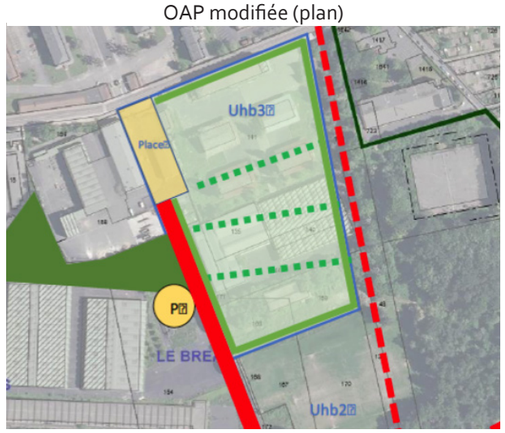
Les sites d'intervention



OAP initiale (plan)



OAP modifiée (plan)



Récapitulatif des évolutions réglementaires (extrait)

Tableau des modifications induites : la zone UHb3

	Zonage actuel UHb2	Précisions apportées par l'OAP	Zone UHb3
Article 1 Destination	La zone UH est une zone de renouvellement urbain, d'activités, d'équipements et de logements liés aux équipements. Elle comprend un secteur d'équipements et d'activités liées et un secteur à destination mixte.		Destinations admises : • l'habitation (logement/ hébergement) ; • Commerces et activités de service (à l'exclusion du commerce de gros) ; • Activités tertiaires limitées aux bureaux.
Article 2 Occupations interdites ou réglementées	Tout autre type d'occupations que celles autorisées à l'article 1 sauf dans des conditions d'accompagnement. En UHb2 est instaurée une servitude de mixité sociale à hauteur de 15%. En secteur UHb, les destinations commerciale ou artisanale sont autorisées sous condition : • De ne pas excéder 500 m² de surface de plancher par volume bâti ; • De ne pas excéder au total 5 000 m² de surface de plancher par unité foncière existante, dans le secteur, à la date d'approbation du PLU ; • D'être implantées au rez-de-chaussée des volumes bâtis.		Les commerces en rez-de-chaussée d'immeubles sont admis pour des surfaces de vente inférieures à celles réglementées (CDAC). La construction de commerces ne pourra en aucun cas excéder au total 5 000 m² de surface de plancher par unité foncière. Les établissements hôteliers sont admis dans la mesure où le nombre de chambre réalisées reste inférieur de moitié au nombre de logements créés.
Article 3 Voies et accès	Voies en impasse interdites. Les voies devront présenter une emprise au moins égale à 8 mètres avec chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures ; cette emprise peut être réduite à 6,00m, en cas de création d'un circuit de desserte en boucle ; une dimension différente peut être portée au plan, notamment pour les emplacements réservés. Le circuit de desserte en vélo en site propre doit être prévu dans l'emprise des voies nouvelles. Il pourra être accepté un usage mutualisé des voies par les différents modes de déplacements (véhicules et deux roues) en cas de voirie de desserte locale partagée définie dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation.	Le principe de maillage est double qui prévoit : • Des réfections de voirie en pourtour de l'îlot dit « Parc des Subsistances » ; • Une transition apaisée à partir du parc promenade reconstitué.	Inchangé
Article 4 Réseaux publics	**Assainissement :** Raccordement obligatoire **Eaux pluviales :** le rejet d'eaux pluviales (infiltration à la parcelle) doit être absorbé sur l'unité foncière ; toutefois en fonction des contraintes de la nouvelle construction, il pourra être accepté exceptionnellement que l'eau pluviale soit rejetée dans le réseau d'assainissement public à condition que le débit d'eau rejeté ne dépasse pas la valeur de 1 litre par seconde par hectare. Dans ce cas les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, etc.). Lorsque l'unité foncière dispose d'espaces libres, le rejet d'eau pluviale doit alimenter en priorité des cuves (containers de récupération des eaux de toiture, citerne enterrée, etc.). **Déchets :** Stockage par unité foncière et non visible de l'espace public.	Inchangé	Inchangé