

# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

pièce n°2



Approuvé le 10 mars 2014



*Le présent document été réalisé sous l'égide du groupement « PROSCOT », pour le compte du SMEP de Fontainebleau et sa région.*

# INTRODUCTION



## Le contexte de l'élaboration du PADD

### Un cadre législatif en profonde évolution...

La Loi « Grenelle II » modifie la place des SCOT, dont le rôle est encore renforcé, et fournit de nouveaux outils aux collectivités pour mettre en œuvre leur projet.

Pour ce qui est du PADD, cette nouvelle Loi reprend l'essentiel des contenus antérieurs et en ajoute d'autres.

Le nouvel article L. 122-1-3 (ex-article R. 122-2-1) du code de l'urbanisme, issu de la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, art. 17, I, 2° stipule en effet que :

*« Le projet d'aménagement et de développement durable fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte*

*contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. »*

Le présent PADD prend évidemment en compte les objectifs assignés par la Loi, et traite de l'ensemble des questions soulevées dans une perspective transversale et globale qui est celle du développement durable.

### Une approche stratégique au service d'un urbanisme de projet...

Dans ce cadre, qui intègre également d'autres éléments juridiques opposables comme les SDAGE et les SAGE entre autres, il est possible d'élaborer un projet original et spécifique aux besoins d'un territoire.

Les exigences légales et réglementaires ne doivent pas conduire à « banaliser » les documents d'urbanisme, ni à se limiter à la résolution des déséquilibres constatés, mais permettent, au contraire, de constituer de véritables « projets de territoire » définissant un positionnement et une stratégie.

De ce positionnement et cette stratégie découlent les objectifs concernant les politiques sectorielles rappelées dans la définition du champ de compétence du PADD.

## Les travaux antérieurs et la genèse du PADD

Les travaux du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ont mis en évidence un territoire en perte de vitesse malgré des atouts naturels et culturels considérables.

Celui-ci se caractérise par :

- Un double positionnement dans le sens où il est accroché à un espace francilien dense et s'ouvre également sur des espaces ruraux,
- Une attractivité démographique qui s'essouffle et une population qui vieillit, ce vieillissement n'étant que faiblement compensé par la présence de ménages jeunes dans l'espace urbain,
- Une économie essentiellement portée par les activités tertiaires (+ de 84 % de l'ensemble de l'emploi) autour d'un double positionnement :
  - une tonalité résidentielle marquée avec des activités directement liées au tourisme, aux services à la personne et au commerce de détail,
  - Un positionnement spécifique dans le tertiaire productif ( ingénierie, recherche et développement, etc) mais dont la croissance récente est très modérée dans ce domaine,

- Une économie de plus en plus dépendante et qui se recentre notamment sur un triangle avec Evry et Melun.
- Un site paysager exceptionnel entre forêt domaniale, vallée de la Seine et paysage rural de grande qualité, faisant l'objet de nombreuses protections (sites classés et inscrits, ZNIEFF, PNR, PPRI, ZICO, sites NATURA 2000, trame bleue et verte, etc) qui sont garantes du capital environnemental mais dont l'incidence sur l'aménagement du territoire est très forte, induisant un développement très modéré.
- Un rythme de constructions en diminution associé à une diminution du nombre de résidences secondaires et au desserrement des ménages. cependant le territoire parvient à répondre à ses besoins en logement

**Dans le cadre d'une approche prospective, plusieurs variables d'évolution du territoire à long terme ont été mises en évidence :**

- le positionnement du territoire à l'interface entre Grand Paris, Gâtinais, Bourgogne et région Centre,
- L'affirmation du rôle économique du territoire, en s'appuyant notamment sur son positionnement et sur le développement de filières innovantes (éco-construction, filières locales bois et chanvre)
- la préservation des grands équilibres du territoire et la valorisation de l'environnement paysager et bâti avec,

pour la partie ouest du territoire, la charte du PNR comme outil de valorisation à mettre en œuvre.

- Le maintien d'une vie locale dans les bourgs (petits commerces),
- la volonté d'accueillir une population jeune avec enfants,
- la nécessité de maintenir et développer le réseau de transports en commun sur le territoire, en mutualisant les moyens et en développant des solutions innovantes,
- la nécessité de développer le réseau de liaisons douces.
- Étonnamment, le tourisme n'a été que très peu évoqué comme piste de développement économique. Le sujet du tourisme a été intégré à la réflexion un peu plus tardivement, traduisant peut-être un certain scepticisme quant aux perspectives de développement de cette filière dont les retombées économiques sont aujourd'hui très faible au regard du flot touristique fréquentant le territoire.

L'ensemble a été traité pour définir des priorités, des liens de dépendance (quelles variables influencent ou sont influencées ?) et une hiérarchisation.

### **Certaines variables se sont alors dégagées comme des variables « pivot » de l'évolution possible du territoire à 2030 :**

- L'affirmation du rôle économique du territoire afin d'éviter le déperissement,
- La préservation et la valorisation du cadre de vie,
- Le renouvellement du territoire essentiellement sur lui-même.

### **Sur cette base trois scénarios ont été imaginés afin de mettre en évidence des alternatives possibles pour l'avenir du territoire.**

Ces scénarios mettent successivement l'accent de manière forte sur des axes alternatifs et font ressortir l'intérêt et/ou les limites des approches correspondantes.

Le choix des effets leviers prioritaires pour le territoire passe par cette approche contrastée, de sorte que les choix soient des choix caractérisés et conscients au regard du niveau d'effort qu'ils nécessitent et de leur efficacité potentielle.

Ce choix est le choix des élus et acteurs du territoire qui seront impliqués dans les efforts à réaliser pour favoriser et maîtriser un mode de développement qui leur convienne à long terme.

### Scénario 1

#### Scénario au fil de l'eau : « Ne changeons rien »

- Ce scénario présente principalement **un risque** de dépérissement du territoire tant économique que social avec un vieillissement marqué de la population. Les aspects qualitatifs de la vie des centres bourgs sont amenés à disparaître pour laisser place à un territoire uniquement résidentiel et très sélectif.

- C'est le scénario du « NIMBY\* »

\* « Not in my backyard », se dit d'une position qui consiste à ne pas tolérer de nuisances dans son environnement proche.

### Scénario 2

#### L'axe prioritaire du renouvellement de la population et de son incidence en terme de logement et d'équipement : « Mettons en place les conditions d'un renouvellement minimum »

- Ce scénario présente **l'intérêt** d'un investissement relativement faible de la part des collectivités pour un objectif minimum mais dont l'impact n'est néanmoins pas négligeable.

- Il n'est pas réellement porteur de **risque** mais se caractérise plutôt par une volonté de ne pas afficher d'ambition pour le territoire à l'échelle régionale.

- C'est un scénario de dépendance économique

### Scénario 3

#### L'axe prioritaire d'un développement économique affirmé : « émergence du territoire »

- Ce scénario présente **l'intérêt** de redonner une identité économique au territoire et de mieux mettre en valeur son identité culturelle mais nécessite une mobilisation forte des collectivités autour du projet et un certain niveau d'investissement.

- Ce scénario est équilibré, ses seuls **risques** sont inhérents à l'ambition du projet dans un contexte incertain.

### Scénario 4

#### L'axe prioritaire du développement durable : « post carbone »

- Ce scénario présente **l'intérêt** de réduire la dépendance économique du territoire vis à vis de l'extérieur en favorisant un développement local

- **Le risque** réside dans le fait que ce scénario exige une modification des comportements qui reste incertaine.

# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



## Forger l'attractivité et l'identité, notamment économique, de Fontainebleau et sa région

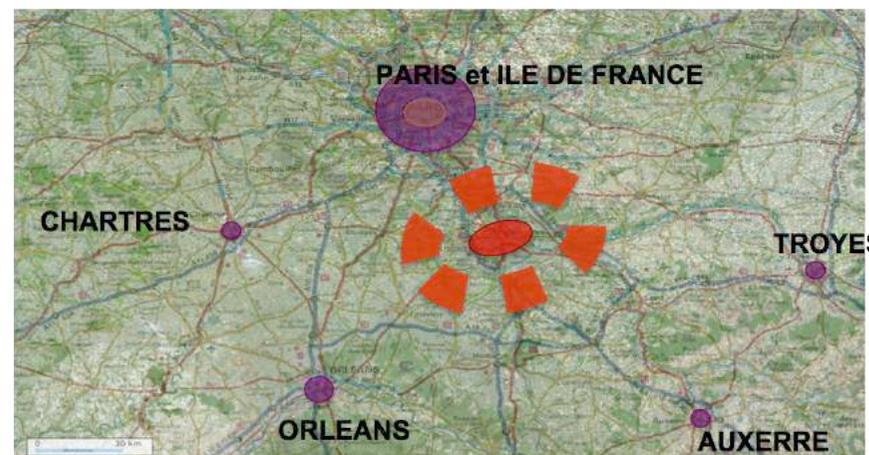
### Un territoire jouant un rôle dynamisant et structurant entre Grand Paris, Gâtinais, Bourgogne et région Centre

L'objectif fondamental est de renforcer une identité économique forte et d'éviter le dépérissement du territoire, au travers d'un développement ciblé, maîtrisé, mais volontaire et efficace pour ses habitants et leurs emplois.

Le projet stratégique envisage un développement économique ciblé et très qualitatif, dans un contexte de préservation et de valorisation forte des atouts naturels du territoire :

- au travers d'une spécialisation dans les activités tertiaires à haute valeur ajoutée, dans les services à la personne notamment loisirs et santé, et dans l'évolution du positionnement naturel du territoire vers des filières innovantes;
- par le renforcement des services liés à l'accessibilité (Très Haut Débit) ;

- intégrant en cohérence, une politique de préservation et de valorisation de l'environnement vecteur d'un développement touristique maîtrisé et ciblé;
- pour permettre d'accueillir une population diversifiée et s'orienter vers une plus grande ouverture sociale (mixité résidentielle : actifs/non actifs ; mixité sociale).



*Le territoire du SCOT avec Fontainebleau-Avon  
comme pôle inter-régional*

## SOMMAIRE

### **A. Pour l'émergence économique d'un territoire entre Grand Paris, Gâtinais, Bourgogne et région Centre (éviter le dépérissement)**

1. Un pôle tertiaire s'appuyant sur l'urbanité de Fontainebleau, *p.12*
2. Vers des filières innovantes, *p.13*
3. Le tourisme associé à l'émergence du territoire, *p.14*
4. Les nouveaux piliers du sport et de la santé, *p.16*

### **B. Dans un cadre de vie préservé et valorisé entre patrimoine, agriculture et forêt**

1. Maintien des grands équilibres du territoire, *p.17*
2. Préservation du cadre de vie, *p.21*

### **C. Avec une gestion urbaine essentiellement tournée sur le renouvellement urbain**

1. Une croissance maîtrisée, *p.24*
2. Une utilisation raisonnée du tissu urbain, *p.24*
3. Une desserte efficace du territoire, *p.26*

### **D. En s'appuyant sur des espaces complémentaires qui participent tous du renforcement et du renouvellement de l'attractivité**

1. Le secteur du PNR, *p.30*
2. La vallée de la Seine, *p.31*
3. Fontainebleau – Avon, *p.32*

## Pour l'émergence économique d'un territoire entre Grand Paris, Gâtinais, Bourgogne et région Centre (éviter le dépérissement)

En termes économiques, le territoire affiche une tonalité résidentielle marquée.

Il dispose en effet, d'une part, de **spécificités très nette dans de nombreux secteurs de l'économie résidentielle**, liés aux flux de revenus, (d'actifs travaillant en dehors du périmètre, de retraités ou de touristes), générés ailleurs, qui irriguent le territoire :

- Les activités directement liées au **tourisme** (hôtellerie, restauration et activités récréatives, culturelles et sportives - cf. infra pour une analyse plus détaillée) ;
- Les activités de **services à la personne et de commerce** de détail tant en magasin traditionnels (Fontainebleau notamment), qu'en grande surface (avec le pôle commercial d'envergure départemental de Villiers-en-Bière);
- Les **activités médicales et d'action sociale**.

Ce sont ces secteurs, très largement liés à l'insertion du territoire dans les dynamiques franciliennes, qui pourvoient plus d'emplois.

Son rapport spécifique avec Paris, la qualité de son cadre de vie, son organisation en bassin de vie relativement autonome, en font avant tout un espace dédié au développement des services à la personne, du commerce de détail, et plus généralement de l'économie résidentielle.

Cette orientation, sous l'impact du vieillissement de la population et de l'attractivité constante que le territoire exerce sur des catégories socio-professionnelles supérieures et des populations à hauts revenus (retraités inclus), est appelée à s'accroître à l'avenir.

Avec une économie de plus en plus dépendante, encore insuffisamment tertiaisée et qualitative, le territoire est confronté à des pôles extérieurs puissants (Melun, Evry) et prend ainsi le risque d'un développement uniquement résidentiel.

En ce sens, l'un des premiers objectifs du SCOT est de créer une inflexion en direction d'un territoire présentant un **meilleur équilibre habitat/emploi**, c'est à dire possédant une tonalité économique plus forte, tout en s'appuyant sur son positionnement spécifique de territoire d'interface entre Ile de France Gâtinais, Bourgogne et région Centre, et en parvenant à maintenir une identité propre liée à son **environnement naturel et son cadre de vie très qualitatif**.

## Un pôle tertiaire s'appuyant sur l'urbanité du pôle Fontainebleau - Avon

Le positionnement tertiaire déjà prononcé et géographiquement concentré du territoire est un atout.

En effet, l'urbanité propre au territoire incarnée dans l'agglomération Fontainebleau/Avon, associée à la présence emblématique de **formation universitaire** et de recherche de notoriété mondiale (INSEAD) permet d'asseoir une ambition quant au développement d'un secteur tertiaire affirmé.

Parallèlement au pôle majeur de Fontainebleau – Avon, les secteurs stratégiques de Bois-le-Roi / Chartrette et Perthes en Gâtinais ont la possibilité d'accueillir une offre tertiaire dans leurs parcs artisanaux par exemple et conforteront cette ambition à l'échelle du territoire.

Cette ambition doit s'appuyer sur le **développement d'une offre très haut débit** à échéance 2015 avec des priorités identifiées :

- au pôle santé,
- aux pôles administratifs et aux grands équipements publics,
- aux structures d'accueil de type incubateur ou pépinière,
- ainsi que plus généralement aux entreprises et (notamment celles de Fontainebleau-Avon, Bois-le-Roi / Chartrette et Perthes en Gâtinais),

- et parcs d'activités existants et futurs (notamment ZAE de la Chapelle la Reine par exemple pour structurer l'ensemble du territoire).

Le Conseil Général de Seine et Marne vient d'approuver son Schéma Directeur d'Aménagement Numérique qui prévoit une structure unique pour proposer aux entreprises et aux communes un accès au réseau physique, sur la base de laquelle l'offre commerciale des opérateurs pourra se déployer.

Cette ambition pour un secteur tertiaire appuyé sur du R&D nécessite également :

- de compléter et développer une offre immobilière tertiaire allant du bureau pur à des locaux plus mixtes (intégrant des labos) permettant de faciliter leur parcours (pépinière, bureaux et bureaux mixtes...),
- d'améliorer le service aux entreprises (création d'un incubateur....),
- de renforcer le pôle formation universitaire et les coopérations avec celui ci.

Ce développement constitue un potentiel de structuration d'un réseau économique en synergie avec d'autres pôles Seine et Marnais (Melun, Nemours, etc) à l'articulation entre Grand Paris, Gâtinais, Bourgogne et région centre.

## Vers des filières innovantes

Sur la base du positionnement traditionnel du territoire concernant les matériaux de construction et l'agriculture, le territoire peut innover en développant ces filières dans une logique de développement durable et d'amorce d'une **stratégie post carbone**.

En effet, le maraîchage, les filières bois et chanvre, l'éco construction, les circuits courts, la production interne, etc... avec la R&D associée, permettent tout à la fois :

- de constituer un système économique assurant un certain niveau d'autonomie du territoire,
- mais aussi un moyen de coopération avec d'autres pôles de Seine et Marne disposant pour certains de terrains à valoriser qui pourraient recevoir des infrastructures de transformation.

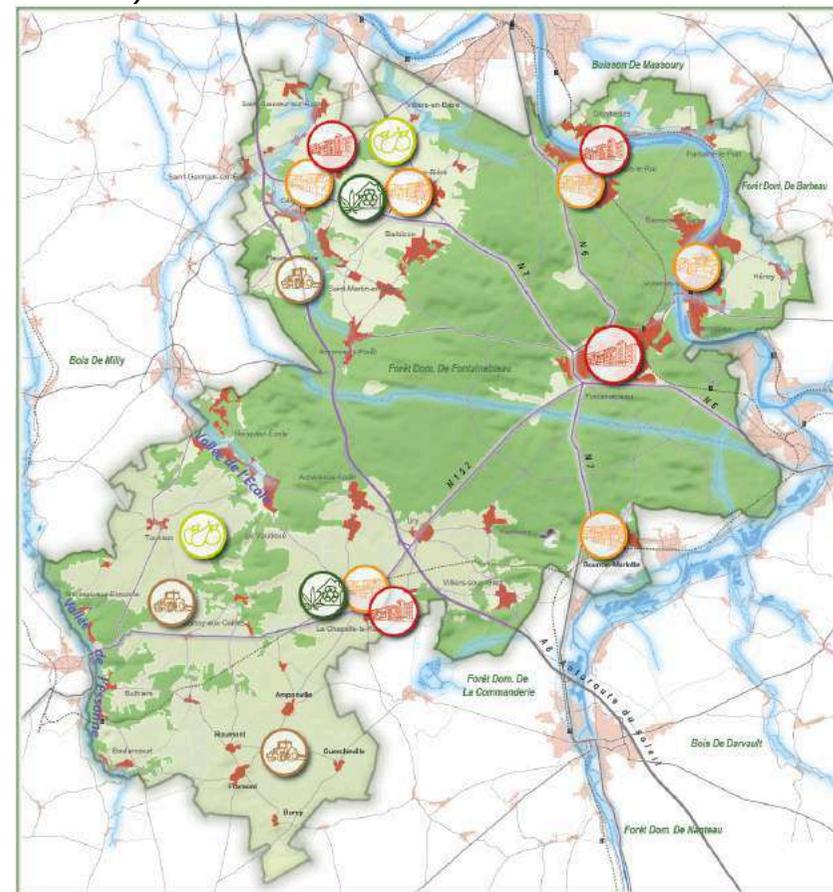
Le développement de formations universitaires autour de l'agriculture innovante est indispensable pour renforcer cette activité et lui offrir des débouchés sur la base de création de valeur (R&D en biotechnologies, etc..)

Les capacités foncières restreintes du territoire impliquent de s'inscrire en participation dans le développement de ces filières qui se fera à une échelle plus large que celle du territoire

Cette double logique de développement, constitue donc également un élément de la stratégie d'émergence économique d'un territoire de liaison entre Grand Paris, Gâtinais, Bourgogne et région centre.

L'ensemble des espaces composant le SCOT peuvent s'inscrire dans cette stratégie qui devra s'accompagner d'objectifs d'irrigation des activités artisanales et commerciales de proximité et des services afin de soutenir une vie locale dynamique qui réponde aux besoins des habitants.

## Localisation des principales filières économiques (hors tourisme)



**PÔLE STRUCTURANT**  
(Fontainebleau-Avon, Bois-le-Roi, Perthes-en-Gâtinais)



**AGRICULTURE DE SERVICES**



**MARAÎCHAGE**



**PÔLE DE SERVICES PRODUCTIFS ET RÉSIDENTIELS**  
(La Chapelle-la-Reine, Perthes-en-Gâtinais, Chailly-en-Bière, Bois-le-Roi, Vulaines-sur-Seine / Samoreau)



**ECO-CONSTRUCTION ET FILIÈRES LOCALES**

## Le tourisme associé à l'émergence du territoire

Le développement et l'organisation de l'offre touristique constitue également un objectif du SCOT, dans un territoire présentant les atouts importants que sont le château, la forêt, la vallée de la Seine et le patrimoine rural et vernaculaire.

Le positionnement touristique nécessite une approche cohérente avec la **préservation du cadre de vie**. Il est à développer par le biais d'une approche intimiste, qualitative et diversifiée, sans négliger la valorisation forte du château.

Le mode de développement patrimonial du territoire le place en effet dans une situation ambiguë vis-à-vis d'un développement touristique trop important qui doit se concilier avec une **forte préservation des sites et le maintien d'une tonalité « d'exception »** : cette conciliation, ou plutôt cette addition, constitue par ailleurs un positionnement touristique en soi.

Le maintien d'une certaine confidentialité associé à une structuration des offres d'hébergement et des circuits touristiques à travers le territoire permettra donc de garantir un tourisme ciblé.

Concernant l'offre touristique, il s'agira d'étendre et intensifier le réseau d'acteurs du tourisme pour aboutir à une **offre touristique qui se diffuse géographiquement** et fait pleinement participer chaque secteur du territoire.

Cette organisation visera à :

- Développer la diversité et la complémentarité des activités touristiques et de loisirs,
- Rechercher des produits pour des séjours courts (2 jours) qui aillent au delà de l'excursionisme à la journée,
- Accroître la lisibilité de l'offre en partenariat avec les territoires voisins au SCOT,
- Faciliter l'accessibilité aux sites touristiques et de loisirs tout en maîtrisant les flux au regard de la sensibilité des espaces et des capacités urbaines des bourgs et des villages.

Concrètement, il s'agira de poursuivre des objectifs d'aménagement et des objectifs concernant l'hébergement touristique :

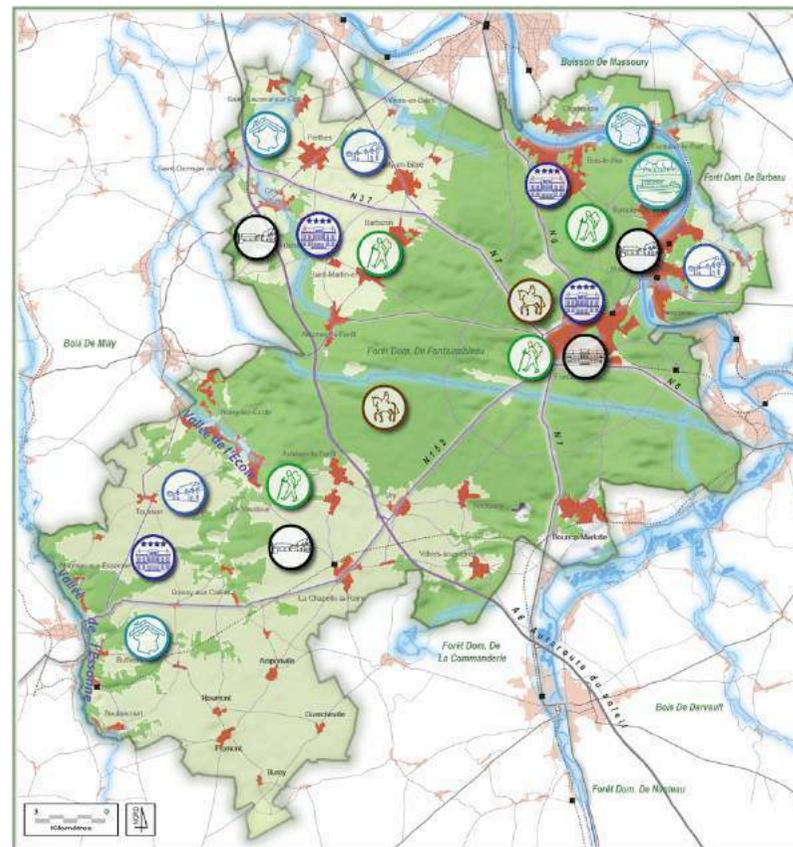
Objectifs d'aménagements :

- Développement touristique des **bords de Seine** : aménagement d'espaces de découverte supplémentaires, création des conditions de développement des activités fluviales
- **Liaisons douces**
- **Parcours** touristiques, piétons et cycles
- Stationnement et aménités en bord de sites touristiques
- Développement et amélioration de la signalétique

Objectifs en termes d'hébergement touristique :

- Implantation d'établissements haut de gamme (3 ou 4 étoiles), à priori essentiellement à Fontainebleau-Avon, dans l'objectif notamment de dynamiser le tourisme d'affaire, actuellement en difficulté;
- Renforcement de l'offre en hôtellerie traditionnelle (2 étoiles) ;
- Création de chambres d'hôtes et gîtes, pour associer toutes les communes au développement touristique et développer une base arrière aux pôles touristiques principaux ;

Localisation des principales filières touristiques



## Les nouveaux piliers du sport et de la santé

Au fil des années, le territoire a été successivement le lieu d'expérimentation des projets sportifs scolaires, d'organisation des jeux de l'avenir, de lieu de stage pour l'équipe de France de football, d'athlétisme, de kayak, d'aviron..., et de compétitions nationales et internationales notamment en équitation.

**Le sport est partie intégrante de la culture du territoire** qui peut développer sur cette base des activités aux débouchés économiques positifs et porteur d'image pour le territoire.

De plus, les dernières réformes structurelles diligentées par l'Etat invitent à inscrire la pratique sportive dans le cadre du développement économique du territoire.

Dans le cadre du projet de territoire, il s'agit de s'appuyer sur cette tradition culturelle et de la renforcer en développant :

- Des lieux d'expérimentation des projets sportifs scolaires, d'organisation de jeux d'avenir, de stage ou de compétitions pour des équipes (tous type de sports...)
- ....adossés à des équipements existants (Centre national des Sports de la Défense, INSEP..) ou en cours de réalisation, ainsi qu'au plus grand stade naturel représenté par la forêt et la Seine...

Le secteur du sport génère des débouchés économiques pour lui même mais aussi comme **vecteur touristique supplémentaire**.

Les événements sportifs de renommée nationale ou même internationale doivent pouvoir être l'occasion de capter une population à laquelle le territoire peut offrir un produit touristique ciblé de type court séjour, comprenant par exemple une entrée pour l'événement sportif, une nuit d'hôtel et une visite culturelle (château, Barbizon, etc).

Le sport apporte également une caractérisation supplémentaire au point d'appui d'un pôle santé (Hôpital) sur la **médecine sportive** (le CNSD sera un lieu de recherche et d'expertise en médecine sportive en lien avec l'hôpital).

Plus généralement une filière santé appuyée sur l'hôpital peut être développée en créant :

- un potentiel de recherche important,
- avec la présence de plusieurs laboratoires et instituts de recherche,
- un tissu hospitalo- universitaire,
- mais aussi un réseau dynamique d'entreprises innovantes.

Le potentiel de développement est d'autant plus important qu'existent sur le territoire des compétences et des entreprises reconnues dans les filières connexes telles que la microélectronique, la chimie, la cosmétologie, la nutrition. La convergence de ces filières et leur travail en réseau permet d'envisager le développement d'activités de R&D fortement innovantes.

## Dans un cadre de vie préservé et valorisé entre patrimoine, agriculture et forêt

### Le maintien des grands équilibres du territoire

Les éléments paysagers, qui se révèlent comme un **atout d'attractivité majeur**, sont constitués par les espaces agricoles du Gâtinais et de la Plaine de Bière, par la Seine et par le massif de Fontainebleau.

Le maintien et la valorisation de ces espaces naturels emblématiques (forêts, vallée de la Seine, etc.) et des zones agricoles, qui permettent de marquer l'identité du territoire au regard de l'agglomération parisienne toute proche, sont essentiels.

La valorisation de la personnalité du territoire dépendra de la qualité de la gestion paysagère d'ensemble qui sera faite.

### Un espace agricole fonctionnel préservé

Malgré la forte diminution du nombre d'exploitations, l'agriculture demeure une composante majeure du territoire.

Sur le territoire du SCOT, elle se caractérise par la cohabitation des grandes cultures productives, des pôles de cultures spéciales (maraîchage notamment sur la Plaine de Bière) et des productions traditionnelles (cressiculture, plantes aromatiques et médicinales, volailles, miel...) qui participent à la **renommée du Gâtinais**.

La préservation de l'espace agricole passera par :

- Le maintien ou renforcement de l'**accessibilité** (pas de fractionnement par les ouvertures à l'urbanisation, problème des chemins, etc.),
- La lutte contre les impacts indirects sur le bon **fonctionnement des exploitations**,
- La limitation et la maîtrise de la **consommation d'espace**,
- Une approche patrimoniale ciblée pour les **changements de destination**.

## Une trame verte et bleue pour le fonctionnement et la valorisation patrimoniale du territoire

Divers travaux ont montré que le maintien de la biodiversité dépend non seulement de la préservation des habitats mais aussi des espaces interstitiels qui permettent les échanges biologiques entre ces habitats : les corridors écologiques (les espèces se maintiennent plus durablement dans des milieux interconnectés).

Le maintien des **corridors écologiques** (trame bleue et verte) est donc essentiel et a pour objectif :

- Le fonctionnement des milieux et le développement de la biodiversité,
- La structuration paysagère (à associer avec la gestion paysagère, (cônes de vues, coupures d'urbanisation),
- Une vocation sociale : un support pour des aménités territoriales à l'articulation entre cadre de vie et tourisme.

Il apparaît que les principaux pôles de biodiversité, à l'échelle du territoire, sont les **espaces boisés et les zones humides**. Ces éléments appellent à une gestion conservatoire des sites et une maîtrise de la qualité des lisières afin d'en éviter toute banalisation.

Ainsi, les principales actions à envisager sur les trames consistent :

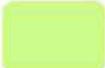
Pour la trame bleue, à :

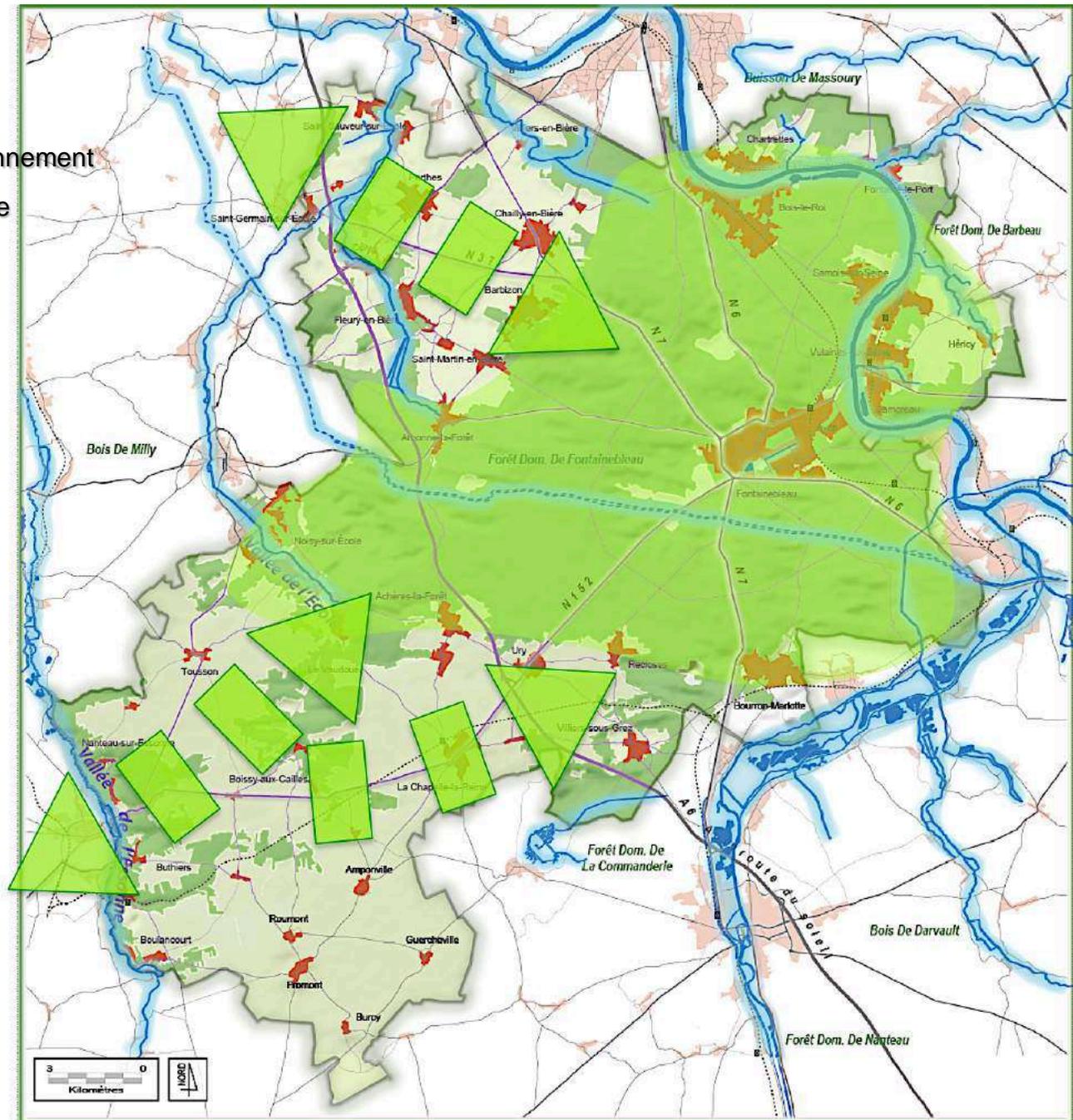
- éviter les coupures ; dans ce cadre, il conviendra de veiller aux effets de l'urbanisation et des futurs aménagements ;
- préserver voire renforcer les structures annexes (d'une ripisylve diversifiée, de prairies humides et de boisements) autour du corridor principal constitué par les cours d'eau ;
- conserver les écoulements (éviter les barrages et les mises en canalisation) et le maintenir un niveau d'eau suffisant.

Pour la trame verte, à :

- conserver les liaisons existantes (éviter les coupures) et maintenir leur attrait ;
- envisager, si possible, le renforcement de la trame là où les passages sont délicats.

Une trame verte et bleue pour le fonctionnement  
et la valorisation patrimoniale du territoire

-  Réservoirs de biodiversité
-  Principe de continuités écologiques terrestres à conforter
-  Milieux aquatiques structurants dans le fonctionnement écologique du territoire



## Une valorisation des potentialités naturelles du territoire au service d'une stratégie post-carbone

L'inscription du modèle de développement territorial en faveur d'une stratégie post carbone, implique une évolution des modes d'aménagement en faveur d'une **sobriété énergétique affirmée**.

Il s'agit en particulier de promouvoir des pratiques renouvelées dans le cadre :

- de la **production et la gestion urbaine** à travers lesquelles sont soutenues les formes urbaines et les process constructifs économes en énergie entraînant une intensification des tissus urbains, une prise en compte des conditions d'ensoleillement dans les implantations, une utilisation de bio matériaux,...
- des **mobilités et déplacements** qui privilégieront les modes de déplacements doux et les transports collectifs.

En outre, le projet territorial vise à s'appuyer sur les potentialités naturelles du territoire pour **contribuer à la diversification de la production énergétique** en faveur du développement de l'utilisation de ressources renouvelables.

Il vise en particulier à s'appuyer sur les capacités offertes par :

- le potentiel de **biomasse énergie** existant tant les espaces boisés, très présents sur le territoire, que sur les déchets verts, les effluents d'élevage, les cultures

énergétiques pouvant être cultivées sur les surfaces agricoles non exploitées ;

- le **potentiel éolien** dont les principaux gisements exploitables sont localisés sur les franges sud du territoire du SCOT ;
- les différentes ressources présentes sur le territoire et exploitables de façon plus diffuses telle que l'énergie photovoltaïque ou la méthanisation,...

## La préservation du cadre de vie

Outre les grands équilibres du territoire, c'est aussi le cadre de vie, à une échelle plus locale, qu'il faut préserver.

Il s'agit de **valoriser le paysage et le patrimoine bâti** par le biais d'une insertion paysagère et de la prise en compte des différents motifs paysagers, avec une gestion appropriée et différenciée (lisières, cônes de vue, pentes, espaces ouverts, proximité des boisements) en fonction des 4 entités paysagères du territoire :

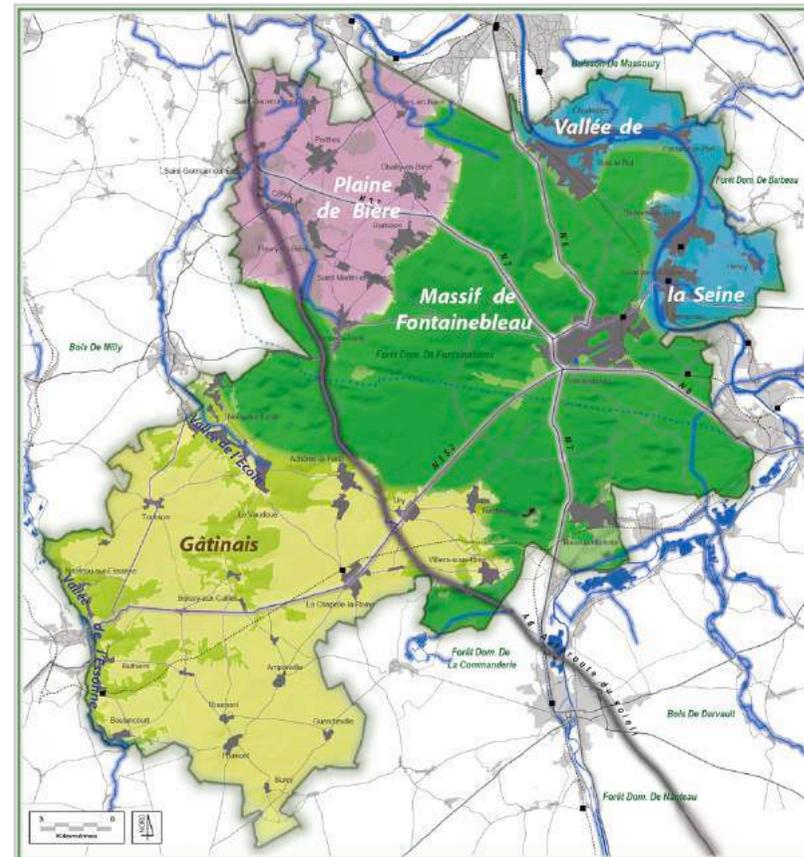
- le Gâtinais au Sud-Ouest,
- la plaine de Bière, au Nord-Ouest,
- la vallée de la Seine au Nord-Est,
- le massif de Fontainebleau, au cœur des trois ensembles précédents.

## La préservation des boisements, des éléments végétaux et des paysages d'eau constitutifs de l'identité paysagère

En plus du **massif forestier de Fontainebleau**, toutes les entités paysagères du territoire accueillent des espaces boisés qui le structurent et cadrent l'urbanisation.

Espaces boisés, bosquets, petits boisements isolés et restes de haies bocagères ponctuent les perspectives lointaines, créent des repères dans le grand paysage et valorisent les scènes paysagères en évitant la banalisation de ces dernières.

## Les quatre entités du paysage, à préserver



Les cours d'eau sont également présents sur l'ensemble du territoire et participent de la richesse paysagère.

La préservation de ces éléments de paysage constitue donc un enjeu pour maintenir la personnalité du territoire et la qualité des

paysages, et permettre la pérennité de ce cadre de vie particulièrement qualitatif.

## La gestion des lisières

Cette problématique concerne, là encore, l'ensemble du territoire. La plupart des zones urbanisées dans le territoire sont implantées à l'orée de bois ou en limite d'espaces agricoles.

Dans une optique de préservation des entités paysagères, le développement des zones urbaines induit :

- une gestion attentive de la **lisière urbaine** en contact avec les espaces agricoles et boisés pour éviter le morcellement des boisements,
- une très forte **intégration paysagère** du bâti, et l'organisation de son implantation,
- le maintien de **l'accès au paysage** par des continuités naturelles pour assurer les vues sur les lisières forestières (les cônes de vue) et l'accès à celle-ci,
- L'enjeu relatif à ces espaces réside dans la maîtrise de l'évolution du bâti en place pour ne pas rentrer en conflit avec la gestion forestière et environnementale des sites, ni avec les zones boisées protégées qui sont proches. En revanche, l'association urbanisation/forêt peut être le support d'une réflexion pour imaginer dans les nouvelles urbanisations (hors forêt) des ambiances arborées à créer qui permettent de différencier les cadres de vie.

## La préservation d'un tissu résidentiel très qualitatif en articulation avec les spécificités patrimoniales du territoire

Constitué pour une large part de villages traditionnels de par leur implantation et leurs matériaux, le territoire est riche d'un patrimoine bâti qui forge son identité.

La préservation de ce patrimoine est garante de son cadre de vie et de son attractivité.

Elle suppose un contrôle important sur :

- les morphologies et modes constructifs de l'habitat,
- l'intégration des énergies renouvelables dans le bâti existant et à construire,
- la qualité des nouvelles urbanisations qui devra faire l'objet d'une attention spécifique.

Elle induit un coût élevé, à porter par les habitants, et qui filtre de fait la population susceptible d'habiter dans un tel patrimoine.

Le souci de préservation doit cependant être confronté aux besoins en logement. L'objectif de développement économique induit en effet un besoin supplémentaire à venir en logement afin d'accueillir ou de maintenir les actifs qui travaillent ou souhaitent travailler sur le territoire.

Considérant les faibles capacités d'accueil du territoire, ceci aboutit à une **indispensable diversification de l'offre de logement** allant :

- Vers une moindre consommation d'espace (typologies bâties),

- Vers une offre en logements aidés (en locatif comme en accession) qui répondent aux besoins des habitants (modes de financement et stratégie de maîtrise foncière).

## L'application des objectifs du PNR pour protéger l'environnement paysager et bâti dans le territoire du parc

La charte entend protéger la qualité d'ensemble des espaces (coteaux, seuils, etc) et assurer une qualité urbaine qui ne les dénature pas. A cette fin, il est demandé notamment :

- D'assurer une qualité urbaine en préservant la qualité des **silhouettes de villages**,
- d'intégrer dans les documents d'urbanisme les recommandations architecturales de la charte,
- de protéger certaines éléments ponctuels ou surfaciques à délimiter tels que seuils (à classer en EBC), mares, vergers, corps de fermes remarquables...

## Avec une gestion urbaine essentiellement tournée sur le renouvellement urbain

### Une croissance maîtrisée

Compte tenu des capacités existantes sur le territoire (tissu urbain en renouvellement et surfaces disponibles), la population pourrait croître jusque vers 80 500 habitants en 2030.

L'accueil nouveaux habitants nécessiterait la production de près de 4 820 nouveaux logements.

Le développement du pôle Fontainebleau-Avon sera proportionnellement plus important, mais il ne doit pas occulter le développement du reste du territoire au travers de ses pôles de structuration (Perthes en Gâtinais, Chailly en Bière, Bois le Roi/Chartrette, Samoreau/Vulaines, La Chapelle la Reine) et également au travers des autres bourgs et villages, bien que modéré (le PNR prévoit notamment un développement).

### Une utilisation raisonnée du tissu urbain

#### Une intensification des modes de production urbaine

L'évolution de l'urbanisation est essentiellement due à la croissance de l'habitat (principalement l'habitat individuel) qui a fortement ralenti récemment, pouvant indiquer, au regard des **nombreuses contraintes réglementaires** présentes sur le territoire, la fin de la dernière phase importante d'extension.

Une telle situation ne signifie cependant pas la fixité ni l'immobilisme du territoire, et ne préjuge pas de son développement futur ; mais elle montre clairement que le territoire est passé d'un développement urbain extensif à un **développement essentiellement intensif**, dans lequel la **densification et la gestion urbaine** prennent une place accrue.

Dans le cadre de l'aménagement du territoire, cette modification du développement urbain induit la mise en place d'une gestion urbaine garantissant une utilisation raisonnée du tissu urbain existant, en vue de limiter la consommation d'espace et de créer néanmoins des logements supplémentaires.

L'utilisation du tissu urbain est à moduler selon les contextes morphologiques :

- Comblement de dents creuses,
- Division parcellaire,
- Division de grandes maisons en plusieurs lots, ce qui implique la gestion du nombre de stationnements autorisés,
- Construction de petits collectifs à partir de 2 ou 3 parcelles,
- Reconversions de bâtiment,
- Surélévation de bâtiments, etc.

En tenant compte des objectifs de développement du parc de logements, le **renouvellement urbain devra constituer le principal mode opératoire de production**. Il est un élément fondamental du maintien du niveau de qualité du territoire.

La mise en œuvre des principes de renouvellement urbain intégrera sans doute des opérations d'origine publique mais qui sera quantitativement davantage un phénomène de régime privé, pour lequel les SCOT veillera à assurer la qualité.

## Une utilisation de toutes les marges de manœuvre

Dans le cadre des obligations légales et réglementaires, des documents supérieurs (SDRIF en fonction de son évolution, Charte du PNR, SAGE,...) et des orientations du présent PADD, le SCOT vise à **maximiser les marges de manœuvre du**

**territoire** sous conditions d'un développement qualitatif sur le plan urbanistique, sociétal et environnemental.

Compte tenu des contraintes d'urbanisme qui pèsent sur le territoire et des besoins des collectivités, des entreprises et des habitants, il est en effet nécessaire **d'exploiter toutes les réceptivités potentielles** qui ne sont pas contradictoires aux buts généraux poursuivis par le SCOT.

Il s'agira de porter une attention particulière aux espaces de densité bâtie moindre présentant des capacités de densification mais contraints par des prescriptions de préservation paysagère ou environnementale.

Cela concerne en particulier :

- **Les lisières de forêt** qui offrent des capacités de densification du tissu mais qui intègrent également des enjeux de gestion écologique assurant une transition entre les milieux urbains et boisés ;
- **Les communes adhérentes au Parc naturel régional du Gâtinais français** dont les villages et les bourgs sont concernés par des enjeux de renouvellement dynamique de la population et de l'activité tout en portant une exigence forte de qualité urbaine et de maîtrise de la consommation foncière ;
- **Les franges bâties des espaces urbains** dont les évolutions sont soumises à la prise en compte d'enjeux d'insertion paysagère mais dont les disponibilités pourront être mobilisées au profit d'une maîtrise des enveloppes bâties.

## Une augmentation de l'offre de logements à assurer tout en maintenant la qualité du paysage naturel et bâti, et qui induit :

- Une densification du bâti tout en préservant la silhouette actuelle des villages et des bourgs
- Une anticipation des problèmes liés à cette densification (gestion du foncier et du stationnement)
- Une action permettant de réduire le nombre de logements vacants et de parer à la carence des investissements privés sur ces logements
- Une diversification de l'offre de logements vers des formes d'habitat moins consommatrices d'espace, tout en encourageant les formes les plus similaires à celle de la maison individuelle (habitat semi collectif avec entrées individuelles par exemple)
- Une plus grande mixité sociale, rendue possible par la diversification de l'offre de logements.
- Bien qu'aucune commune du territoire ne soit soumise aux dispositions de l'article L.55 de la loi SRU (Fontainebleau-Avon ne faisant pas partie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants), la diversification du parc de logement, vers davantage de mixité sociale est un enjeu important pour permettre l'accès au territoire à une population plus jeune notamment.

## Une desserte efficace du territoire

Le maintien et l'arrivée d'une population nouvelle (active avec enfants notamment) est conditionnée entre autres par la desserte interne du territoire.

A cet égard, le SCOT accordera, dans son volet « transports et déplacements » une **priorité à l'amélioration de l'intermodalité**, au rabattement vers les pôles gares (parkings, services...) et à la mutualisation des moyens pour garantir la desserte.

## Renforcer et développer les lignes existantes

- Pour le secteur nord-ouest du SCOT, il s'agit de renforcer des lignes Melun/Perthes en ligne régulière, avec deux sites de rabattement, à Perthes et au centre commercial de Villiers-en-Bière. Une harmonisation avec l'organisation des transports de Melun sera nécessaire pour garantir des dessertes et des arrêts de bus cohérents entre les deux territoires et pour limiter les ruptures de charges.
- Pour le secteur sud-ouest (secteur de la Chapelle-la-Reine), il s'agit de mettre en place un pôle de rabattement à Ury (en complément de la gare routière de la Chapelle-la-Reine – mutualisation à étudier), pour éviter aux usagers de toute la bande ouest d'avoir à revenir en arrière pour se rendre à Fontainebleau.

- Parallèlement, la création d'un site de covoiturage à Ury, en lien avec l'échangeur de l'A6 doit être recherché.
- Il peut également être envisagé de développer les lignes existantes du réseau Comète, en tenant compte de l'offre ferrée existante, pour fluidifier l'accès à la gare et aux pôles économiques et de services de Fontainebleau/Avon depuis les secteurs périphériques dans et hors du SCOT (Samoreau, Nemours, Moret...). Il s'agit ici de maîtriser la croissance des flux automobiles venant notamment du Sud.
- Enfin, le SCOT insiste sur la nécessité d'améliorer la desserte train des gares de la rive droite (fréquence, destination directe vers Paris), afin de contrecarrer les difficultés dues à la dégradation de la desserte fin 2008 (parkings rive gauche saturés, difficultés de franchissement du Pont de Valvins).

Une coordination est nécessaire entre les différents secteurs du SCOT pour éviter les ruptures de charges entre les lignes de bus et faciliter l'intermodalité. Cette coordination permettra de renforcer notamment la ligne bus entre le Pays de Bière et Fontainebleau/Avon.

## Développer une nouvelle offre de transports en commun

- L'émergence d'une **offre en transport** (en plus du scolaire) **Milly-la-Forêt / Pays de Bière / Fontainebleau-Avon** sera étudiée en cohérence avec l'organisation globale du TAD du territoire et avec les lignes et services du Pays de Bière et de Fontainebleau/Avon.

- Pour les publics captifs, la mise en place de **transports à la demande** (TAD) pourrait permettre de proposer, pour l'ensemble des communes non desservies par une ligne TC régulière, une offre en mobilité qui orientera vers les pôles de services, les pôles de rabattement (dont Fontainebleau/Avon), les équipements structurants (pôle administratif, de santé,...) en fonction des besoins.

- Un projet de création d'un moyen de **transport automatique collectif léger** à Fontainebleau-Avon (petites navettes en site propre autoguidées, système ULTra – Urban Light Transport) pourra être étudié, dans l'objectif, notamment, de relier rapidement la gare aux principaux sites générateurs de flux : le château, la Maison dans la Vallée, le CNSD, les Archives Nationales et le nouvel hôpital.

Outre l'apport en mobilité indéniable de ce mode de transport innovant, il constituera un élément d'attraction en tant que tel qui contribuera à la fréquentation touristique et au cadre de vie des habitants.

- Le **développement des stationnements** à Fontainebleau/Avon, avec parking relais est à étudier (gare routière, Faisanderie) ainsi que la création de navettes vers le centre (notamment vers le château, dans une optique de valorisation touristique).

Le développement de l'organisation des déplacements à l'échelle de tout le territoire permettra progressivement d'accroître les volumes des demandes, l'intermodalité et les services de transport. A terme et dans certains secteurs, ces services pourront muter du TAD vers une offre supérieure de type ligne semi-régulière. Le Pays de Bière offre déjà ce type de service.

## Développer les aménagements cyclables

En distinguant ce qui tient d'une amélioration de la mobilité interne de ce qui procède de la politique de développement touristique, les objectifs sont :

- d'identifier les **itinéraires stratégiques** au regard des projets du territoire en s'appuyant sur le schéma départemental et sur une étude des liaisons structurantes;
- de réaliser un travail en **interne aux communes pour le vélo utilitaire** (distance inférieure à 3 km), avec des voies douces vers les pôles de rabattement, les établissements scolaires ;
- de renforcer l'offre de **location de vélos depuis les gares** pour le loisir vers la forêt et compléter les aménagements cyclables sur les trajets touristiques (également le stationnement sur les sites touristiques), avec, comme priorité les axes Bois-le-Roi/Samois/Avon (en lien avec les voies de bords de Seine) et Fontainebleau-Barbizon ;
- de **sécuriser l'usage du vélo**, en identifiant les points durs, en renforçant les stationnements sécurisés, en organisant le partage de la voirie, etc.

## Renforcer et développer les lignes existantes

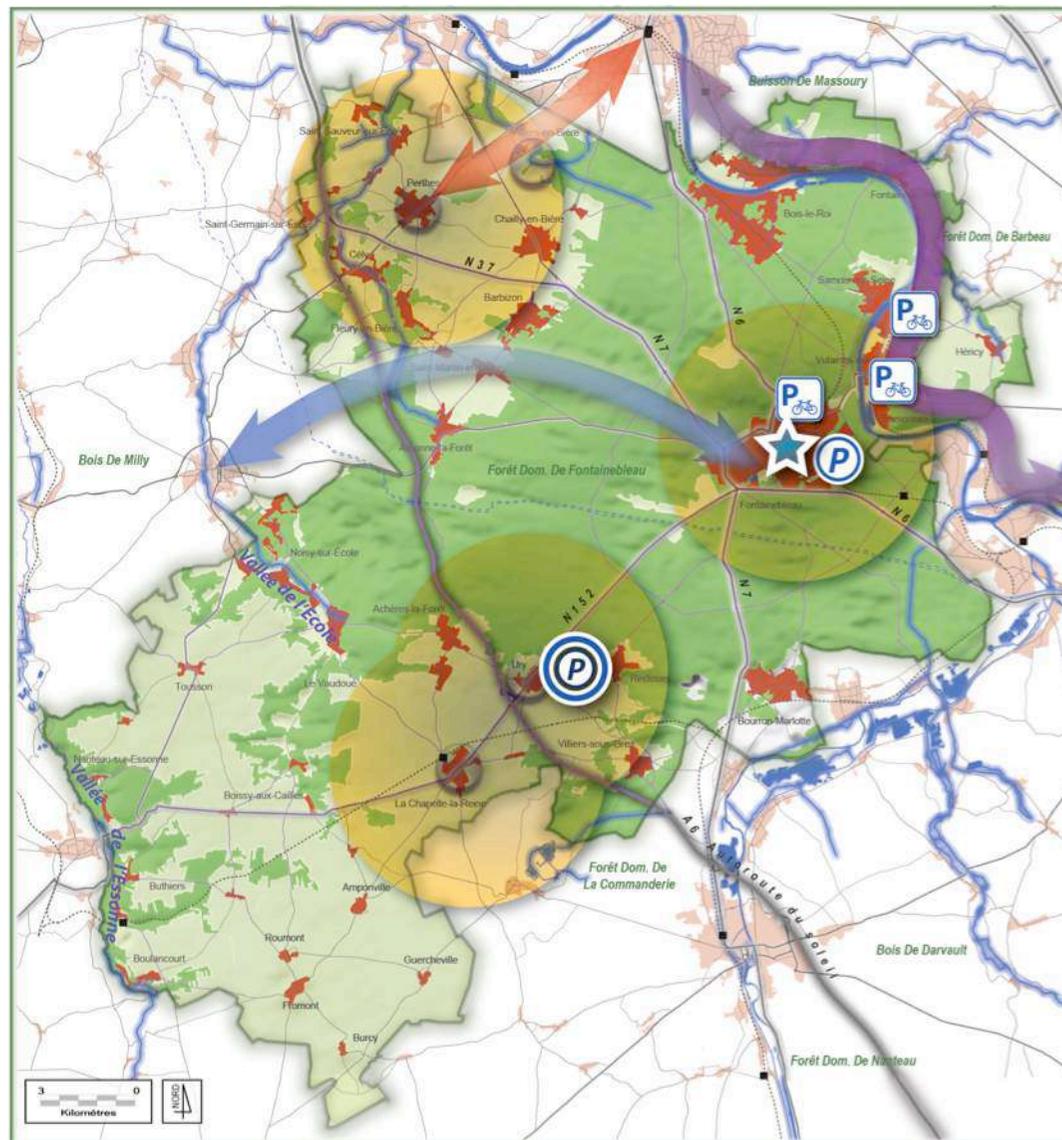
-  renforcement des lignes Melun/Perthes
-  la mise en place d'un pôle de rabattement à Ury (mutualisation avec la Chapelle-la-reine à étudier), à Perthes et au centre commercial de Villiers-en-Bière
-  création d'un site de covoiturage à Ury,
-  améliorer la desserte train des gares de la rive droite (fréquence, destination directe vers paris)

## Développer une nouvelle offre de transport en commun

-  favoriser une offre en transport Milly-la-Forêt / Pays de Bière / Fontainebleau-Avon à étudier en cohérence avec l'organisation globale du TAD du territoire et avec les lignes et services du Pays de Bière et de Fontainebleau/Avon)
-  étudier la création d'un moyen de transport automatique collectif léger à Fontainebleau-Avon ;
-  favoriser le développement des stationnements à Fontainebleau/Avon, avec parking relais.

## Développer les aménagements cyclables

-  Renforcer l'offre de location de vélos depuis les gares pour le loisir vers la forêt et compléter les aménagements cyclables sur les trajets touristiques
-  Réaliser un travail en interne aux communes pour le vélo utilitaire (distance inférieure à 3 km), avec des voies douces vers les pôles de rabattement, les établissements scolaires ;



# En s'appuyant sur des espaces complémentaires qui participent tous du renforcement et du renouvellement de l'attractivité

## Le secteur du PNR

Une contribution importante de ce secteur aux objectifs généraux du territoire en terme de valorisation et de qualité environnementale.

Il s'agit de :

- **Produire un développement urbain très qualitatif axé prioritairement sur les potentiels du tissu urbain existant,**
- **Développer des filières économiques liées au territoire :**
  - agriculture innovante et circuits courts,
  - commerces,
  - artisanat,

- **Contribuer au développement du tourisme avec une orientation tourisme vert, orienté « terroir » :**

- Un cadre idéal pour l'installation de gîtes ruraux et auberges (utilisation de bâtiments existants, les bâtiments agricoles notamment, changement de destination) ou d'hôtels haut de gamme type relais et châteaux ou relais du silence.
- Une production locale de cultures spéciales (maraîchage notamment sur la Plaine de Bière) et des productions traditionnelles (cressiculture, plantes aromatiques et médicinales, volailles, miel...) qui peuvent appuyer le tourisme sur l'aspect de la gastronomie.
- Un artisanat à implanter dans les bâtiments agricoles reconvertis, et à signaler dans les parcours touristiques
- Autour du patrimoine vernaculaire plus particulièrement, favoriser de nouvelles pratiques touristiques tournées autour du thème de la préservation des paysages (naturels et urbains) et environnementale.

Des projets en cours appuient ce positionnement : le **centre d'éco-tourisme de Franchard** notamment. Il s'agit d'un lieu d'accueil éco-responsable pour le public, de sensibilisation sur les milieux et d'information sur les autres sites de découvertes du massif forestier dans un objectif de régulation des fréquentations entre les points d'intérêt du massif.

## La vallée de la Seine

Une contribution au tourisme importante à venir par la valorisation des bords de Seine en lien avec une activité hôtelière haut de gamme à luxe et avec la création de parcours touristiques piétons et cyclistes.

### Une mise en valeur du fleuve qui peut encore être développée

La Seine, par sa proximité avec les espaces environnants forestiers, agricoles, et urbains, offre une multitude de tableaux paysagers.

De ces éléments paysagers naissent des scènes de grande qualité et particulièrement attractives sur le territoire du SCOT. Ces vues, qui participent au positionnement du territoire au sein de l'Île-de-France, constituent également d'importants supports de découverte de son identité et de son patrimoine historique et culturel.

Ces espaces s'expriment principalement comme la combinaison de deux fonctions :

- « nature » par les caractéristiques écologiques intrinsèques des différents éléments (fleuve, formations végétales et faune associées, etc.),
- « tourisme et loisirs » du fait notamment du passage de sentiers de randonnée le long de la Seine (GR2, PR) et de petits ports permettant la pratique du tourisme fluvial.

La valorisation des aménagements déjà présents peut encore être améliorée, notamment par :

- la mise en place d'espaces récréatifs et pédagogiques (exemple : aire de jeux, panneaux à vocation éducative, etc.) ;
- une meilleure signalétique ; en effet, l'accessibilité à ces sites est parfois confidentielle du fait d'un manque d'indicateurs routiers, notamment depuis les centres-bourgs (le visiteur doit souvent « chercher » la Seine) ;
- des points de vue renseignés ;
- la mise en place de pistes ou bandes cyclables afin de permettre un accès par des modes de transport doux.

### Contribuer au développement du tourisme avec une orientation tourisme fluvial

En liaison avec les aménagements futurs des bords de Seine (aménagements de loisirs et transport en commun fluvial) une offre d'hébergement hôtelier peut être proposée :

- hébergement haut de gamme pour le tourisme de loisir et d'affaire. La bonne réussite du tourisme d'affaire sera conditionnée, entre autres, par la mise en place de transports efficaces vers les pôles économiques tertiaires (centre de Fontainebleau, Bois-le-Roi)
- Hébergement de type auberge pour le tourisme fluvial à venir et pour le tourisme de loisir lié aux sentiers de randonnée.

## Fontainebleau – Avon

### Une capacité de développement pour l'essentiel sous forme de renouvellement urbain

Dans cette partie du territoire déjà largement urbanisée, les options de développement sont à trouver dans le renouvellement urbain en très forte majorité. Cette solution suppose une utilisation très optimisée du tissu urbain existant et une utilisation de toutes les marges de manœuvre possible, dans le respect des objectifs de gestion de l'ONF, du code forestier et de la cohérence des lisières forestières.

Dans ce cadre, Fontainebleau – Avon contribuera en tant qu'acteur principal au développement de l'activité tertiaire en lien avec l'enseignement supérieur notamment :

- Diversification de l'offre immobilière tertiaire
- Amélioration du service aux entreprises (incubateur).

### Un développement touristique qualitatif en lien avec le développement de l'hôtellerie haut de gamme voir luxe ainsi que l'hôtellerie liée au tourisme d'affaire

L'attractivité de Fontainebleau et sa Région s'appuie sur un « pilier » patrimonial remarquable, mais aussi sur un ensemble d'atouts qualitatifs liés à l'espace forestier et à des patrimoines

bâti. De ce constat découle un élément fondamental pour le développement touristique potentiel du territoire : il bénéficie de solides et de diverses bases patrimoniales, mais aussi d'aménités urbaines, pour asseoir un projet global de tourisme.

- Un tourisme urbain et culturel : Fontainebleau constitue une destination urbaine intéressante, alliant patrimoine architectural, petits commerces, théâtres et galeries d'art... Il s'agit d'un positionnement comme « cité de charme », proposant une accessibilité à des biens culturels de qualité que le territoire pourra être amené à renforcer.
- Tourisme d'affaires : le territoire dispose de plusieurs hôtels offrant des capacités d'organisation de séjours ou d'événements professionnels. Cette offre est variée et propose différents concepts : Ferme d'Orsonville à Villiers-sur-Bière, hôtel Novotel d'Ury, Le Country Club de Samois-sur-Seine, Le Cély Golf Club à Fleury-en-Bière et d'autres auberges ou hôtels de charme à Barbizon ou Fontainebleau essentiellement.

Le territoire rassemble des grandes qualités pour développer cette filière. La réflexion sur le renforcement des capacités hôtelières pour des groupes de grande taille pourrait notamment être approfondie.

En parallèle, le réaménagement et la qualification des espaces publics du cœur de ville appuieraient ce développement touristique en offrant davantage d'aménités urbaines (mise en valeur de la place du marché, gestion du stationnement et de la circulation automobile, meilleure qualité esthétique des espaces).

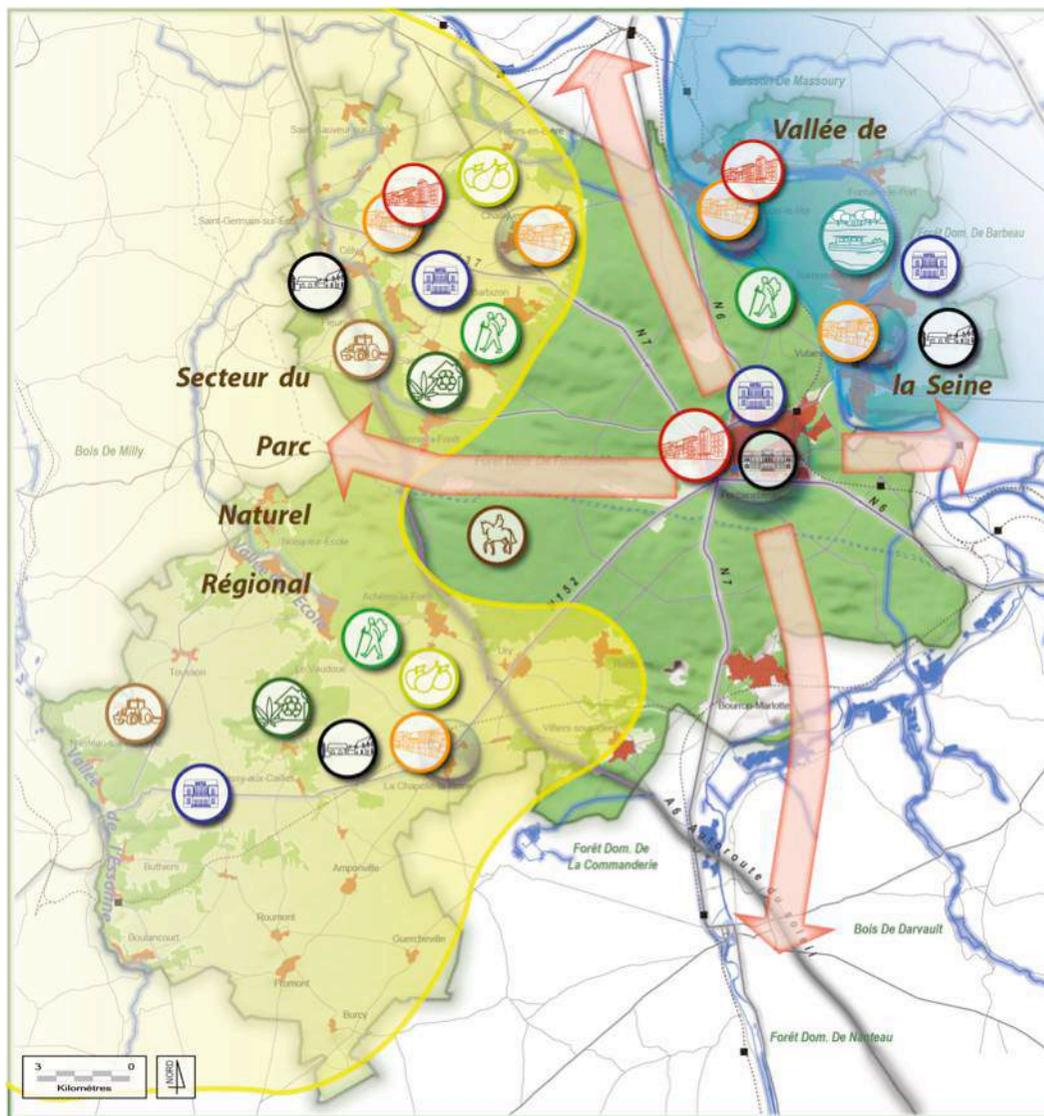
La plus grande attractivité ainsi créée permettrait également de favoriser le développement d'un produit touristique de type court séjour.

### **Un développement résidentiel qui privilégie les parcours résidentiels dans une enveloppe très qualitative**

La particularité de l'agglomération est d'offrir une gamme complète de services urbains et résidentiels. L'agglomération a notamment la capacité d'offrir à sa population des typologies de logements et d'activités (enjeu de mixité sociale et fonctionnelle) permettant à toutes les catégories sociales d'évoluer en restant sur le territoire.

Cependant, ce processus de long terme, dont les étapes seront déterminées par le SCOT, se réalisera dans le cadre d'une élévation de la qualité urbaine (aménagement et architecture) nécessaire à l'attractivité résidentielle et économique de l'agglomération de Fontainebleau - Avon à l'échelle régionale et interrégionale.





-  PÔLE STRUCTURANT
-  PÔLE DE SERVICES PRODUCTIFS ET RÉSIDENTIELS
-  TOURISME CULTUREL
-  TOURISME PATRIMONIAL
-  TOURISME VERT
-  TOURISME ÉQUESTRE
-  TOURISME FLUVIAL
-  HOTELLERIE 3\* ET 4\*
-  AUBERGES ET GÎTES
-  MARAÎCHAGE
-  AGRICULTURE DE SERVICES
-  ECO-CONSTRUCTION ET FILIERE BOIS - CHANVRE